



avvio del procedimento Del.C.C. n.55 del 15.05.2008  
*valutazione iniziale Del.G.C. n.171 del 17.07.2008*  
*valutazione intermedia e rapporto ambientale preliminare Del.C.C. n.47 del 29.05.2009*  
*relazione di sintesi finale - rapporto ambientale Del.G.C. n.251 del 29.10.2009*  
*rapporto ambientale - relazione di sintesi non tecnica Del.C.C. n..... del .....*  
adozione Del.C.C. n..... del .....

**variante di adeguamento**  
**alla disciplina urbanistica regionale e ai contenuti dell'art.55 co.6 della L.R.1/2005**

**ALLEGATO: IL RILIEVO ED IL PROGETTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO  
ARCHITETTONICO DEL TERRITORIO RURALE - INTEGRAZIONI E SOPPRESSIONI**

# REGOLAMENTO URBANISTICO

dicembre 2009





comune di montevarchi - provincia di arezzo

*Sindaco*

*Giorgio Valentini*

*Assessore*

*Moreno Grassi*

*Responsabile del procedimento*

*Domenico Scrascia*

*Garante della comunicazione*

*Francesca Barucci*

*Progetto*

*Stefania Fanfani*  
*Domenico Scrascia*

*Sistema informativo*

*Ugo Fabbri*

*Ufficio di piano*

*Gabriele Banchetti*  
*Stefano Borchi*

*Indagini geologiche ed idrauliche*

*Claudia Lombardi*  
*Roberto Nevini*  
*Michele Sani*

**ALLEGATO: IL RILIEVO ED IL PROGETTO DEGLI EDIFICI DI VALORE STORICO  
ARCHITETTONICO DEL TERRITORIO RURALE - INTEGRAZIONI E SOPPRESSIONI**

# **REGOLAMENTO URBANISTICO**

dicembre 2009



**Schede inserite**

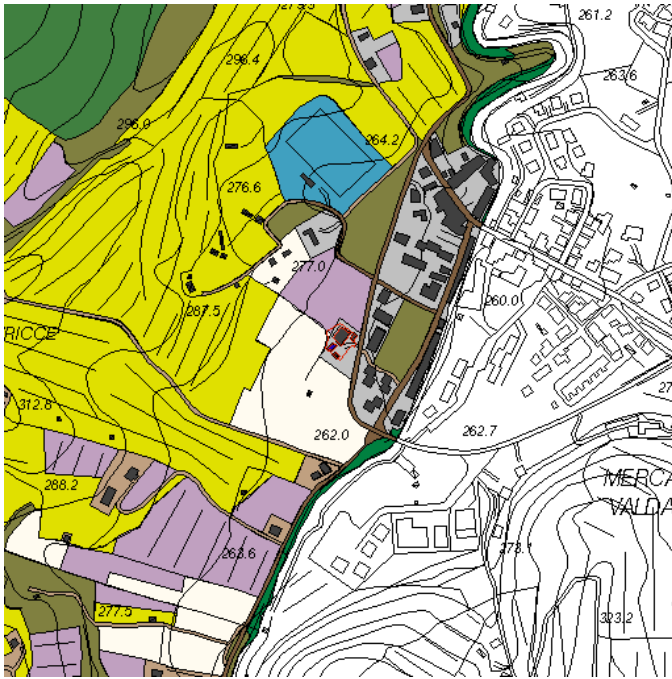
SP\_177 "La Casina"

**Schede eliminate**

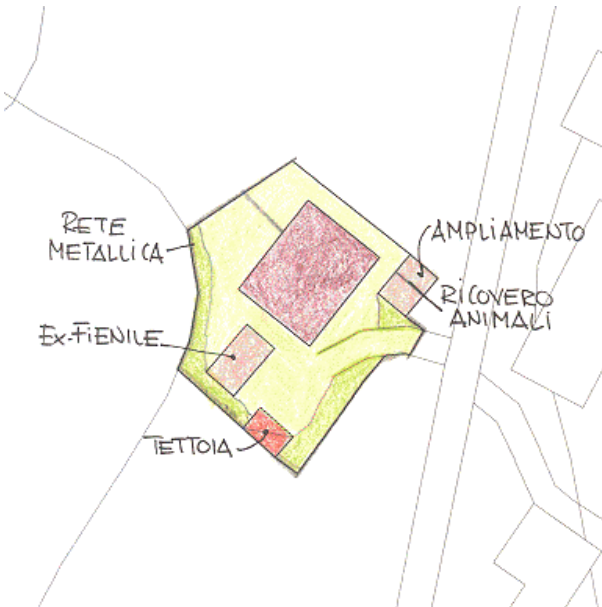
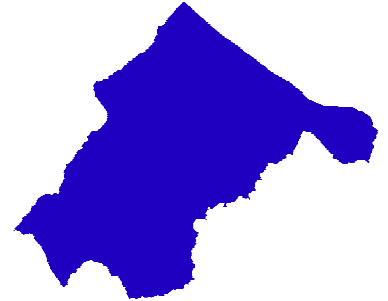
SP\_055 "Podere Casa Nuova d'Ambra"

