

Comune di Monsummano Terme

Provincia di Pistoia

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell’art. 95 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

All. C  
Album dei Nuclei Rurali  
Modificato a seguito dell’accoglimento delle osservazioni  
STATO MODIFICATO

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

Marzo 2025



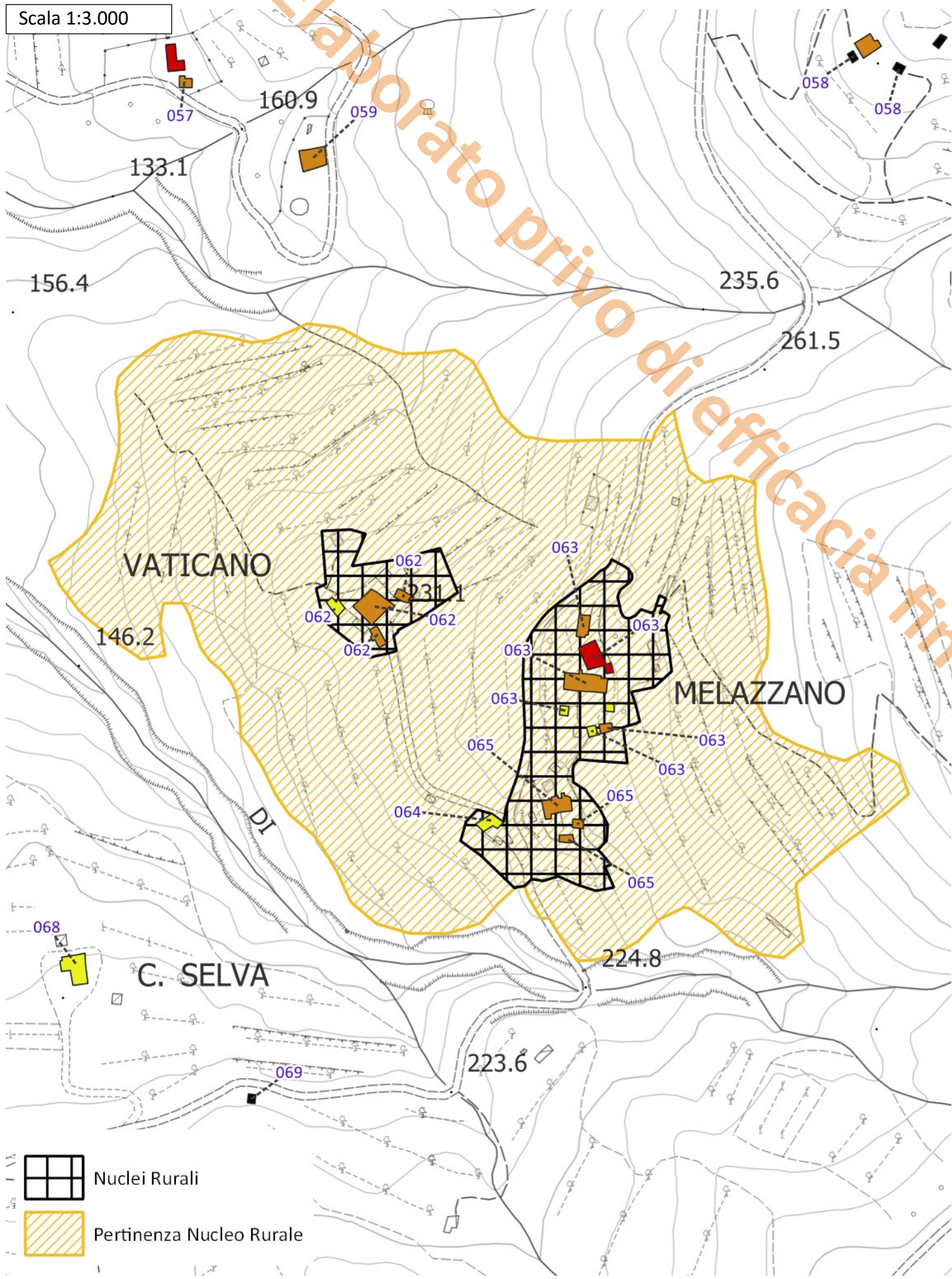
Nucleo Rurale

1 – loc. Melazzano ..... pag. 2  
2 – loc. Castelvecchio ..... pag. 4  
3 – loc. Casa Romani ..... pag. 6  
4 – loc. Casa Brogi ..... pag. 8

