



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO


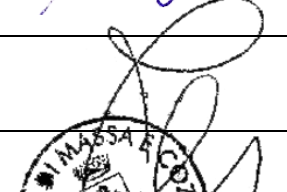
COMUNE DI MASSA E COZZILE
PROVINCIA DI PISTOIA

COMUNE DI MASSA E COZZILE

PROVINCIA DI PISTOIA

**VARIANTE N.3 AL
REGOLAMENTO URBANISTICO**

APPROVAZIONE

Sindaco <i>Sig.ra Marzia Niccoli</i>		Gruppo di progettazione <i>Arch. Marzia Tesi</i>
Assessore all'Urbanistica <i>Sig.ra Marzia Niccoli</i>		<i>Dott. Geologo Alessandro Paoli</i> <i>Geom. Massimo Rondini</i> <i>Geom. Roberto Maccanti</i>
Responsabile del procedimento <i>Arch. Mazia Tesi</i>		Aspetti Idraulici
Garante della comunicazione <i>Roberto Bernardini</i>		ANNO 2016 Approvazione

Regolamento Urbanistico
VARIANTE N. 3

**Schedatura degli edifici costituenti il patrimonio edilizio esistente sparso, di
memoria testimoniale.**

Estratto schede n. 304, 305, 306 e 307.

Rif. 1.4.1. – Elaborazione Novembre 2016



COMUNE DI MASSA E COZZILE - SCHEDATURA DEGLI EDIFICI COSTITUENTI IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CASE SPARSE – AGGIORNAMENTO RILIEVO ANNO 2005 2016

Foglio	Particella			
18	173			Scheda n. 304
<i>Indirizzo</i> VIA DEL PINO			<i>Data di compilazione</i> 31.05.2016	
<i>Località</i> PODERE DEL CASTELLACCIO				
<i>1 - Attuale aspetto dell'edificio</i>				



2 - Sintesi di valutazione e note specifiche

Edificio principale di pregio

Casa poderale già appartenente al feudo dei Marchesi Ferroni e dipendente dalla “Fattoria del Bellavista”, citata in atti conservati all’archivio di stato ed all’archivio storico di Massa già dalla fine del 1600. Si tratta di edificio rurale padronale facente parte di un complesso di insediamenti poderali con annessi terreni coltivati a seminativo. L’intero complesso presenta uno stato di degrado in gran parte irreversibile.

INTERVENTI AMMESSI - Per quanto attiene al fabbricato principale (individuato con asterisco nella planimetria della scheda) si prevedono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ricostruttiva mediante la fedele ricostruzione previo accertamento della originaria consistenza, nella stessa collocazione e con il medesimo ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l’adeguamento degli spazi interni ai fini degli utilizzi ammessi e/o per l’adeguamento alla normativa antisismica. E’ ammessa la demolizione totale o parziale degli edifici accessori ricompresi nel medesimo ambito e/o (oltre agli interventi ammessi per il fabbricato principale) la loro sostituzione edilizia da realizzarsi senza incremento di volume e/o superficie coperta anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione.

MODALITA’ DI ATTUAZIONE – Il rilascio dei titoli edilizi e/o la presentazione di SCIA sarà preceduto dall’approvazione di Progetto Unitario Concordato da redigere secondo i disposti di cui all’art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., da sottoporre all’approvazione della Giunta Comunale e da presentare (con le stesse modalità



richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio eventualmente assistito da convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo (Rif. Art. 56 NTA del RU).

3 - Destinazione attuale		4 - Periodo edificazione		5 - Stato di conservazione	
Edificio non in uso		Prima del 1717		Pessimo	
Foglio	Particella				
18	173				Scheda n. 304
Indirizzo VIA DEL PINO				Data di compilazione 31.05.2016	
Località PODERE DEL CASTELLACCIO					

6 - Carattere ed elementi costruttivi, comparativi e tipologici dell'edificio principale.

A - Elementi esterni

7.1	Tipo edilizio	Casa di matrice rurale
7.2	Tipo di copertura	Padiglione
7.3	Tipo di gronda	Mezzane a sbalzo
7.4	Terrazzi	No
7.5	Superfici facciata principale	Intonaco civile
7.6	Superfici facciate secondarie	Intonaco civile
7.7	Materiali infissi	Legno
7.8	Materiali persiane	Legno
7.9	Eventuali portali in facciata	
7.10	Eventuali cornici alle finestre	Pietra
7.11	Materiali inferriate	
7.12	Scale esterne	

B - Elementi interni.