SP\_154 "La Villa II"





Scheda n° 177  
 Toponimo: LA CASINA  
 Data rilievo e foto: 29\_08\_2009



ZONE EDIFICATE		PERTINENZA			
	Edificio residenziale		Prato		Recinzione
	Casa rurale		Orto		Scarpatata
	Industria/artigianato		Macchia		Acqua
	Ricettivo		Alberature isolate		Asfalto/cemento
	Annesso		Siepe		Ghiaia
	Edificio dismesso		Muro		Area pavimentata
	Manufatto		Muro di contenimento		

## SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

1.1 Accessibilità: Si accede al podere tramite un piccolo tratto di strada in ghiaia che si innesta direttamente nella strada principale asfaltata.

1.2 Pertinenza: La pertinenza è formata da prato incolto misto a ghiaia ed è completamente delimitata da recinzione metallica.

1.3 Articolazione volumetrica: Il complesso è costituito dalla casa poderale (1), da un fienile (2), da un ulteriore annesso (3) che ha subito un piccolo accorpamento recente e da una tettoia precaria (4).

1.4 Uso attuale: L'edificio (1) risulta praticamente abbandonato ed il podere appare destinato a ricovero di animali da giardino ed attrezzi.

## SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE

2.1 Stato di conservazione: La casa poderale (1) appare in discrete condizioni anche se necessita di interventi di consolidamento per quanto riguarda gli archi in facciata. Il fienile (2) si trova in buono stato di conservazione e

sembra essere stato ristrutturato recentemente. L'annesso (3) invece non è in buone condizioni come è dimostrato dalla presenza di alcune lesioni. La tettoia (4) è fatiscente.

2.2 Scatola muraria: Gli edifici (1), (2) e (3) sono in muratura mista di pietrame e mattoni a vista. La tettoia (4) è costituita da lamiere e reti metalliche.

2.3 Copertura: La casa poderale (1) è coperta da tetto a padiglione con una porzione più alta coperta a capanna; in ogni caso il manto è in coppi ed embrici. Il fienile (2) ha tetto a capanna e manto in coppi ed embrici. L'annesso (3) è coperto a capanna con manto in tegole marsigliesi nella parte originale e a falda unica in lamiera nella parte aggiunta. La tettoia (4) è a falda unica in lamiera.

2.4 Aperture ed infissi: Le aperture dell'edificio (1) appaiono di dimensioni tradizionali con infissi in legno. Le aperture dell'edificio (2) non sembrano consone e le chiusure sono in ferro.

### SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITÀ

3.1 Elementi di pregio: Il podere è in generale di pregio, specialmente per quanto riguarda l'edificio (1) con i suoi archi in facciata.

3.2 Modifiche e manomissioni: Il fienile (2) non presenta i caratteri e le proporzioni tradizionali con l'orditura del tetto posizionata ortogonalmente rispetto al normale. L'annesso (3) ha subito un ampliamento verso nord-est. La tettoia (4) è essa stessa una modifica al podere.

3.3 Note aggiuntive: All'ingresso dell'area pertinenziale a est, è posizionato un cartello che riporta la scritta "Edificio in fase di restauro", ma dall'esterno sembra che l'unico intervento al momento effettuato sia il posizionamento di puntelli in corrispondenza degli archi.

### SEZIONE 4 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

4.1 Tipi di interventi sugli edifici: l'edificio presenta ancora l'articolazione volumetrica della casa colonica leopoldina, e pertanto è meritevole di interventi di conservazione. Edificio (1) tipo di intervento: Restauro (R), Edificio (2) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc), Edificio (3) tipo di intervento: Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Re1), Edificio (4) tipo di intervento: Demolizione.