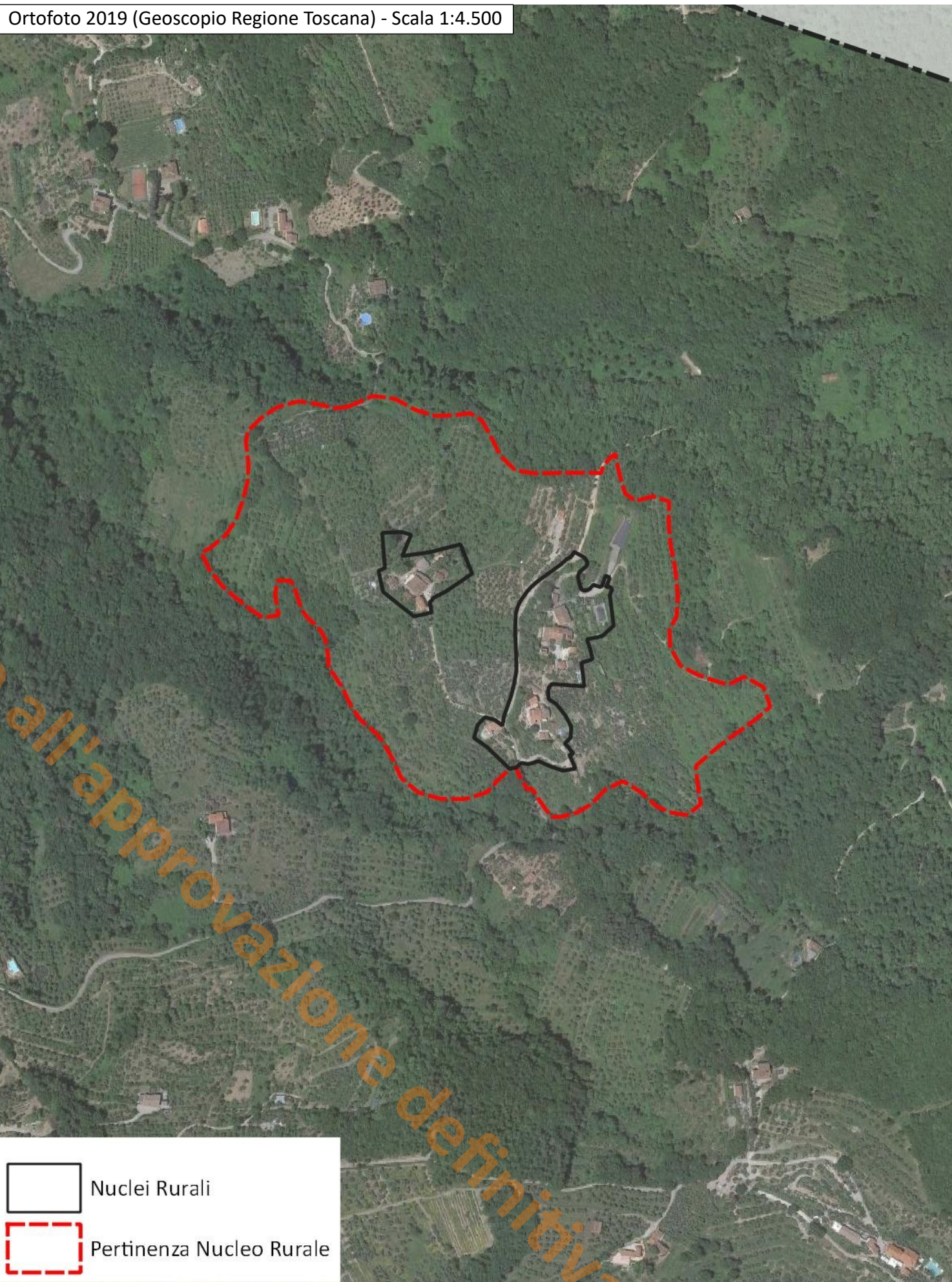
Disciplina del patrimonio edilizio esistente

- E.R.V. - Edificio di Rilevante Valore
- E.Va. - Edificio di Valore
- E.E.V. - Edificio con elementi di valore
- E.S.V. - Edifici di scarso valore
- Degradati e diruti
- Non censiti





Ortofoto 2019 (Geoscopio Regione Toscana) - Scala 1:4.500



## Disciplina d'uso

L'intervento è finalizzato al mantenimento del nucleo rurale collinare di Melazzano, nella sua struttura e caratteristiche storiche attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto rurale circostante.

## Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificato esistente sono consentiti gli interventi indicati dalla disciplina in merito riportata nelle N.T.A. del P.O. secondo la classificazione dei fabbricati.

È ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazioni e annessi amatoriali, purché consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante. Tale accorpamento è ammesso fino ad un IC del 50% e ad una altezza non superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti.

Sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati E.S.V. e su quelli indicati all'art.27 comma 4 (valore nullo), valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 45 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

All'interno degli edifici esistenti è inoltre ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva coerente con la tipologia di *albergo diffuso* come disciplinato all'art. 33 delle NTA del PO.

## Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde (anche interni all'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*) dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del nucleo rurale e nel rispetto delle caratteristiche storico-testimoniali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità non asfaltata, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia o come "*strada bianca*". Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non coperte, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del nucleo rurale attraverso specifica pavimentazione. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente.

La realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.

All'interno dell'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*, appositamente individuato negli elaborati grafici e nella presente scheda, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 34 delle N.T.A. del P.O.

## Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.

