

Comune di Monsummano Terme

Provincia di Pistoia

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti
Progettista

Avv. Simona De Caro
Sindaco

Arch. Gabriele Banchetti
Responsabile VAS e censimento P.E.E.

Andrea Mariotti
Assessore all'Urbanistica

Mannori & Associati Geologia Tecnica
Dott. Geol. Gaddo Mannori
Studi geologici

Dott. Antonio Pileggi
Responsabile del settore
territorio e sviluppo
Responsabile del procedimento

D.R.E.Am. Italia Soc. Coop.
Dott. Ing. Simone Galardini
Studi idraulici

Arch. Jenny Innocenti
Geom. Sabato Tedesco
Ufficio urbanistica

PFM S.r.l. Società Tra Professionisti
Dottore Agronomo Guido Franchi
Dottore Agronomo Federico Martinelli
Responsabile VINCA
Dottore Agronomo Dario Pellegrini
Collaborazione relazione VINCA

Arch. Nicola Pieri
Garante dell'Informazione
e della Partecipazione

Pian. Emanuele Bechelli
Collaborazione al progetto

Norme Tecniche di Attuazione

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni post-riadozione
STATO MODIFICATO

Adottato con Del. C.C. n.
Approvato con Del. C.C. n.

del
del

Settembre 2025



Art. 28.3 Opere pertinenziali ad uso privato

1. Su tutto il territorio comunale, salvo specifiche limitazioni delle singole sottozone, nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione residenziale ovvero a destinazione agricola e funzioni connesse è consentita la realizzazione di:

- a) opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque completamente interrate, volumi tecnici interrati e locali tombati consimili, ivi compresi muri di cinta e recinzioni, ingressi carrabili e pedonali, nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio vigente;
- b) aree ludiche senza fini di lucro, quali sistemazioni di spazi esterni per il gioco e il tempo libero attraverso l'installazione di manufatti semplicemente ancorati al suolo senza opere murarie, e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici, quali:
 - posa in opera di arredi da giardino quali barbecue prefabbricati di limitate dimensioni, fontane, muretti, sculture, fioriere, panche e assimilabili, ivi compresi barbecue in muratura avente superficie del basamento non superiore a 2 metri quadrati e altezza misurata nel colmo della copertura, ovvero dell'estradosso della canna fumaria, non superiore a 2,50 metri;
 - gazebi non stabilmente infissi al suolo avente dimensioni non superiori al 10% della Superficie Coperta dell'unità immobiliare;
 - giochi per bambini e spazi di gioco in genere;
 - pergolati semplicemente infissi al suolo, anche con plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi dimensioni non superiori al 30% della Superficie Coperta dell'unità immobiliare, anche a copertura di parcheggi pertinenziali all'aperto e/o a supporto di moduli fotovoltaici laddove è consentita l'installazione degli stessi dalle presenti norme, purché sia garantita la permeabilità della copertura;
 - ricovero per animali domestici da cortile di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadrati e altezza non superiore a 2,20 metri, voliere e assimilati;
 - sbarre, separatori, dissuasori e simili;
- c) manufatti di servizio in legno ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, quali casette in legno, ovvero tettoie, sprovviste di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone nonché sprovviste di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 9 metri quadrati, tetto a capanna esclusivamente per le casette in legno, con altezza in gronda non superiore a 2,20 metri, realizzate in legno o con altro materiale leggero, diverso dalla muratura;
- d) una piscina scoperta per unità immobiliare con le caratteristiche di cui al successivo comma 8.

2. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 1, lett. b), c), d), è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune.

3. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione industriale/artigianale, direzionale e di servizio situati all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a), è consentita la realizzazione di:

- manufatti di servizio in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra, anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, sprovvisti di dotazioni atte a consentire lo svolgimento di attività produttive e/o di servizio nonché sprovvisti di dotazioni atte a consentire la permanenza anche saltuaria delle persone, sprovvisti altresì di allaccio ai pubblici servizi (acqua, luce e gas), avente una superficie coperta non superiore a 30 metri quadrati, con altezza in gronda non superiore a 3,50 metri;
- tettoie per ricovero per autovetture, semplicemente infisse al suolo, anche mediante plinti di sostegno in calcestruzzo, aventi una superficie misurata all'esterno delle strutture verticali non superiore al 10% della Superficie Coperta per ciascuna singola unità immobiliare, e comunque non superiore a 60 metri quadrati per ciascuna singola unità immobiliare. La tettoia potrà essere utilizzata anche in funzione di supporto di moduli fotovoltaici.

4. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 3 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari. Nel caso di area di pertinenza a comune di più unità immobiliari, fermo restando i limiti dimensionali di cui al comma 3, i manufatti potranno essere realizzati previa autorizzazione di tutti i proprietari dell'area a comune.

5. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione turistico-ricettiva, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a) e lett. b), è consentita la realizzazione di:

- una piscina scoperta con le caratteristiche di cui al successivo comma 8;
- manufatti in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, finalizzati allo svolgimento di attività collaterali all'esercizio stesso, quali degustazioni di prodotti tipici, somministrazione di prodotti all'aperto e similari, avente una superficie coperta non superiore a 40 metri quadrati, copertura a capanna, altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;

6. La realizzazione dei manufatti di cui al comma 5 è comunque subordinata alla dimostrazione dell'assenza o della presenza in quantità minore di quella prevista per i manufatti ad essi equiparabili nell'area di pertinenza delle unità immobiliari nel caso di area di pertinenza esclusiva ovvero dell'edificio o complesso edilizio nel caso di area di pertinenza a comune, ed a condizione che sia comunque garantito, tenuto conto delle preesistenze e dell'intervento di progetto, un indice di copertura inferiore al 40% valutato nell'area di pertinenza urbanistica dell'unità immobiliare.

7. Nelle aree di pertinenza degli edifici o complessi edilizi a destinazione commerciale, oltre agli interventi di cui al comma 1, lett. a) e lett. b), è consentita la realizzazione di:

- manufatti in legno o in acciaio ad un solo livello, privi di fondazione e semplicemente appoggiati o ancorati a terra anche su base in calcestruzzo armato o con plinti di sostegno in calcestruzzo, finalizzati allo svolgimento dell'attività, avente una superficie coperta non superiore a 40 metri quadrati, copertura piana, altezza massima in gronda non superiore a 2,40 metri;
- dehors da realizzare su suolo privato secondo le caratteristiche definite nel Regolamento Edilizio.

8. Le piscine scoperte, da realizzare nelle aree di pertinenza esclusiva, dovranno avere le seguenti caratteristiche, salvo specifiche limitazioni delle sottozone:

- dovranno avere una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 70 mq per la destinazione residenziale, e 140 mq per la destinazione turistico-ricettiva. Nel caso di area

di pertinenza comune a più unità immobiliari è consentita la realizzazione di un unico impianto, previo assenso di tutti i proprietari, avente una superficie dello specchio d'acqua non superiore a 100 metri quadrati.

- la piscina dovrà essere completamente interrata;
- non dovranno comportare sensibili trasformazioni planoaltimetriche alla giacitura dei terreni: nel caso di terreni in pendenza, i movimenti di terra necessari alla sistemazione devono essere al massimo dell'ordine di 1 m. in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento (pendenza certificata dal rilievo quotato, da allegare al progetto e dimostrazione che scavo o riporto non presentino altezza superiore a 1 m.);
- non dovranno prevedere la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale);
- non prevedano volumetrie che fuoriescono dal profilo originario del terreno;
- garantiscano un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;
- vengano realizzate nell'ambito dell'area di pertinenza e comunque ad una distanza massima di 50 ml. dagli edifici esistenti;
- il colore del fondo della piscina dovrà ricordare i colori della terra; sono vietate le rifiniture di tutti i toni dal celeste al blu e al verdi accesi;
- è vietata la copertura delle piscine, ivi compresa l'installazione di coperture telescopiche e/o stagionali. E' consentita unicamente la copertura con teli orizzontali anche avvogibili. La colorazione dei teli e dell'interno della vasca dovrà essere preventivamente concordata con l'Ufficio Tecnico;
- i locali tecnici per gli impianti di filtrazione potranno essere interrati di dimensioni strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio del complesso edilizio, dell'edificio o dell'unità immobiliare, e comunque di dimensioni non superiori a 4 metri quadrati di superficie coperta e altezza non superiore a 2,20 metri, realizzato in muratura in aderenza all'edificio di riferimento ovvero nell'area di pertinenza dello stesso;
- le superfici pavimentate intorno alle piscine dovranno essere realizzate in materiale tradizionale e naturale quale laterizio, legno, pietra e dovranno essere limitate, per la parte non permeabile, a 2 ml. dal bordo della piscina;
- le piscine dovranno avere una distanza non inferiore di 2 ml. dal confine di proprietà.