4.2 Tipi di interventi sull'area di pertinenza: la pertinenza degli edifici dovrà essere sottoposta ad interventi di nuova progettazione, nel rispetto degli elementi di pregio esistenti, e pertanto è prescritto il mantenimento delle tracce della viabilità originaria e delle alberature esistenti. E' consentita la risistemazione degli spazi aperti circostanti gli edifici per la realizzazione di percorsi e piazzali, utilizzando materiali lapidei tradizionali e/o ghiaia sciolta. Non sono ammesse opere pertinenziali, così come definite nel Regolamento edilizio.

4.3 Note aggiuntive: gli interventi previsti nella scheda sono ammissibili a condizione che gli edifici siano regolarmente assentiti. Gli interventi di Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc) dovranno essere effettuati secondo le disposizioni della "Guida degli interventi sugli edifici storici" del presente Regolamento.



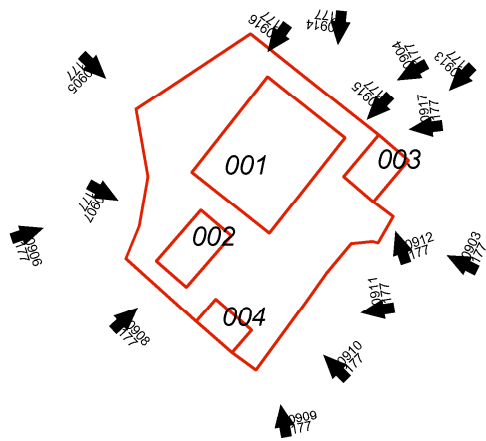


immagine n° 0903



immagine n° 0904



immagine n° 0905



immagine n° 0906



immagine n° 0907



immagine n° 0908



immagine n° 0909



immagine n° 0910



immagine n° 0911



immagine n° 0912



immagine n° 0913



immagine n° 0914



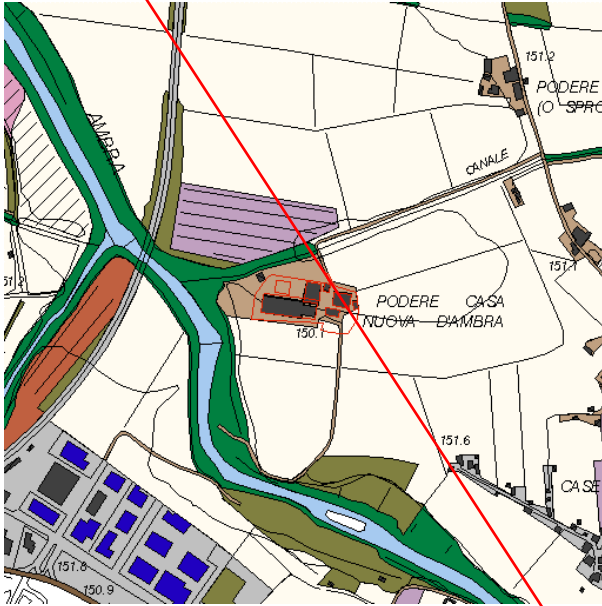
immagine n° 0915



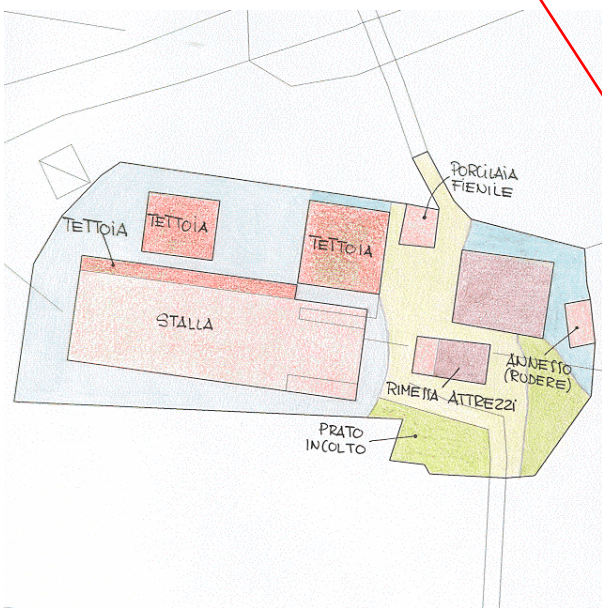
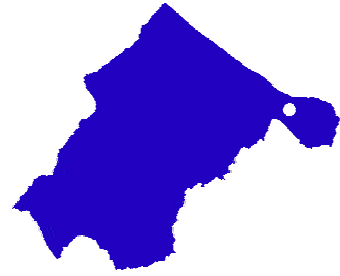
immagine n° 0916



immagine n° 0917



Scheda n° 055  
 Toponimo: PODERE CASA NUOVA D'AMBRA  
 Data rilievo e foto: 24\_07\_2000



