

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

Aree oggetto di Riadozione del Piano Operativo

Estratto delle NTA oggetto di Riadozione

Marzo 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;
 - gazebo 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 5 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.30.1 La città storica ed aree storicizzate – A

CARATTERI GENERALI E RIFERIMENTI STATUTARI

1. Sono classificate zone territoriali omogenee "A" le parti del territorio che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, così definite all'art. 2 del DM 1444 del 02.04.1968.

2. Tali zone fanno parte degli Insediamenti di Impianto Storico così come definite nello Statuto del Territorio del P.S. Il P.O. declina con le seguenti normative le Azioni indicate all'art.14 del P.S.

3. Le zone A sono caratterizzate dalla presenza dei Centri Storici, gli insediamenti ed i centri minori della pianura, i parchi, i giardini di particolare pregio. In queste zone si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

4. Gli elaborati grafici individuano in modo puntuale all'interno dei sistemi insediativi "ambiti territoriali omogenei" suddivisi in sottozone, in relazione alle specifiche caratteristiche urbanistiche ed ambientali.

5. Le tavole del POC, all'interno delle zone A, individuano con apposita perimetrazione gli edifici e le aree assoggettate a piani di recupero approvati ed in diversi casi già attuati:

all'interno di detti perimetri valgono le destinazioni d'uso, i parametri edilizi ed urbanistici, le norme e le condizioni previste dai piani attuativi approvati. Solo in assenza di specifiche indicazioni dei piani attuativi si fa riferimento alla disciplina di zona.

6. Per i centri storici il Piano Operativo, in conformità alle disposizioni della LR 65/2014, individua specifici ambiti di pertinenza paesaggistica di cui al successivo articolo 34.

DESTINAZIONI D'USO

7. Nelle zone A sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenziali
- b) turistico ricettive
- c) commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
- d) direzionali

- e) artigianali di servizio e/o tradizionali non nocive, non inquinanti o rumorose
- f) pubbliche o di interesse pubblico.
- g) centri civici e sociali, attrezzature culturali e sanitarie, Chiese ed altri edifici per servizi religiosi

PRESCRIZIONI

8. Ogni tipo di intervento all'interno delle zone A dovrà osservare le seguenti prescrizioni:

- il mantenimento dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali;
- utilizzo di materiali, tecniche e colori tradizionali, tipo intonaco a calce e pittura silossanica, pietra, tetti a falde con pendenze limitate e manti di copertura in cotto; tinteggiature a calce nei colori che caratterizzano le preesistenze;
- il mantenimento e la valorizzazione di elementi di decoro ed arredi del fabbricato, (cornici, marcapiani, gronde, rilievi parapetti, ecc...);
- le canne fumarie esterne, come pure i comignoli dovranno essere in rame, e/o rivestiti in muratura, possibilmente ubicati in posizioni tergalì e non sui fronti principali;
- le pavimentazioni esterne dei resedi e delle terrazze aperte dovranno rispettare le caratteristiche delle preesistenze e comunque essere realizzati sempre con materiali e tipologie costruttive tradizionali;
- in caso di frazionamento e/o mutamento delle destinazioni d'uso, non sono ammesse unità immobiliari residenziali inferiori a 45 mq. di SU. I frazionamenti delle case di corte non possono in ogni caso prevedere la divisione delle corti stesse con nessun tipo di recinzione

Art.30.1.1 – Gli insediamenti storici della collina – SOTTOZONE "A1."

1. I tessuti storici A1 individuano il nuclei originari della collina del Montalbano così distinti e classificati:

- A1.1 Centro storico di Monsummano Alto
- A1.2 Centro storico di Montevettolini

2. Per il Centro Storico di Monsummano Alto valgono le seguenti disposizioni:

- fino alla redazione di un nuovo piano attuativo (Piano particolareggiato o Piano di recupero), gli interventi sono ammessi esclusivamente fino al restauro ed al risanamento conservativo.
- non è ammessa l'installazione di pannelli solari e di pannelli fotovoltaici sia sulle coperture dei fabbricati che nelle loro aree di pertinenza;

3. Per il Centro Storico di Montevettolini valgono le seguenti disposizioni:

- per gli interventi sugli edifici classificati, valgono le indicazioni contenute nel Titolo III, Capo 1 delle presenti norme, fermo restando che non sono ammesse addizioni funzionali;
- per gli edifici privi di valore sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso volume nel rispetto delle caratteristiche costruttive e tipologiche dell'insediamento con altezze non superiori alle preesistenti, con distanze non inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi preesistenti come indicato nel DM 1444/1968 all'art.9 per le zone A e nel rispetto comunque delle norme del Codice Civile,

- le aree scoperte di pertinenza degli edifici individuate come verde privato, (comprehensive di parchi e giardini di particolare pregio), non possono essere alterate; la realizzazione di posti auto scoperti o interrati è consentita solo a condizione di non compromettere elementi architettonici, di arredo, di valore delle aree di pertinenza, la cui esatta consistenza deve essere dettagliatamente documentata negli elaborati di progetto,
- l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari non è ammessa sui fabbricati classificati **E.R.V.**, su tutti gli altri fabbricati deve essere progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate, non prevedendo il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori devono essere posti all'interno dei volumi costruiti;
- le mura e le porte, le strade, gli spazi pubblici, le attrezzature e gli impianti di interesse collettivo poste all'interno della zona A1 possono essere assoggettate ad un progetto unitario di recupero e riqualificazione di iniziativa pubblica,
- interventi diversi da quelli di cui ai precedenti alinea sono consentiti solo previa redazione di un piano di recupero e nel rispetto degli obiettivi di tutela e di valorizzazione indicati dal P.S.;
- sugli immobili **E.E.V.**, **E.S.V.** e privi di valore sono consentiti le addizioni funzionali da realizzare all'interno della sagoma del fabbricato nel limite massimo del 10% della SE;

Art. 32 Aree di verde privato : Vpr

[...]

4. All'interno delle zone Vpr è ammessa la realizzazione di piscine, secondo le indicazioni del comma 8 dell'art.28.3.

Art. 54 Impianti fotovoltaici e solari termici

1. In riferimento a quanto disposto dal Piano di indirizzo territoriale avente valore di Piano paesaggistico regionale, e salvo quanto diversamente specificato nelle regole per le zone e sottozone in particolare per le zona A e con esclusione degli edifici classificati **E.R.V.** , sono sempre ammessi, su tutto il territorio comunale:

- impianti solari termici integrati sulle coperture di edifici e manufatti;
- impianti solari fotovoltaici, integrati o parzialmente integrati sulle coperture di edifici e manufatti, finalizzati all'autoconsumo, per uso domestico o per attività aziendale;

2. La realizzazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa in conformità ai criteri localizzativi stabiliti dalla L.R. 11/2011 e illustrate nell'Allegato 3 della stessa legge e seguendo le prescrizioni dell'Elaborato 8b del PIT-PPR, relative alle aree con vincolo ex art. 142 comma 1 lettera C del Codice.

3. L'impianti di produzione di energia elettrica mediante "centrali fotovoltaiche", non sono ammessi su tutto il territorio comunale.

4. La realizzazione degli impianti fotovoltaici e solari termici dovrà prevedere l'installazione di

pannelli con vetri antiriflesso, al fine di minimizzare il possibile abbagliamento dell'avifauna.