7.13	Strutture verticali	Muratura in mattoni
7.14	Strutture orizzontali	Muratura in mattoni
7.15	Eventuale soffitta	

C - Altre caratteristiche

7.16	Alim. impianto riscaldamento	Impianto assente
7.17	Impianti energetici	Non esistono impianti

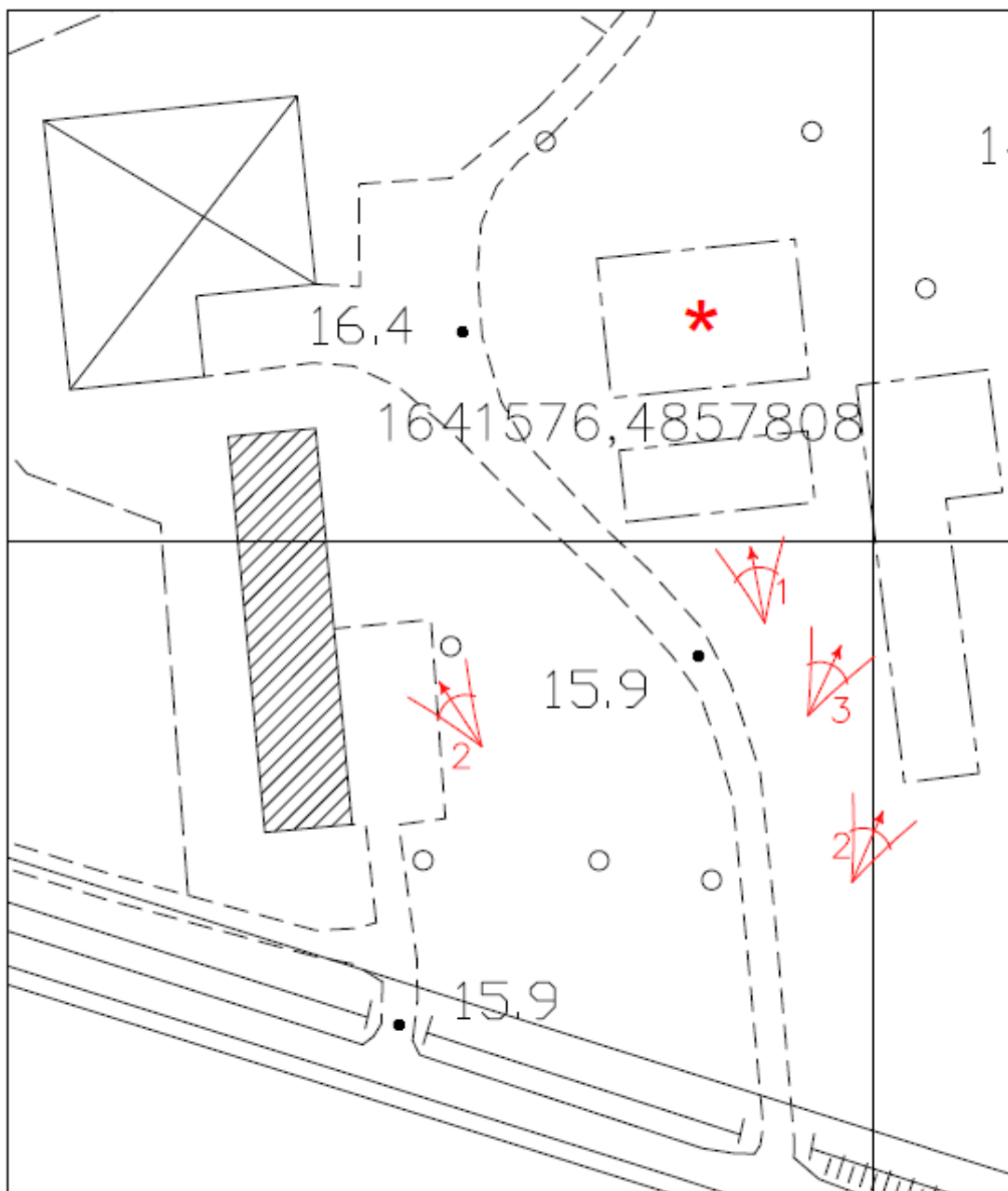
D - Destinazione d'uso

7.18	Numero alloggi	Promiscuo
7.19	Destinazione Piano Terra	Abitativo
	Destinazione Piano Primo	Abitativo
	Destinazione Piano Secondo	
	Destinazione Piano Terzo	
	Destinazione Piano Quarto	
	Destinazione Piano Quinto	
	Eventuali note sulla destinazione dell'edificio	

7 - Vincoli urbanistici e di rispetto - **Nessuno**



COMUNE DI MASSA E COZZILE
SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
Scheda n. 304



Scala 1:500



Punti di scatto delle foto

Coordinate Gauss-Boaga 1641576,4857808



COMUNE DI MASSA E COZZILE - SCHEDATURA DEGLI EDIFICI COSTITUENTI IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CASE SPARSE – AGGIORNAMENTO RILIEVO ANNO 2005

Foglio	Particella			
18	38			Scheda n. 305
<i>Indirizzo</i> VIA DEL PINO			<i>Data di compilazione</i> <u>31.05.2016</u>	
<i>Località</i> PODERE DEL PINO				
<i>1 - Attuale aspetto dell'edificio</i>				



2 - Sintesi di valutazione e note specifiche.

Edificio di pregio

Casa poderale già appartenente al feudo dei Marchesi Ferroni e dipendente dalla "Fattoria del Bellavista", citato in atti conservati all'archivio di stato ed all'archivio storico di Massa già dalla fine del 1600. Si tratta di edificio rurale padronale facente parte di un complesso di insediamenti poderali con annessi terreni a coltivati a seminativo. L'intero complesso presenta un avanzato stato di degrado.