ZONE EDIFICATE	PERTINENZA	
Edificio residenziale	Prato	Ricontrone
Casa rurale	Oro	Escarpata
Industria/artigianato	Macchia	Acqua
Ricetto	Alberata/roseta	Aufabbenimento
Annesso	Slope	Ghiaia
Edificio dismessi	Muri	Area pavimentata
Mazulato	Muro di contenimento	

## SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

1.1 Accessibilità: Si accede da strada sterrata in buone condizioni.

1.2 Pertinenza: La pertinenza è circondata da campi coltivati e comprende ghiaia, cemento, prato incolto e macchia.

1.3 Articolazione volumetrica: Percorrendo la strada sterrata di accesso, si arriva in un'area circondata da edifici. Si rilevano la casa poderale (1), il fienile (2), un annesso grande (3), un annesso piccolo (4), le stalle (5) ed infine le tettoie (6) e (7).

1.4 Uso attuale: Gli edifici (1) e (2) e (4) sono in stato di abbandono. L'annesso (3) è utilizzato come rimessa al piano terreno e come abitazione di servizio al piano primo. All'interno dell'edificio (5) si allevano bovini mentre la tettoia (6) ripara il fieno per gli animali. La tettoia (7) è adibita a ricovero

attrezzi agricoli.

## SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE

2.1 Stato di conservazione: Gli edifici (1) (2) e (4) sono in cattive condizioni, l'annesso (3) è stato parzialmente ristrutturato ed è in discrete condizioni. Le stalle (5) e le due tettoie (6) e (7) sono piuttosto recenti per cui rivelano un miglior stato di conservazione.

2.2 Scatola muraria: Gli edifici (1) (2) e (4) sono in muratura mista di pietrame e mattoni; originariamente le pareti erano trattate ad intonaco. L'edificio (3) è in muratura mista di pietrame e mattoni al piano terra mentre il primo piano è costruito in mattoni forati. L'edificio (5) ha struttura in c.a. e tamponamento in blocchi di cemento intonacati. Le teorie (6) e (7) sono sorrette da pilastri rispettivamente in c.a. prefabbricati e ferro.

2.3 Copertura: L'edificio (1) ha copertura mista a padiglione e a capanna con manto in coppi ed embrici. Il fienile (2) ha tetto a capanna e falda unica nella parte destinata a porcilaia; il manto è in coppi ed embrici anche se nella parte crollata sono state poste delle lamiere. L'edificio (3) presenta copertura a capanna e falda unica nella parte aggiunta; il manto in entrambi i casi è in coppi ed embrici. L'edificio (4) è coperto a capanna con diverse altezze dato che è il risultato di vari accorpamenti; il manto è composto da coppi ed embrici ed eternit. L'edificio (5) presenta una copertura ad arco tipica dei capannoni industriali e manto in tegole marsigliesi. Le tettoie (6) e (7) hanno tetto a capanna e manto rispettivamente in lamiera e P.V.C.

2.4 Aperture ed infissi: Gli edifici (1) (2) (3) e (4) hanno infissi in legno mentre le stalle (5) presentano una chiusura in ferro.

## SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITÀ

3.1 Elementi di pregio: Gli edifici (1) (2) (3) e (4) formano in generale un complesso di pregio. Particolarmente interessanti le arcate al piano terra dell'edificio (1) che sono state in gran parte tamponate.

3.2 Modifiche e manomissioni: Gli edifici (1) (2) e (4) presentano piccole modifiche reversibili. L'edificio (3) è stato fatto oggetto di interventi piuttosto pesanti poiché presenta il primo piano in mattoni forati, tetto rifatto con struttura in c.a. (si notano dall'esterno i travetti prefabbricati), vistose architravature in c.a., aperture modificate, balcone d'ingresso al piano superiore in c.a.

