



# COMUNE DI MONTOPOLI IN VAL D'ARNO

Provincia di PISA

**P.R.G.C.**  
Legge Regionale 5/95

## REGOLAMENTO URBANISTICO

ADOTTATO con delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 03/03/99  
APPROVATO con recepimento delle Osservazioni con delibera del Consiglio Comunale del 30/09/1999

*Progettista :Prof. Arch. Maria Concetta Zoppi*

Collaboratore: Arch. Arturo Giusti

Settore 3 Servizi Tecnici

Montopoli, settembre 1999

## ALLEGATO D Variante alle zone omogenee "A"

*Progettista :Dott. Arch. Riccardo Gonnelli*

*Recepimento delle Norme tecniche di Attuazione  
ai sensi dell'Art. 26 del Regolamento urbanistico*

Il Responsabile del Settore  
Geom. Gino Benvenuti

Il Responsabile U.O. Urbanistica  
Arch. Carlo Tamberi

Montopoli, Luglio 2001

## Sommario

Art. 1 Zone "A" .....	3
Art. 2 Destinazione d'uso.....	3
Art.3 Definizioni e abbreviazioni .....	3
Art. 4 Categorie di intervento .....	4
Art. 5 Manutenzione .....	4
Art. 6 Restauro e Risanamento conservativo .....	4
Art. 7 Ristrutturazione edilizia D1 .....	4
Art. 8 Ristrutturazione edilizia D2a .....	5
Art. 9 Ristrutturazione edilizia D2b .....	5
Art. 10 Ristrutturazione edilizia D2ab .....	5
Art. 11 Ristrutturazione edilizia D3 .....	5
Art. 12 Ristrutturazione urbanistica.....	5
Art. 14 Piani di Recupero.....	5
Art. 14 Aree e spazi liberi .....	5
Art. 15 Attuazione del piano .....	6
Art. 16 Manutenzione straordinaria.....	6
Art. 17 Modali di presentazione del progetto ed elaborati richiesto per le altre categorie di intervento .....	6
Art. 18 Prescrizioni generali.....	7

Art. 1 Zone "A"

*Abrogato<sup>1</sup>*

Art. 2 Destinazione d'uso

*Abrogato<sup>2</sup>*

Art.3 Definizioni e abbreviazioni

a) Parte Esterna

Si intendono quelle parti del fabbricato che sono a diretto contatto con l'esterno, quindi: le facciate, i portici, i cortili, le logge, le scale esterne, le coperture

b) Fronte interno

Parete perimetrale dell'edificio che non prospetta su vie e spazi pubblici.

c) Fronte esterno

Facciata, prospetto principale, parete perimetrale dell'edificio che prospetta su vie e spazi pubblici.

d) Strutture

Si intendono le strutture verticali e orizzontali portanti dell'edificio o parte di esso.

e) Coperture

Si intende l'insieme delle strutture al di sopra della linea di gronda principale, comprese le sovrastrutture, quali camini, altane ecc.

f) Unità Edilizia

Si intende il complesso costituito dal corpo di fabbrica (distinto da quelli adiacenti) e dall'area scoperta ad esso collegata, le cui parti si organizzano ai fini dell'intervento sotto vari aspetti: distributivo, funzionale, stilistico, tipologico.

g) Spazio di pertinenza<sup>3</sup>

h) Unità immobiliare

Articolazione interna alla unità edilizia che presenta caratteristiche unitarie dal punto di vista funzionale e/o patrimoniale.

i) Unità minima di intervento

Si intende la dimensione minima sulla quale è consentito di effettuare gli interventi. Per gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia D1, l'unità minima di intervento è costituita dall'unità immobiliare.

---

<sup>1</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3

<sup>2</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3

<sup>3</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3 e Allegato A Capo I

Per gli altri interventi, l'unità minima di intervento è costituita dall'unità edilizia.

1. Classe tipologica

Si intende l'ambito omogeneo a cui vengono ricondotte le unità edilizie che presentano la stessa tipologia urbanistica.

j) Tipologia urbanistica

Insieme delle caratteristiche costruttive, distributive, ambientali d'uso originario comuni ad un gruppo di unità edilizie del tessuto urbano.

k) Superfetazioni

Si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale ed al suo successivo eventuale organico sviluppo, non riserva alcun interesse nella lettura filologica dell'unità edilizia. Le superfetazioni comprendono quindi qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture e comunque non assimilabili nelle strutture e/o funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente aree originariamente libere.