INTERVENTI AMMESSI: Per quanto attiene al fabbricato principale (individuato con asterisco nella sottostante planimetria), interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva mediante la fedele ricostruzione, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento degli spazi interni agli utilizzi ammessi e per la conformazione alla normativa antisismica. Per quanto attiene agli edifici accessori ricompresi nel medesimo ambito, oltre agli interventi ammessi per il fabbricato principale, è consentita la sostituzione edilizia, eseguita senza incremento di volume, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione.

MODALITA' DI ATTUAZIONE – Il rilascio del titolo abilitativo o la presentazione di SCIA, (ove consentito) sarà preceduto dall'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario Concordato da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., e da presentare (con le stesse modalità

Variante 3 RU – Elaborato 1.4.1 - Schede oggetto di Variante



richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio. Il progetto sarà corredato da convenzione ai sensi dell'art.21 delle N.T.A. (o, ricorrendone i presupposti da atto d'obbligo), [Art.65 ter NTA del RU].

3 - Destinazione attuale		4 - Periodo edificazione		5 - Stato di conservazione	
Edificio in uso		Prima del 1717		Mediocre	
Foglio	Particella				
18	38				Scheda n. 305
Indirizzo VIA DEL PINO				Data di compilazione 31.05.2016	
Località PODERE DEL PINO					

6 - Carattere ed elementi costruttivi, comparativi e tipologici dell'edificio principale.

A – Elementi esterni

7.1	<i>Tipo edilizio</i>	Casa di matrice rurale
7.2	<i>Tipo di copertura</i>	Capanna
7.3	<i>Tipo di gronda</i>	Legno o laterizio a f.v.
7.4	<i>Terrazzi</i>	No
7.5	<i>Superfici facciata principale</i>	Intonaco civile
7.6	<i>Superfici facciate secondarie</i>	Intonaco civile
7.7	<i>Materiali infissi</i>	Legno
7.8	<i>Materiali persiane</i>	Legno
7.9	<i>Eventuali portali in facciata</i>	
7.10	<i>Eventuali cornici alle finestre</i>	
7.11	<i>Materiali inferriate</i>	
7.12	<i>Scale esterne</i>	

B – Elementi interni.