## Prescrizioni PIT

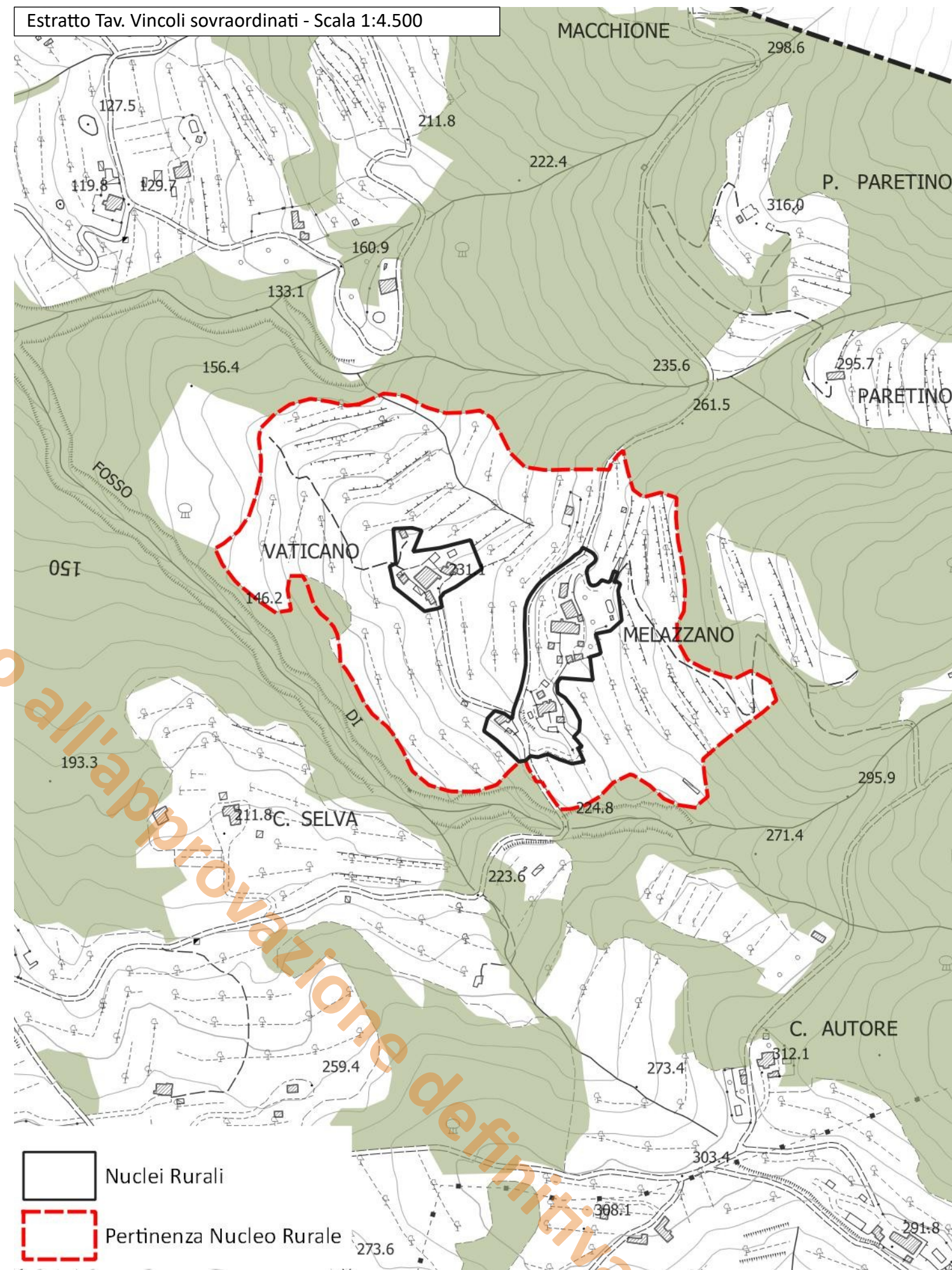
Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

