

ALLEGATO "A"  
DELIB. C.C. N. 82/2016

ALL. 17

**STUDIO TECNICO FERRARIO**  
ARCHITETTURA · INGEGNERIA · ARREDAMENTO · DESIGN

**RICHIESTA APPROVAZIONE  
PIANO ATTUATIVO AI SENSI  
DELLA L.R. 65/2014**

**COMUNE DI  
MONSUMMANO TERME  
VIA GROTTA GIUSTI, 1411**

*Proprietà*

**CASTELLO SGR S.p.A.  
FONDO COSIMO I**

**RELAZIONE TECNICA  
DESCRITTIVA**

**OTTOBRE 2016**

## **OGGETTO**

Relazione tecnica illustrativa allegata alla richiesta di approvazione di Piano Attuativo ai sensi delle Legge Regionale 65/2014 e successive modifiche ed integrazioni, per immobile sito in Comune di Monsummano Terme (PT), Via Grotta Giusti n°1411.

## **PROPRIETA'**

L'edificio in oggetto è compreso nel Fondo Cosimo I, gestito dalla società Castello SGR S.p.A. con sede in Comune di Milano, Via Giacomo Puccini n°3, codice fiscale e P.Iva 13456100158.

## **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

L'area oggetto della presente proposta di Piano Attuativo è contraddistinta al catasto fabbricati e terreni del Comune di Monsummano Terme al Foglio 10, Mappali 137 - 138 - 142 - 160 - 171 - 224 - 400 - 404 - 455 - 456 - 457 - 472 - 475 - 479 - 484 - 487 - 499 - 504 - 505 - 506 - 507 e 508 come meglio evidenziato sull'elaborato grafico tavola n°1 "Planimetria catastale".

## IDENTIFICAZIONE URBANISTICA

L'area in oggetto è definita dal Regolamento Urbanistico vigente, approvato con delibera del Consiglio Comunale n°10 del 05.03.2015, in ambito F6.1 relativa allo Stabillimento Termale Grotta Giusti, regolato dall'articolo 112 delle Norme Tecniche di Attuazione.



Comune di Monsummano Terme (PT)

Estratto Regolamento Urbanistico

## **DESCRIZIONE DELL'AREA D'INTERVENTO**

L'area oggetto d'intervento si trova a Nord Est della città di Monsummano Terme ai piedi del versante Sud dell'omonimo colle.

Il colle di Monsummano Terme è caratterizzato dalle balze rocciose delle cave di pietra, attualmente dismesse, da cui si ricavavano travertino e marmo rosso fin dal Medioevo.

Nel 1849 alcuni operai della cava scoprono la grotta termale che oggi è il cuore del complesso alberghiero Grotta Giusti.

Il complesso termale e ricettivo, fondato dal Cavalier Domenico Giusti da cui prende il nome, ha subito nel tempo diversi ampliamenti ed adeguamenti architettonici, adattandosi alle esigenze organizzative della struttura che è tuttora un importante meta turistica internazionale.

Nel 2004 è stato realizzato l'ultimo ampliamento della struttura termale con la costruzione della piscina esterna riscaldata.

L'intervento è stato realizzato a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo adottato con Delibera Consiliare n°30 del 10.06.2003 ed approvato Delibera Consiliare n°58 del 29.09.2003 che prevedeva l'ampliamento della struttura termale e di quella alberghiera per un volume complessivo di progetto pari a 25.000,00 mc e la realizzazione di aree a verde, strade e parcheggi per una superficie totale di 15.852,60 mq.



Con il progetto di ampliamento della struttura termale del 2004 sono state realizzate una parte della volumetria prevista nel Piano Attuativo (4.587 mc) ed una parte delle aree in cessione, corrispondenti alla strada denominata "Via delle Terme", di cui non è ancora stato stipulato il relativo atto di cessione.

A causa dei successivi passaggi di proprietà, l'attuale consistenza dell'area ricadente all'interno dell'ambito urbanistico F6.1, risulta inferiore a quella del 2004 ma corrispondente comunque a circa il 98% della superficie dell'ambito F6.1 del Regolamento Urbanistico.

Infatti l'attuale area di proprietà non comprende il mappale 136 corrispondente al rustico esistente ad Ovest in prossimità delle cave dismesse.

Nel Piano Attuativo approvato nel 2003 era previsto un ampliamento di 1.000 mc per questo edificio, oltre alla sua trasformazione in ristorante.

Il progetto proposto prevede una volumetria complessiva di 24.000 mc (comprensiva dell'ampliamento del 2004), che esclude quella proposta nel progetto del Piano Attuativo del 2003 per il rustico sopra citato.

## **EDIFICI**

Il complesso termale e ricettivo risulta articolato in diversi fabbricati allineati alle pendici del colle di Monsummano Terme lungo l'asse Est – Ovest.

Al centro si trova l'immobile più antico, di origine ottocentesca, con facciate in pietra a vista e portico ad archi su pilastri con motivi decorativi orizzontali di laterizi e pietre.

Sul terrazzo soprastante troneggia un ampio timpano con cornici e gronde anch'esse in pietra e laterizi.

Ad Est di questo edificio si sviluppa la struttura alberghiera composta da due fabbricati con copertura a falde, rispettivamente di tre e quattro piani fuori terra, separati da un corpo scale con parete vetrata rivolta verso Sud.

Al piano terreno di questi due edifici si trovano i servizi dell'hotel (reception, cucina, ristorante e spazi comuni), mentre ai piani superiori sono distribuite le camere per gli ospiti.