7.13	<i>Strutture verticali</i>	Muratura in mattoni
7.14	<i>Strutture orizzontali</i>	Muratura in mattoni
7.15	<i>Eventuale soffitta</i>	

C – Altre caratteristiche

7.16	<i>Alim. impianto riscaldamento</i>	
7.17	<i>Impianti energetici</i>	Non esistono impianti

D - Destinazione d'uso

7.18	<i>Numero alloggi</i>	Promiscuo
7.19	<i>Destinazione Piano Terra</i>	Abitativo
	<i>Destinazione Piano Primo</i>	Non rilevato
	<i>Destinazione Piano Secondo</i>	
	<i>Destinazione Piano Terzo</i>	
	<i>Destinazione Piano Quarto</i>	
	<i>Destinazione Piano Quinto</i>	
	<i>Eventuali note sulla destinazione dell'edificio</i>	

7 - Vincoli urbanistici e di rispetto - Nessuno



COMUNE DI MASSA E COZZILE – Settore Lavori Pubblici e Pianificazione Territoriale
O.P. 1980 – VARIANTE N. 3 AL REGOLAMENTO URBANISTICO

COMUNE DI MASSA E COZZILE
SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
Scheda n. 305



Scala 1:500



Punti di scatto delle foto

Coordinate Gauss-Boaga 1641836,4857747



COMUNE DI MASSA E COZZILE - SCHEDATURA DEGLI EDIFICI COSTITUENTI IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CASE SPARSE – AGGIORNAMENTO RILIEVO ANNO 2005

Foglio	Particella			
18	80	42 Por.		Scheda n. 306
<i>Indirizzo</i> VIA DEL PINO			<i>Data di compilazione</i> <u>31.05.2016</u>	
<i>Località</i> PODERE PONTE DEI BARI				
<i>1 - Attuale aspetto dell'edificio</i>				



2. Sintesi di valutazione e note esplicative.

Edificio principale di pregio

Podere già appartenente al feudo dei Marchesi Ferroni e dipendente dalla “Fattoria Bellavista”, citato in atti conservati all’archivio di stato ed all’archivio storico di Massa già dalla fine del 1600. Si tratta di un complesso costituito da un edificio principale del tipo “residenza padronale” e relative pertinenze, e da un edificio secondario del tipo “residenza rurale” e relative pertinenze, oltre ad alcuni vani accessori e/o superfetazioni.

L’edificio principale ed il resede di pertinenza così come individuato catastalmente nel foglio di mappa 18 dal mappale n. 80, viene definito “edificio di importanza testimoniale”. L’edificio del tipo secondario e relative pertinenze così come individuato catastalmente nel foglio di mappa 18 dal mappale n. 42, viene definito “edificio di importanza testimoniale minore”.

INTERVENTI AMMESSI:

Su gli edifici di cui alla presente scheda, si applicano i disposti di cui agli articoli 65 e 65 bis delle NTA del RU ed in particolare saranno ammessi sulle SUL esistenti (Superfici Utili Lorde) l’entità delle quali sarà determinata nei modi previsti dal R.U: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva mediante la fedele ricostruzione, previo

Variante 3 RU – Elaborato 1.4.1 - Schede oggetto di Variante



accertamento della originaria consistenza e configurazione, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento degli spazi interni agli utilizzi ammessi e per la conformazione alla normativa antisismica.

In ogni caso il rilascio dei titoli abilitativi o la presentazione di SCIA, (ove consentito) sarà preceduto dall'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario Concordato da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio. Il progetto sarà corredato da convenzione ai sensi dell'art.21 delle N.T.A. (o, ricorrendone i presupposti da atto d'obbligo).

3 - Destinazione attuale			4 - Periodo edificazione			5 - Stato di conservazione		
Edificio in uso			Prima del 1717			Mediocre		
Foglio	Particella							
18	80	42 Por.				Scheda n. 306		
Indirizzo VIA DEL PINO						Data di compilazione 31.05.2016		
Località PODERE PONTE DEI BARI								

6 - Carattere ed elementi costruttivi, comparativi e tipologici dell'edificio principale.