3.3 Note aggiuntive: Il complesso è utilizzato esclusivamente come azienda agricola ed allevamento di bestiame. Non si riscontra al momento interesse per gli edifici poderali antichi anche se il proprietario si dice intenzionato a intervenire in futuro con opere di ristrutturazione.

## SEZIONE 4 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

4.1 Tipi di interventi sugli edifici: il complesso presenta edifici di particolare valore architettonico, con caratteristiche che dovranno comunque essere conservate. Sono inoltre presenti vari manufatti legati all'allevamento di bestiame, che dovranno essere oggetto di eventuale recupero con altre destinazioni. Edificio (1) tipo di intervento: Restauro (R). Edificio (2) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc). Edificio (3) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc). Edificio (4) tipo di intervento: Risanamento conservativo (Rc). Edificio (5) tipo di intervento: Manutenzione straordinaria (Ms). Edificio (6) tipo di intervento: Demolizione senza ricostruzione (D). Edificio (7) tipo di intervento: Demolizione senza ricostruzione (D).

4.2 Tipi di interventi sull'area di pertinenza: la pertinenza degli edifici dovrà essere sottoposta ad interventi di risistemazione, nel rispetto degli elementi di pregio esistenti, e pertanto è prescritto il mantenimento della viabilità e delle alberature esistenti. E' consentita la risistemazione degli spazi aperti circostanti gli edifici per la realizzazione di percorsi e piazzali, utilizzando materiali lapidei tradizionali e/o ghiaia sciolta. Non sono ammesse opere pertinenziali, così come definite nel Regolamento edilizio.

4.3 Note aggiuntive: gli interventi previsti nella scheda sono ammissibili a condizione che gli edifici siano regolarmente assentiti. Gli interventi di Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc) dovranno

essere effettuati secondo le disposizioni della "Guida degli interventi sugli edifici storici" del presente Regolamento.