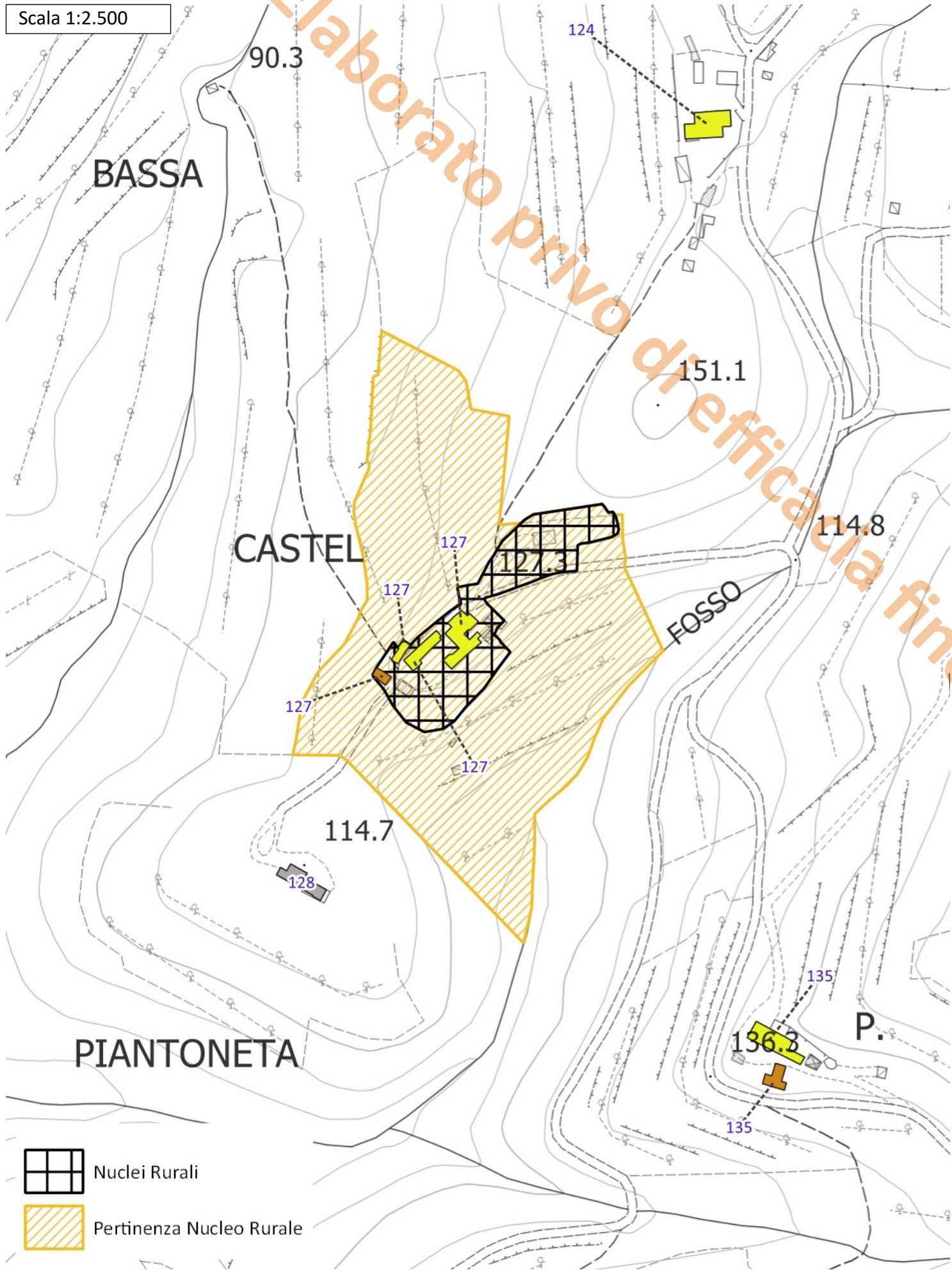
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Nella porzione ovest dell'Ambito di pertinenza paesaggistica del Nucleo Rurale è presente un'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett.g, Codice. Pertanto gli interventi in tale area non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente integrandosi con la stessa al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Estratto Tav. Vincoli sovraordinati - Scala 1:4.500



Scala 1:2.500



Ortofoto 2019 (Geoscopio Regione Toscana) - Scala 1:2.500



### Disciplina d'uso

L'intervento è finalizzato al mantenimento del nucleo rurale collinare di Castelvecchio, nella sua struttura e caratteristiche storiche attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto rurale circostante.

### Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificio esistente sono consentiti gli interventi indicati dalla disciplina in merito riportata nelle N.T.A. del P.O. secondo la classificazione dei fabbricati.

È ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazioni e annessi amatoriali, purché consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante. Tale accorpamento è ammesso fino ad un IC del 50% e ad una altezza non superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti.

Sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati E.S.V. e su quelli indicati all'art.27 comma 4 (valore nullo), valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 45 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

All'interno degli edifici esistenti è inoltre ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva coerente con la tipologia di *albergo diffuso* come disciplinato all'art. 33 delle NTA del PO.

### Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde (anche interni all'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*) dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del nucleo rurale e nel rispetto delle caratteristiche storico-testimoniali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità non asfaltata, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia o come "*strada bianca*". Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non coperte, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del nucleo rurale attraverso specifica pavimentazione. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente.

La realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.

All'interno dell'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*, appositamente individuato negli elaborati grafici e nella presente scheda, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 34 delle N.T.A. del P.O.

### Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.