A – Elementi esterni

7.1	Tipo edilizio	Casa di matrice rurale
7.2	Tipo di copertura	Capanna
7.3	Tipo di gronda	Mezzane a sbalzo
7.4	Terrazzi	No
7.5	Superfici facciata principale	Intonaco civile
7.6	Superfici facciate secondarie	Intonaco civile
7.7	Materiali infissi	Legno
7.8	Materiali persiane	Legno
7.9	Eventuali portali in facciata	
7.10	Eventuali cornici alle finestre	
7.11	Materiali inferriate	
7.12	Scale esterne	

B – Elementi interni.

7.13	Strutture verticali	Muratura in mattoni
7.14	Strutture orizzontali	Muratura in mattoni
7.15	Eventuale soffitta	Si Abitabile

C – Altre caratteristiche

7.16	Alim. impianto riscaldamento	
7.17	Impianti energetici	Non esistono impianti

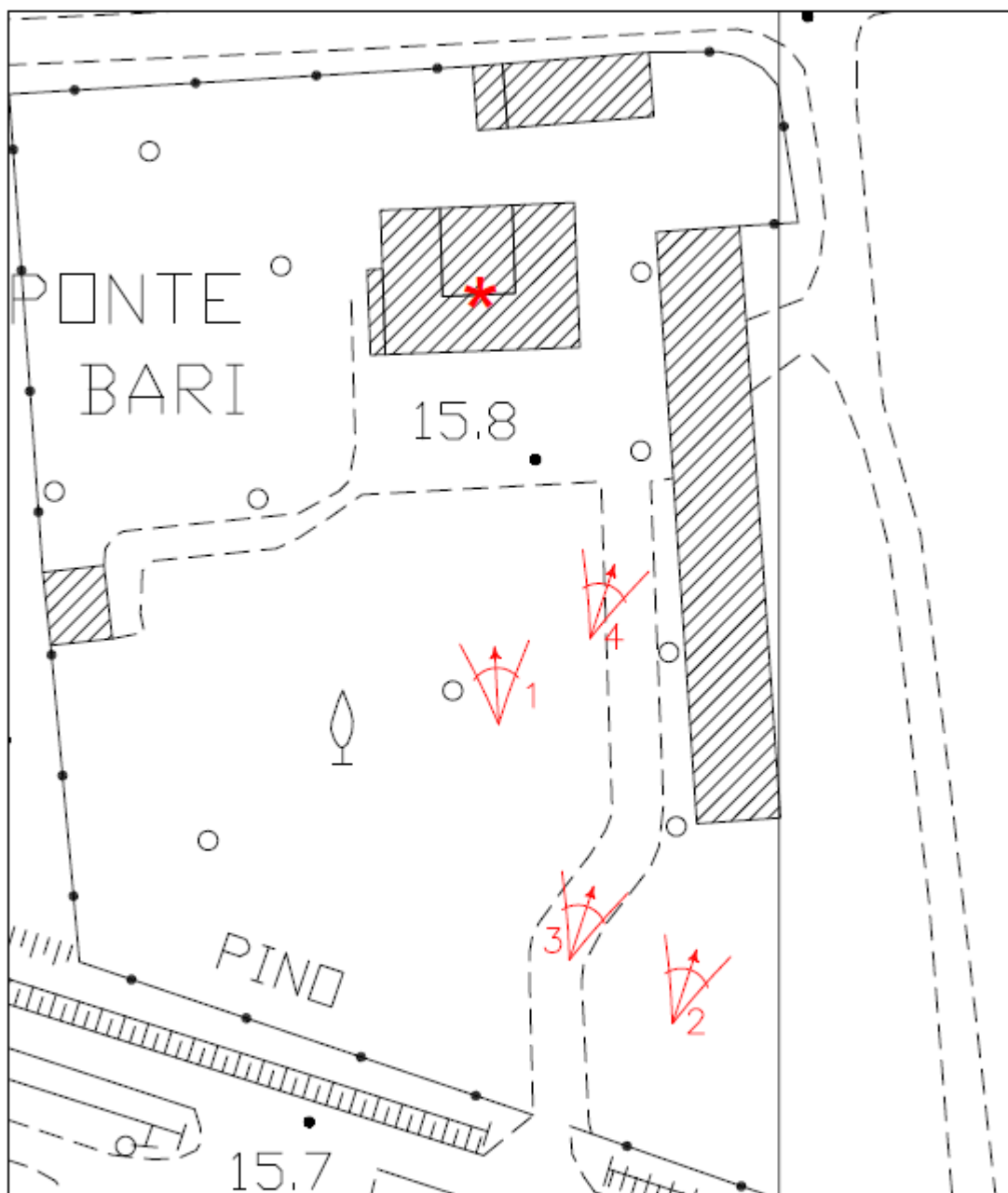
D - Destinazione d'uso

7.18	Numero alloggi	
7.19	Destinazione Piano Terra	Promiscuo
	Destinazione Piano Primo	Promiscuo
	Destinazione Piano Secondo	Promiscuo
	Destinazione Piano Terzo	
	Destinazione Piano Quarto	
	Destinazione Piano Quinto	
	Eventuali note sulla destinazione dell'edificio	

7 - Vincoli urbanistici e di rispetto - Nessuno



COMUNE DI MASSA E COZZILE
SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
Scheda n. 306



Scala 1:500



Punti di scatto delle foto

Coordinate Gauss-Boaga 1641981,4857678



COMUNE DI MASSA E COZZILE - SCHEDATURA DEGLI EDIFICI COSTITUENTI IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE CASE SPARSE – AGGIORNAMENTO RILIEVO ANNO 2005

Foglio	Particella			
18	27			Scheda n. 307
Indirizzo VIA DEL PINO			Data di compilazione <u>31.05.2016</u>	
Località PODERE CASONE				
1 - Attuale aspetto dell'edificio				



2. Sintesi di valutazione e note esplicative

Edificio principale di pregio

Casa poderale già appartenente al feudo dei Marchesi Ferroni e dipendente dalla "Fattoria del Bellavista", citato in atti conservati all'archivio di stato ed all'archivio storico di Massa già dalla fine del 1600. Si tratta di edificio rurale padronale facente parte di un complesso di insediamenti poderali con annessi terreni a coltivati a seminativo. L'intero complesso presenta un avanzato stato di degrado.