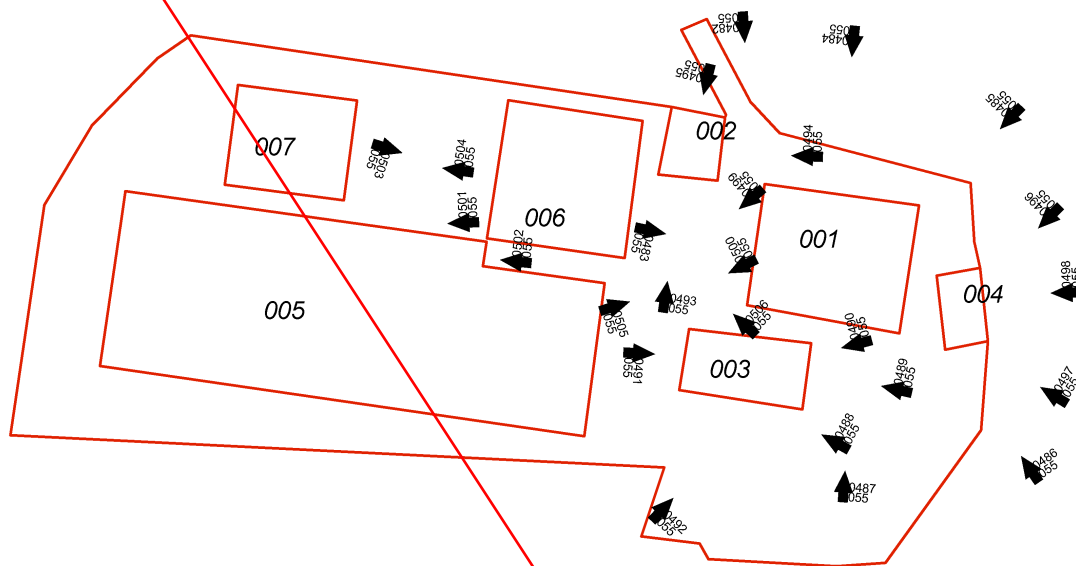


immagine n° 0482



immagine n° 0483



immagine n° 0484



immagine n° 0485



immagine n° 0486



immagine n° 0487



immagine n° 0488



immagine n° 0489





immagine n° 0490



immagine n° 0491



immagine n° 0492



immagine n° 0493



immagine n° 0494



immagine n° 0495



immagine n° 0496



immagine n° 0497

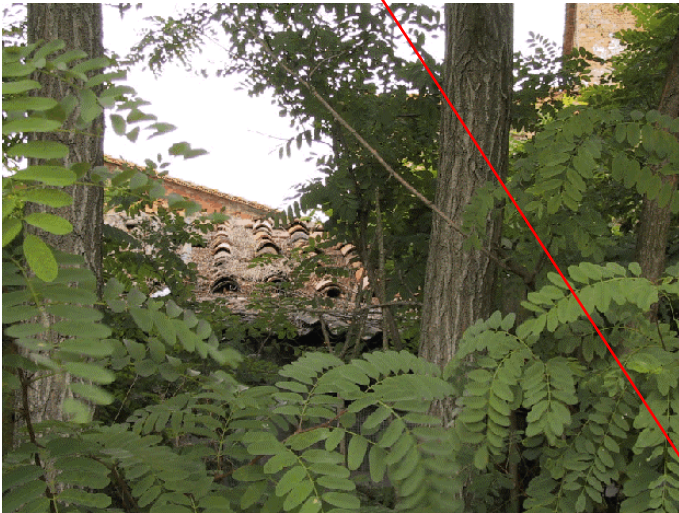


immagine n° 0498



immagine n° 0499



immagine n° 0500



immagine n° 0501



immagine n° 0502



immagine n° 0503



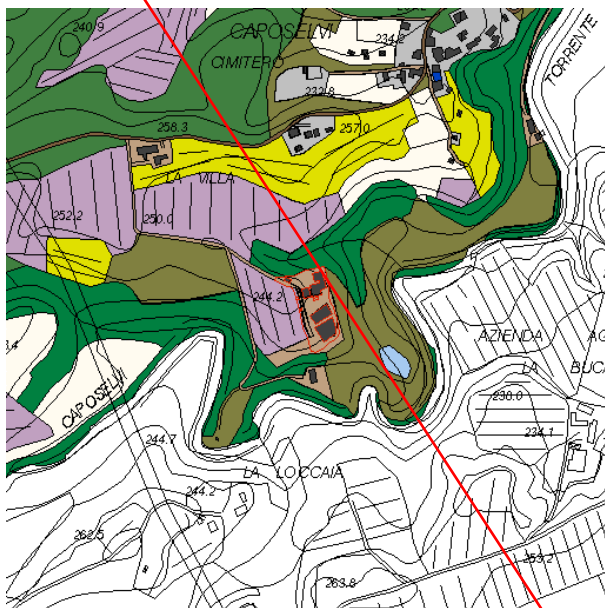
immagine n° 0504



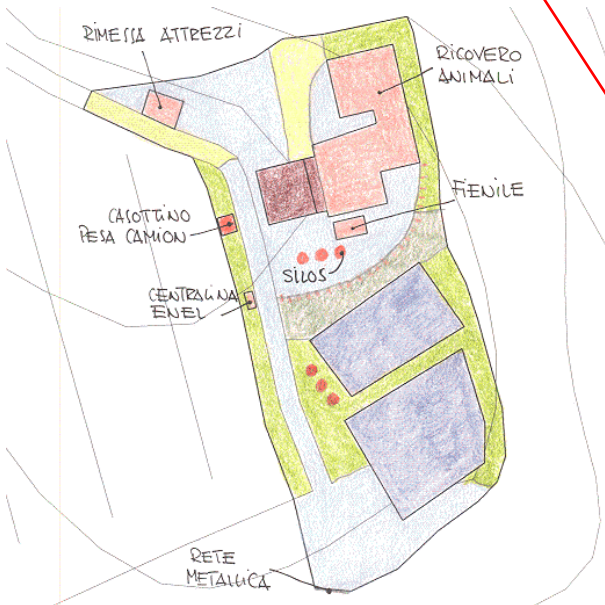
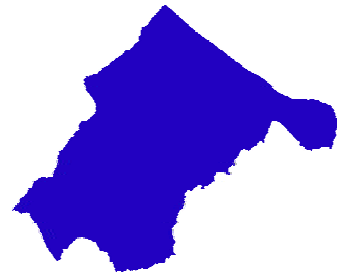
immagine n° 0505



immagine n° 0506



Scheda n° 154  
 Toponimo: LA VILLA II  
 Data rilievo e foto: 28\_07\_2000



ZONE EDIFICATE	PERTINENZA	
Edificio residenziale	Prato	Recinzione
Casa rurale	Orto	Scarpata
Industria/artigianato	Macchie	Acqua
Ricetto	Alberature incolto	Aufußonamento
Annesso	Slope	Grass
Edificio dismessi	Muri	Area pavimentata
Marulato	Muro di contenimento	