Art. 4 Categorie di intervento

*Abrogato<sup>4</sup>*

Art. 5 Manutenzione

*Abrogato<sup>5</sup>*

Art. 6 Restauro e Risanamento conservativo

*Abrogato<sup>6</sup>*

Art. 7 Ristrutturazione edilizia D1

*Abrogato<sup>7</sup>*

---

<sup>4</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3 e Allegato A Capo II

<sup>5</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3 e Allegato A Capo II

<sup>6</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3 e Allegato A Capo II

<sup>7</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3 e Allegato A Capo II

Art. 8 Ristrutturazione edilizia D2a

*Abrogato<sup>8</sup>*

Art. 9 Ristrutturazione edilizia D2b

*Abrogato<sup>9</sup>*

Art. 10 Ristrutturazione edilizia D2ab

*Abrogato<sup>10</sup>*

Art. 11 Ristrutturazione edilizia D3

*Abrogato<sup>11</sup>*

Art. 12 Ristrutturazione urbanistica

*Abrogato<sup>12</sup>*

Art. 14 Piani di Recupero

*Abrogato<sup>13</sup>*

Art. 14 Aree e spazi liberi

*Abrogato<sup>14</sup>*

---

<sup>8</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3 e Allegato A Capo II

<sup>9</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3 e Allegato A Capo II

<sup>10</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3 e Allegato A Capo II

<sup>11</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3 e Allegato A Capo II

<sup>12</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 19.1 e Art. 20.3 e Allegato A Capo II

<sup>13</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 8

<sup>14</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 23, Art. 24 e Allegato A Capo I

Art. 15 Attuazione del piano

*Abrogato<sup>15</sup>*

Art. 16 Manutenzione straordinaria

*Abrogato<sup>16</sup>*

Art. 17 Modalità di presentazione del progetto ed elaborati richiesti per le altre categorie di intervento

Tali prescrizioni si riferiscono a tutti gli interventi diretti su edifici o complessi di edifici. Il rilascio della Concessione ai sensi della Legge 28/10/1997 n. 10 è subordinato alla presentazione di un progetto contenente, oltre a quanto espressamente prescritto dal Regolamento Edilizio, gli elaborati di seguito elencati:

- 1) Planimetria catastale con l'individuazione delle particelle interessate dal progetto;
- 2) Rilevo dello stato di fatto nella scala 1:50 (piante, prospetti e sezioni) particolari architettonici, costruttivi e decorativi nella scala 1:20 o 1:10, cornici, cornicioni, stemmi, capitelli, paraste e simili sostituibili con un accurata documentazione fotografica composto da:
  - a) Rilievo dei vari piani di vita, copertura, sotterranei compresi, con indicazione dell'ordito strutturale, nella scala 1:50;
  - b) Rilievo delle facciate esterne e delle fronti interne, con indicazione delle strutture murarie e delle aperture tamponate riconoscibili, nella scala 1:50;
  - c) Sezioni significative longitudinali e trasversali, con specificazione della struttura dei solai, dei soffitti, delle coperture, che illustrino chiaramente le tecnologie costruttive, nella scala 1:50;
  - d) Rilievo delle aree esterne, con indicazione delle essenze e relative dimensioni; rilievo o indicazione di ogni elemento esterno qualificante: esedre, fontane, pozzi, dislivelli, pavimentazioni ecc. scala 1:100;
  - e) Rilievo delle finiture con indicazione delle pavimentazioni, dei rivestimenti degli infissi, delle

---

<sup>15</sup> Secondo il disposto dell'Art. 26, del Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio comunale del 30/09/1999 n. 75, in contrasto con l'Art. 7

<sup>16</sup> In contrasto con la L.R. 52/99

- f) ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali;
  - g) Individuazione delle attuali destinazioni d'uso in tutti i vani con indicazione delle superfici e delle altezze dei medesimi.
- 3) Documentazione storica e storiografica reperibile, solo per i fabbricati appartenenti alla categoria di intervento di restauro e risanamento conservativo (planimetrie, stampe, piante, rilievi antichi, documenti letterari, fotografie d'epoca ecc.);
  - 4) Documentazione fotografica dello stato di fatto delle strutture, dei particolari qualificanti lo spazio, dell'esterno e dell'interno, oltreché dell'insieme; formato minimo 13\*18;
  - 5) Relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani;
  - 6) Progetto di intervento da redigersi sulla base dei rilievi e nelle scale di rappresentazione indicate nei punti precedenti.