9. Sono ammesse strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, quali campi da tennis, campi da padel, minigolf e similari, nella quantità e caratteristiche disciplinate dal Regolamento Edilizio, esclusivamente nelle aree di pertinenza degli edifici ricadenti nei seguenti ambiti urbanistici:

-E2 - Sistema della collina arborata, di cui al successivo art.41;

-E3 - Sistema pedecollinare dell'agricoltura promiscua, di cui al successivo art.41;

-E4 - Sistema della bonifica storica della Val di Nievole, di cui al successivo art.41;

-Zone B, di cui al successivo art.30.2;

- Zone IT, di cui al successivo art.50.2, ove specificamente consentito nella relativa Scheda Norma di cui all'Allegato B

Art. 40.3 Costruzione di recinzioni in zona agricola

1. Nelle zone agricole si possono recintare, in caso di motivata necessità, i resedi pertinenziali di abitazioni e/o fabbricati di civile abitazione e rurali. La recinzione dovrà appoggiarsi o allinearsi a muri di fabbricati; muri a retta, balzi, ciglionamenti, strade, corsi d'acqua, filari alberati, siepi o altri elementi riconoscibili sul territorio.

2. E' vietata la recinzione di aree boscate o appezzamenti di terreno ricadenti in zona boscata, fatte salve le norme applicabili ai fondi chiusi di cui alla legge n. 157/92 e alla Legge Regionale n. 3 del 1994.

3. Le recinzioni che non riguardano le aree di pertinenza devono essere realizzate con rete a maglia sciolta o similari, montata su paletti di ferro o legno fissati al suolo, avere un'altezza complessiva non superiore a ml. 2,00, e non dovranno essere completate con ricorsi di filo spinato. Nel caso di proseguimento di muri esistenti aventi caratteristiche adeguate per i luoghi in cui sono inserite, la recinzione dovrà utilizzare modalità costruttive analoghe alla preesistenza. Sono consentite delimitazioni elettrificate a bassa tensione a tutela delle coltivazioni in atto e degli allevamenti.

4. E' ammessa la recinzione dei terreni agricoli esclusivamente per esigenze di sicurezza delle colture o degli allevamenti, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- non è consentito interdire i percorsi storici ed i percorsi escursionistici. Inoltre, in prossimità della rete sentieristica, le recinzioni non devono impedire le principali visuali panoramiche;
- le recinzioni non devono ostacolare il mantenimento dell'accessibilità pedonale alla viabilità podereale e la fruizione collettiva del paesaggio, né introdurre caratteri urbani e invasivi dal punto di vista percettivo e formale;
- per i soggetti diversi dall'imprenditore agricolo la dimensione massima della superficie oggetto di recinzione è fissata in 3000 mq e comunque entro il limite del 50% della superficie in proprietà;
- le caratteristiche delle recinzioni, devono essere improntate alla massima semplicità e realizzate con materiali compatibili con il contesto paesaggistico.

5. Sui fronti strada è consentita la realizzazione di muretti di limitata altezza (cm. 50 circa), realizzati in pietra a faccia vista, stuccata a calce e sormontata da ringhiera metallica; il disegno della ringhiera e dei cancelli d'ingresso dovrà essere improntato a grande semplicità.

6. Le recinzioni non dovranno comunque interrompere i percorsi, le strade vicinali, le strade campestri, i sentieri esistenti

7. Le recinzioni sui fronti stradali (provinciali, comunali, vicinali, interpoderali), dovranno rispettare le distanze previste dal Codice della Strada

8. Nei casi di completamento o modifiche di recinzioni esistenti potrà essere prescritto l'adeguamento alle presenti norme anche della recinzione esistente.

9. La realizzazione delle recinzioni dovrà seguire le seguenti indicazioni progettuali al fine di mitigare la riduzione della permeabilità ecologica:

- al fine di consentire il passaggio della fauna di piccole dimensioni la recinzione dovrà essere collocata ad un'altezza di almeno 20 cm da terra;
- nei tratti dove la recinzione è limitrofa alla vegetazione forestale, la recinzione dovrà essere sarà posizionata ad una distanza pari almeno alla proiezione delle chiome sul terreno, e comunque non inferiore a 2 metri dalle piante arboree.