## SEZIONE 1 - DESCRIZIONE MORFOLOGICA E TIPOLOGICA

1.1 Accessibilità: Si accede da strada sterrata in ottime condizioni

1.2 Pertinenza: La pertinenza è composta da cemento, asfalto e prato incolto. Sono presenti alcune alberature.

1.3 Articolazione volumetrica: L'edificio (1) è la casa colonica podereale di forma tozza con piccionaia. L'edificio (2) è un fienile. L'edificio (3) è una tettoia, mentre il complesso (4) sono una massa di capanne. Gli edifici (5) e (6) sono capannoni industriali. L'edificio (7) è una capanna ed infine l'edificio (8) è una cabina enel.

1.4 Uso attuale: Il podere è stato convertito in azienda per allevamento di suini, in particolare la casa colonica è completamente di servizio all'azienda.

## SEZIONE 2 - DESCRIZIONE DELLE CARATTERISTICHE FISICHE

2.1 Stato di conservazione: Il fabbricato (1) è in stato di conservazione discreto, mentre gli annessi (2) (3) e (4) sono fatiscenti. I capannoni (5) e (6) e la capanna (7) sono in buone condizioni.

2.2 Scatola muraria: La casa colonica (1) è in muratura mista di pietrame e mattoni. Il fienile (2) è in muratura di mattoni, mentre la tettoia (3) è in lamiera. L'ammasso di capanne (4) presenta murature di mattoni intonacate, in blocchi di cemento ecc. La capanna (7) è in muratura intonacata.

2.3 Copertura: L'edificio (1) ha copertura a padiglione e manto in coppi ed embrici. Il fienile (2) ha tetto a capanna con manto in coppi ed embrici. La tettoia (3) è a falda unica in lamiera. Le capanne (4) hanno coperture a capanna e a falda unica con manto in eternit, P.V.C., elementi prefabbricati in cemento ecc. Gli edifici (5) e (6) hanno coperture arcuate con manto rispettivamente in tegole marsigliesi ed eternit. La capanna (7) ha copertura a falda unica in eternit.

2.4 Aperture ed infissi: L'edificio (1) presenta una grossa apertura nel prospetto Sud; gli infissi sono in legno, ferro, alluminio. Il fienile (2) presenta una porta in ferro.

## SEZIONE 3 - DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI RILEVANTI E DELLE COMPATIBILITÀ

3.1 Elementi di pregio: La casa poderale sarebbe di pregio.

3.2 Modifiche e manomissioni: Il podere è stato trasformato in un allevamento, con l'inquinamento architettonico ed ambientale che ne consegue. Limitatamente alla casa poderale (1) si rileva un aggiunta sul retro che porta all'unione con il fienile (2).

3.3 Note aggiuntive: Nelle case sparse attorno all'azienda, spesso si respirano cattivi odori dovuti allo scolo dei liquami in un laghetto limitrofo all'area pertinenziale.

## SEZIONE 4 - PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

4.1 Tipi di interventi sugli edifici: l'edificio principale è un esempio della casa colonica leopoldina con piccionaia centrale. Pertanto gli interventi dovranno essere mirati alla sua conservazione, anche attraverso la demolizione e ricostruzione degli altri manufatti incongrui presenti nella pertinenza. Edificio (1) tipo di intervento: Restauro (R), con eliminazione degli elementi incongrui. Edificio (2) tipo di intervento: Demolizione e ricostruzione (Dr). Edificio (3) tipo di intervento: Demolizione e ricostruzione (Dr). Edificio (4) tipo di intervento: Demolizione e ricostruzione (Dr) in altra posizione nel resede. Edificio (5) tipo di intervento: Demolizione e ricostruzione (Dr). Edificio (6) tipo di intervento: Demolizione e ricostruzione (Dr). Edificio (7) tipo di intervento: Demolizione e ricostruzione (Dr).

4.2 Tipi di interventi sull'area di pertinenza: la pertinenza degli edifici dovrà essere sottoposta ad interventi di risistemazione, nel rispetto degli elementi di pregio esistenti, e pertanto è prescritto il mantenimento della viabilità e delle alberature esistenti. E' consentita la risistemazione degli spazi aperti circostanti gli edifici per la realizzazione di percorsi e piazzali, utilizzando materiali lapidei tradizionali e/o ghiaia sciolta. Non sono ammesse opere pertinenziali, così come definite nel Regolamento edilizio.