### Prescrizioni PIT

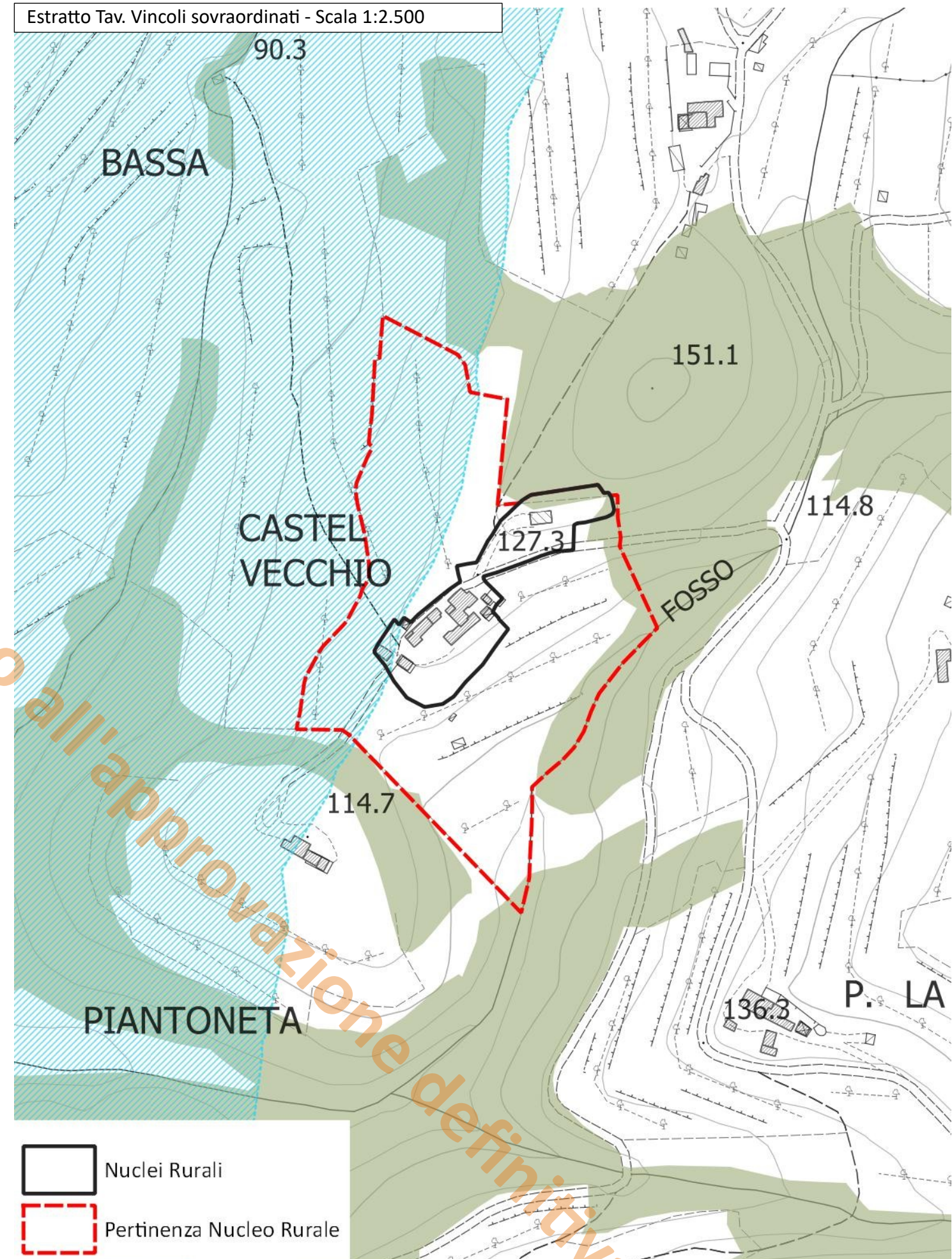
Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art. 8 – I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua (Art. 142, c.1, lett. c, Codice)  
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