Ad Ovest del fabbricato centrale si sviluppa l'area termale che è costituita da due edifici di quattro piani fuori terra, allineati lungo l'asse Est – Ovest, nei quali sono dislocati camerini e spogliatoi per le attività di estetica connesse allo stabilimento termale.

Sull'area fronteggiante questi ultimi due edifici si estende l'ampliamento dell'area termale realizzato nel 2004 che comprende locali e spazi a servizio delle piscine riscaldate esterne.

Il complesso immobiliare costituisce solo una piccola parte della superficie dell'area di proprietà, prevalentemente occupata da aree a parcheggio ed ampi spazi a verde che si estendono dall'area in prossimità delle cave, dove si trovano diversi filari di ulivi distribuiti lungo le balze esistenti ai piedi del colle, fino ai giardini fronteggianti i corpi di fabbrica dell'hotel.



## **PROGETTO**

Il progetto di ampliamento proposto per la struttura alberghiera e termale Grotta Giusti proposto, conferma gli indici volumetrici indicati nel Piano Attuativo adottato con Delibera Consiliare n°30 del 10.06.2003 ed approvato Delibera Consiliare n°58 del 29.09.2003.

L'obiettivo del Piano è quello di perseguire le possibilità di ampliamento della struttura ricettiva previsto nel Piano Attuativo del 2003, le cui previsioni sono decadute il 05.03.2014 come previsto nella convenzione siglata nel 2004.

Gli ampliamenti volumetrici previsti sono distinti in:

### **- HOTEL**

8.000 mc di volumetria da distribuire ortogonalmente all'ala Est dell'albergo, costituita da un edificio di tre piani fuori terra con camere ai piani superiori e locali comuni al piano terreno.

In particolare il progetto prevede l'ampliamento dell'attuale sala ristorante dell'albergo sia verso il parco antistante la struttura che verso il giardino con la piscina esterna ad Est dell'area di proprietà.

### **- TERME**

Dei 16.000 mc di volumetria previsti nel Piano Attuativo del 2003 ne sono già stati realizzati 4.587 mc in base al progetto allegato alla Concessione edilizia n°19/2004.

Il progetto proposto prevede pertanto un ampliamento dell'area termale di 11.413 mc da collocare nell'area antistante all'ala ovest del fabbricato attuale, nel rispetto del disegno degli spazi esterni dettato dall'edificio realizzato a seguito della Concessione 19/2004 ovvero attorno all'area delle piscine esterne con acqua riscaldata e dei relativi spazi di servizio.

L'intervento proposto genera un fabbisogno di aree ad uso pubblico dettato dagli indici indicati nell'articolo 112 delle Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico e pari al 20% della superficie territoriale di proprietà ricadente all'interno dell'ambito urbanistico F6.1.

Come già nel Piano Attuativo del 2003, il progetto proposto prevede aree a verde, strade e parcheggi pubblici ridistribuiti in base all'assetto urbanistico attuale ed in considerazione delle destinazioni funzionali in progetto che non contemplano più l'ampliamento del rustico esistente ai piedi del Colle di Monsummano Terme non più oggetto d'intervento.

Le tipologie architettoniche e la conformazione degli ampliamenti in progetto saranno definite in base ai titoli abilitativi che verranno ottenuti a seguito dell'approvazione del Piano Attuativo proposto e potranno comportare, oltre alla costruzione dei nuovi fabbricati, anche interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti con l'eventuale ridefinizione delle facciate e degli spazi esterni.

La verifica degli spazi a parcheggio privati e delle altre previsioni urbanistiche nonché la quantificazione degli importi del costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione per gli interventi di ampliamento verranno pertanto definiti con i progetti allegati ai relativi titoli edilizi.

## **AREE DA CEDERE**

Il Piano Attuativo in oggetto ripropone la cessione dell'area a verde di 8.500 mq posta ad Est del complesso immobiliare di Grotta Giusti, lungo la via delle Piastrelle, individuata nel Piano Attuativo approvato nel 2003. Oltre a questa superficie a verde, il progetto prevede la realizzazione di parcheggi pubblici ed aree a verde attrezzato lungo la via delle Terme ed in prossimità dell'area residenziale di recente costruzione presente a Sud della strada.

I parcheggi, distribuiti ortogonalmente rispetto alla via, verranno realizzati in massetti autobloccanti.

L'area a giardini, che si troverà ad una quota superiore rispetto alla strada, sarà attrezzata con panchine, camminamenti, alberature e giochi per bambini.

L'area a verde attrezzato, divisa dalla strada che sale al rustico ai piedi del colle di Monsummano Terme, dalla quale si accederà anche ai giardini, sarà ripartita in due aree funzionali.

La prima, ad Ovest, sarà riservata ai cani, mentre l'altra sarà attrezzata con un'area a giochi per bambini.

I camminamenti di quest'area saranno realizzati in autobloccanti mentre l'area a giochi sarà pavimentata con tappeto in gomma antitrauma.

Il filare di ulivi a monte dell'area da cedere sarà per quanto possibile mantenuti. Alcuni ulivi saranno spostati in funzione del progetto proposto. L'importo corrispondente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria proposte sarà scomputato dalla quota dovuta per gli oneri di urbanizzazione primaria determinati in base al progetto definitivo proposto a seguito dell'approvazione del presente Piano Attuativo.

Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria verrà conteggiato anche in considerazione degli interventi di ampliamento e di urbanizzazione già realizzati (Via delle Terme).

Per quest'ultimo intervento è già stato eseguito regolare collaudo da parte del comune di Monsummano Terme e l'importo corrispondente alla sua realizzazione, risultante dalla nota PG 2120 del 21.01.2004, ammonta ad € 328.380,00.

Il Progettista