4.3 Note aggiuntive: gli interventi previsti nella scheda sono ammissibili a condizione che gli edifici siano regolarmente assentiti. Gli interventi di Restauro (R) e Risanamento conservativo (Rc) dovranno essere effettuati secondo le disposizioni della "Guida degli interventi sugli edifici storici" del presente Regolamento.

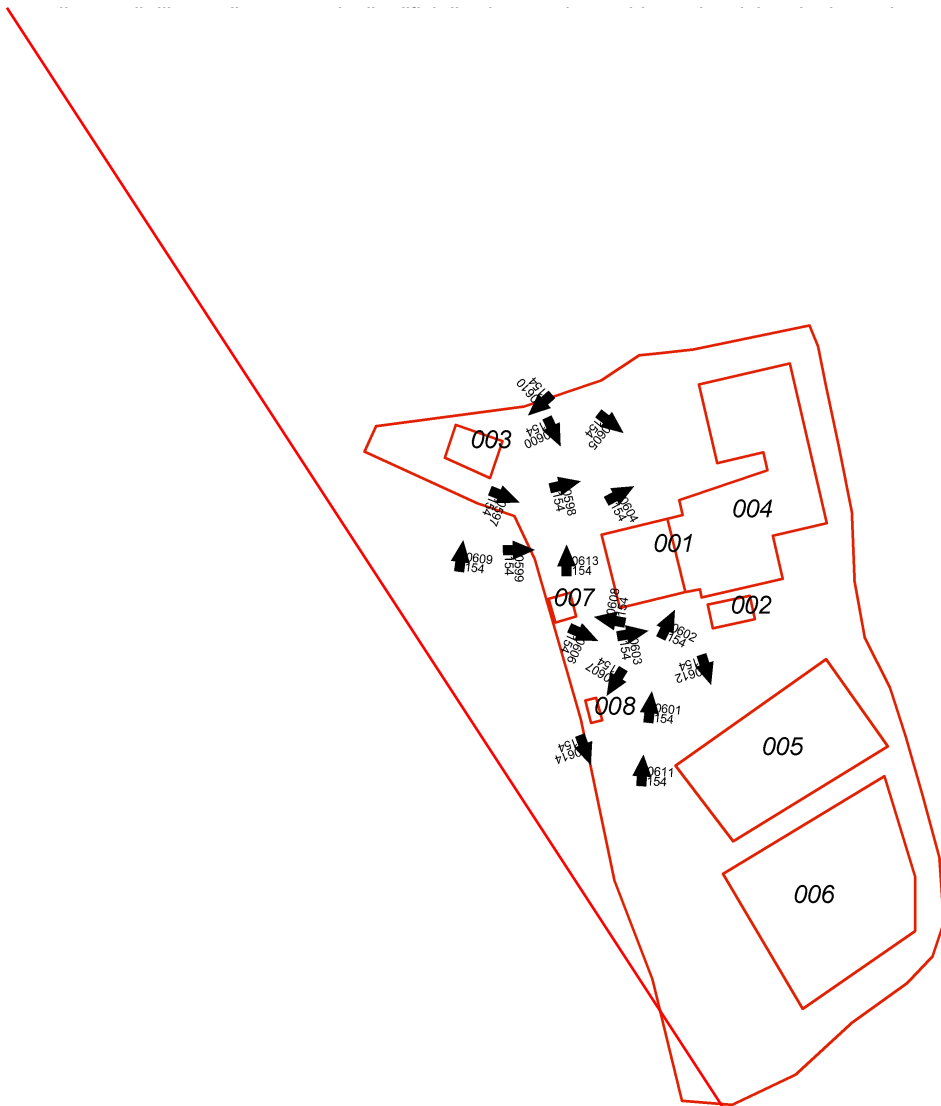


immagine n° 0597



immagine n° 0598



immagine n° 0599



immagine n° 0600



immagine n° 0601



immagine n° 0602



immagine n° 0603



immagine n° 0604



immagine n° 0605



immagine n° 0606



immagine n° 0607



immagine n° 0608



immagine n° 0609



immagine n° 0610





immagine n° 0611



immagine n° 0612



immagine n° 0613



immagine n° 0614