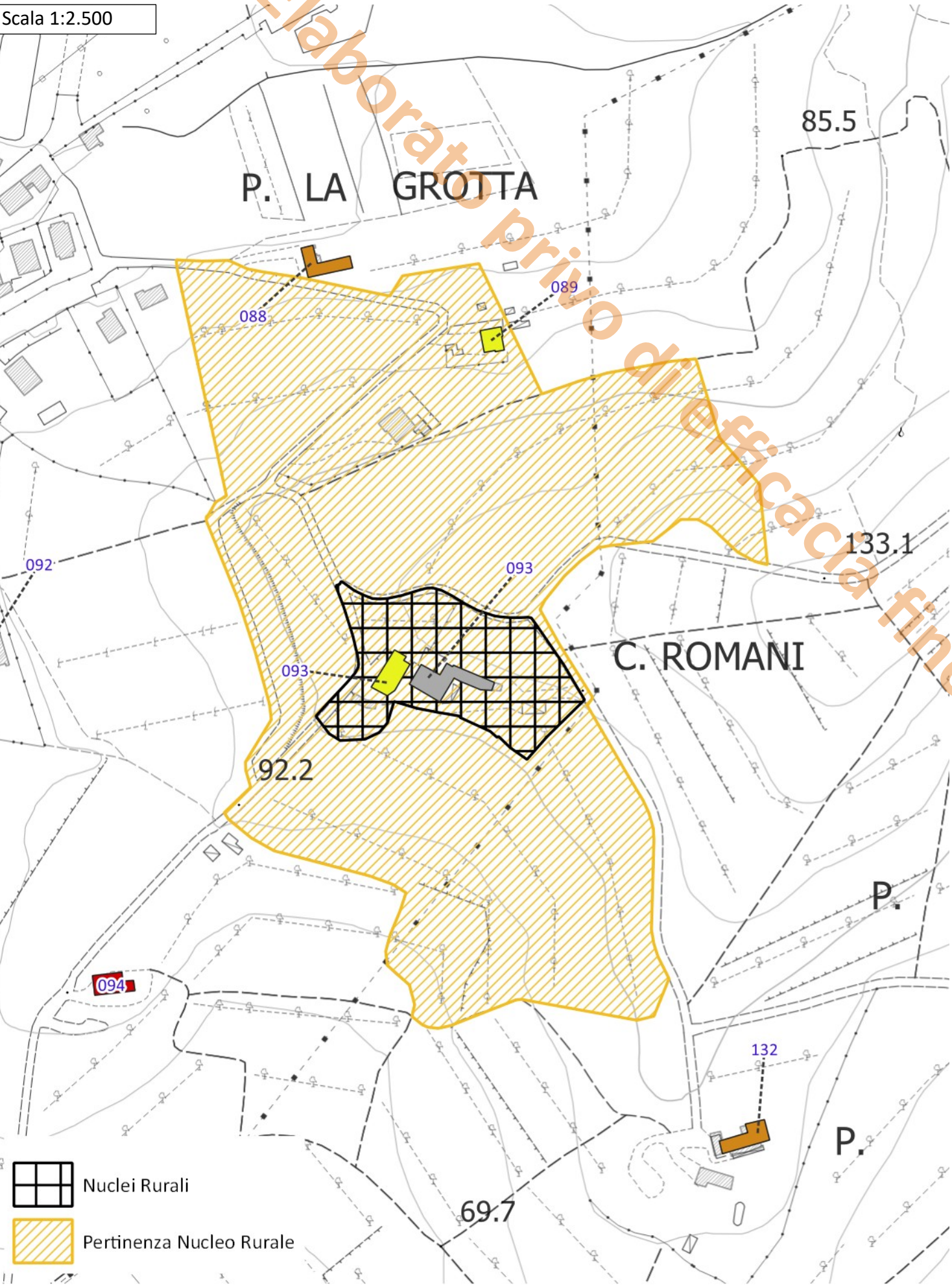
Non è ammessa nuova edificazione all'interno delle aree di cui all'art. 142, c.1, lett. c del Codice. Eventuali interventi su i fabbricati e le pertinenze dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo, in accordo alla prescrizione a) e c) dell'art. 8.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.<sup>1</sup>

Nella porzione nord ed est del Nucleo Rurale e del suo 'Ambito di pertinenza paesaggistica è presente un'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett.g, Codice. Pertanto gli interventi pertinenziali in tali aree, nonché nelle aree agricole circostanti ricadenti nell'Ambito di Pertinenza, non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente integrandosi con la stessa al fine di qualificare i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Estratto Tav. Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.500



Scala 1:2.500



Ortofoto 2019 (Geoscopio Regione Toscana) - Scala 1:2.500



#### Disciplina d'uso

L'intervento è finalizzato al mantenimento del nucleo rurale collinare di Casa Romani, nella sua struttura e caratteristiche storiche attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto rurale circostante.

#### Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificato esistente sono consentiti gli interventi indicati dalla disciplina in merito riportata nelle N.T.A. del P.O. secondo la classificazione dei fabbricati.

È ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazioni e annessi amatoriali, purché consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante. Tale accorpamento è ammesso fino ad un IC del 50% e ad una altezza non superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti.

Sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati E.S.V. e su quelli indicati all'art.27 comma 4 (valore nullo), valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 45 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

All'interno degli edifici esistenti è inoltre ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva coerente con la tipologia di *albergo diffuso* come disciplinato all'art. 33 delle NTA del PO.

#### Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde (anche interni all'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*) dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del nucleo rurale e nel rispetto delle caratteristiche storico-testimoniali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità non asfaltata, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia o come "*strada bianca*". Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non coperte, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del nucleo rurale attraverso specifica pavimentazione. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente. La realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.

All'interno dell'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*, appositamente individuato negli elaborati grafici e nella presente scheda, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 34 delle N.T.A. del P.O.

#### Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.