**DOVRANNO ANCHE ESSERE SPECIFICATI:**

- a) il trattamento delle superfici esterne ed interne, le sistemazioni a verde, le destinazioni d'uso previste ai vari punti;
- b) le parti murarie da demolire (Colore GIALLO) e quelle da costruire (colore ROSSO);
- c) le rifiniture murarie esterne specificando il tipo di intonaco e i colori, i tipi di infissi, i pericolerai delle coperture, del cornicione, delle gronde, delle ringhiere, dei cancelli ecc.
- d) La mancanza di uno o più di tali elaborati comporta da parte del Comune, la richiesta di adeguamento; tale richiesta interrompe il termine di Legge prevista dalla Legge urbanistica per le determinazioni del Sindaco.

**Art. 18 Prescrizioni generali**

In particolare negli interventi dovranno osservarsi le seguenti prescrizioni:

**MURATURA: non è consentito**

- 1. La sostituzione delle murature in pietrame a faccia vista
- 2. L'uso di marmi o di pietra a faccia vista diversa dalla pietra locale
- 3. L'allargamento di nuove aperture nelle murature di pietrame.

### E' prescritto

1. La conservazione, il restauro e il ripristino delle riquadrature in pietra delle finestre. E' prescritta la rimozione di riquadrature di tipo diverso.

E' ammessa la muratura in vista solo se a completamento di edifici esistenti aventi tale carattere. Nella prevalenza deve essere mista di conci in pietra locale e mattoni pieni di varia misura.

### COPERTURE

Per qualsiasi tipo di copertura (tetti, tettoie ecc.), è prescritto l'uso esclusivo del tradizionale manto di copertura in cotto.

### INTONACI

Sono consentiti solo intonaci civili di tipo a grana fine applicati con tecnica tradizionale (rinzaffo e arricciatura) e colorati con terre nei colori campionati.

Sono tassativamente esclusi intonaci sintetici graffiati o a grana grossa.

Sono altresì esclusi i rivestimenti esterni della muratura con catrame, gesso, ceramica o altro materiale.

### INFISSI

Per i serramenti esterni è obbligatoria la persiana alla fiorentina a due partite sia colorata che in legno naturale e le finestre anch'esse a due partite; per le aperture di magazzini o garage sono consentiti portelloni in legno o saracinesche metalliche verniciate nei colori campionati.

Sono tassativamente escluse persiane in plastica ed alluminio, avvolgibili sia del tipo in legno che plastica. Le porte dei garage dovranno essere in legno.

### GRONDE E PLUVIALI

Devono essere esclusivamente in rame. Non è ammesso l'impiego di tubi in plastica

### AGGETTI DI GRONDA

Gli aggetti di gronda devono essere realizzati con tecnologie tradizionali mediante mezzane sovrapposte con una sporgenza massima di cm. 50.

### BALAUSTRATE METALLICHE

Potranno essere esclusivamente in ferro e costituite da montanti di sezione costante rotonda, quadrata o rettangolare e corrimano in ferro piatto.

### SCALE ESTERNE

Dovranno avere gradini in pietra locale o rivestiti in cotto



#### PAVIMENTAZIONI ESTERNE, SOGLIE

Potranno essere a lastre regolati o irregolari, in pietra locale o di sassetta o in cotto.

#### CAMINI

Potranno essere solo di tipo tradizionale con copertura in tegole e coppi.

Saranno esclusi camini a elementi prefabbricati in conglomerato o in metallo

#### ARREDO URBANO

E' ammessa una sola antenna Tv centralizzata per ciascuna Unità Edilizia.

Compatibilmente con le esigenze E.N.E.L. e S.I.P. le linee esterne degli impianti dovranno essere sotto traccia o interrate.

Non è consentito l'impiego di lampioni o luce esterna in vista di tipo diverso da quello installato dall'Amministrazione comunale.

Quando sulla facciata esterna degli edifici si trovino stemmi, elementi in ferro battuto (bracci porta lampade, inferriate alle finestre, e nel sopra-luce delle porte ecc.) fregi ed ornamento di vario tipo e forme, questi non potranno essere rimossi e nella sistemazione delle facciate, si dovrà aver cura di non danneggiarli.

Le insegne luminose, cartelloni, ed insegne pubblicitarie in genere, dovranno aver posto nello specchio interno di porte e finestre.

Nel caso di edifici di modesta importanza architettonica, le insegne potranno essere collocate sopra le porte, ma dovranno avere dimensioni adeguate in rapporto alla superficie di facciata e non alterare o coprire gli elementi architettonici.