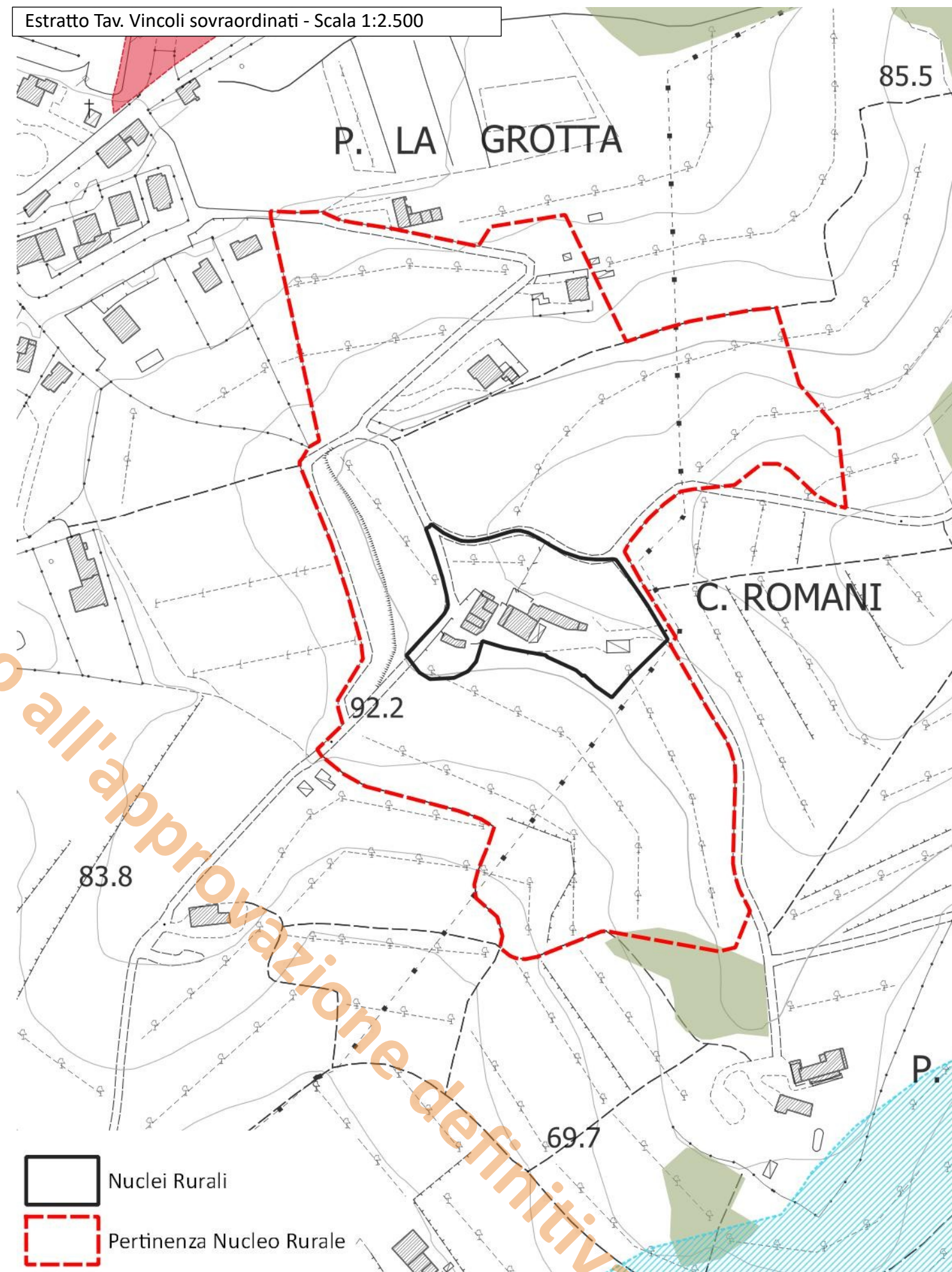
#### Prescrizioni PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

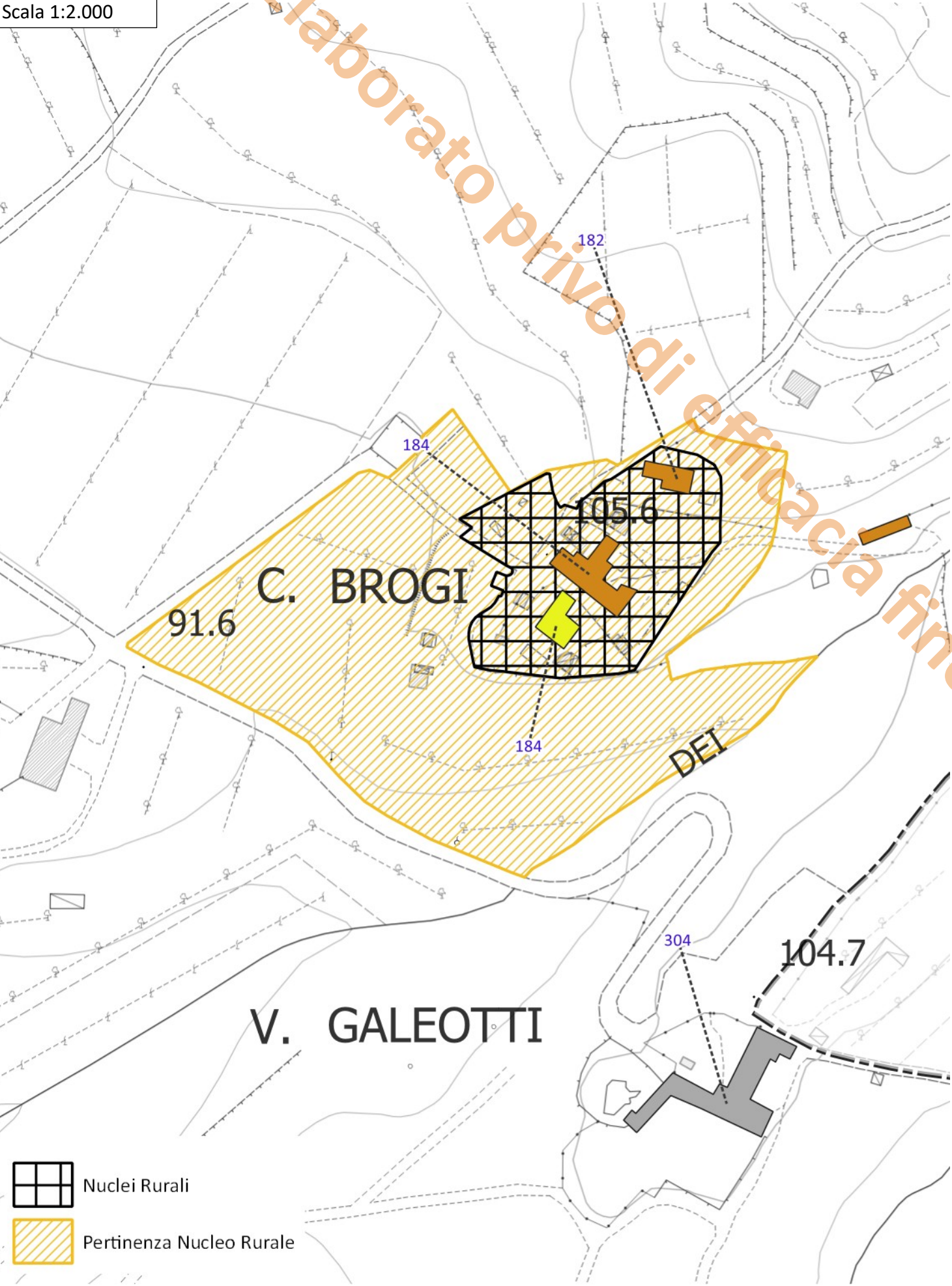
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Nella porzione sud dell'Ambito di pertinenza paesaggistica del Nucleo Rurale è presente un'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett.g, Codice. Pertanto gli interventi in tale area non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente integrandosi con la stessa al fine di qualificare i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Estratto Tav. Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.500



Scala 1:2.000



Ortofoto 2019 (Geoscopio Regione Toscana) - Scala 1:2.000



## Disciplina d'uso

L'intervento è finalizzato al mantenimento del nucleo rurale collinare di Casa Brogi, nella sua struttura e caratteristiche storiche attualmente persistenti, e nella sua relazione con il contesto rurale circostante.

### Patrimonio Edilizio Esistente

Per l'edificio esistente sono consentiti gli interventi indicati dalla disciplina in merito riportata nelle N.T.A. del P.O. secondo la classificazione dei fabbricati.

È ammessa la demolizione e accorpamento delle superfetazioni e annessi amatoriali, purché consentiti e non in contrasto con la schedatura del P.E.E., al fine di riorganizzare l'area in coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale circostante. Tale accorpamento è ammesso fino ad un IC del 50% e ad una altezza non superiore a quella degli edifici preesistenti o circostanti.

Sugli edifici non classificati esistenti al 1954, su quelli classificati E.S.V. e su quelli indicati all'art.27 comma 4 (valore nullo), valgono le indicazioni contenute nel Titolo III delle presenti norme; su tali immobili, oltre ad interventi di ripristino di edifici o porzioni di edifici crollati o demoliti, sono ammessi:

- interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva a condizione che gli edifici da ricostruire siano progettati e realizzati con regole formali e con materiali che garantiscono un organico e coerente inserimento nel tessuto storico: a tal fine i progetti devono essere corredati da uno specifico studio del tessuto in cui dovrà inserirsi il fabbricato ricostruito e dalla dimostrazione della coerenza ed organicità della soluzione progettuale. Dette ricostruzioni non possono superare le altezze preesistenti e sono ammesse distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti.
- ampliamenti volumetrici, anche contestuali alla demolizione e ricostruzione, nei limiti di mq 45 di SE per unità abitativa e comunque fino al 20% della SE esistente, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio e del tessuto.

All'interno degli edifici esistenti è inoltre ammessa la destinazione d'uso turistico-ricettiva coerente con la tipologia di *albergo diffuso* come disciplinato all'art. 33 delle NTA del PQ.

## Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde (anche interni all'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*) dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del nucleo rurale e nel rispetto delle caratteristiche storico-testimoniali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità non asfaltata, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia o come "*strada bianca*". Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non coperte, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del nucleo rurale attraverso specifica pavimentazione. La sistemazione degli spazi esterni dovrà essere in coerenza con il contesto agro-ambientale circostante, recuperando la maglia storica esistente. La realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi, sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto.

All'interno dell'*ambito di pertinenza del nucleo rurale*, appositamente individuato negli elaborati grafici e nella presente scheda, sono ammessi gli interventi di cui all'art. 34 delle N.T.A. del P.O.

## Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovrà essere mantenuta ed eventualmente rafforzata la vegetazione esistente attraverso l'utilizzo di piante autoctone e coerenti con il contesto agro-ambientale circostante.

### Prescrizioni PIT

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:  
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Nella porzione sud-est dell'Ambito di pertinenza paesaggistica del Nucleo Rurale è presente un'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett.g, Codice. Pertanto gli interventi in tale area non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente integrandosi con la stessa al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

Estratto Tav. Vincoli sovraordinati - Scala 1:2.000