INTERVENTI AMMESSI: Per quanto attiene al fabbricato principale (individuato con asterisco nella sottostante planimetria), interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia ricostruttiva mediante la fedele ricostruzione, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento degli spazi interni agli utilizzi ammessi e per la conformazione alla normativa antisismica. Per quanto attiene agli edifici accessori ricompresi nel medesimo ambito, oltre agli interventi ammessi per il fabbricato principale, è consentita la sostituzione edilizia, eseguita senza incremento di volume, anche con diversa sagoma, articolazione e collocazione.

MODALITA' DI ATTUAZIONE –Il rilascio dei titoli edilizi e/o la presentazione di SCIA sarà preceduto dall'approvazione da parte della Giunta Comunale di un Progetto Unitario Concordato (eventualmente



assistito da Convenzione o atto d'obbligo) da redigere secondo i disposti di cui all'art. 18-20 delle N.T.A. del R.U., e da presentare (con le stesse modalità richieste per i Piani di Recupero) al controllo del Genio Civile competente per territorio. Il progetto (eventualmente assistito da atto unilaterale d'obbligo o da convenzione).

3 - Destinazione attuale		4 - Periodo edificazione		5 - Stato di conservazione
Edificio in uso		Prima del 1717		Pessimo
Foglio	Particella			
18	27			Scheda n. 307
Indirizzo VIA DEL PINO			Data di compilazione <u>31.05.2016</u>	
Località PODERE CASONE				

6 - Carattere ed elementi costruttivi, comparativi e tipologici dell'edificio principale.

A - Elementi esterni

7.1	Tipo edilizio	Casa di matrice rurale
7.2	Tipo di copertura	Capanna
7.3	Tipo di gronda	Mezzane a sbalzo
7.4	Terrazzi	No
7.5	Superfici facciata principale	Intonaco civile
7.6	Superfici facciate secondarie	Intonaco civile
7.7	Materiali infissi	Legno
7.8	Materiali persiane	Legno
7.9	Eventuali portali in facciata	
7.10	Eventuali cornici alle finestre	
7.11	Materiali inferriate	
7.12	Scale esterne	

B - Elementi interni.

7.13	Strutture verticali	Muratura in mattoni
7.14	Strutture orizzontali	Muratura in mattoni
7.15	Eventuale soffitta	

C - Altre caratteristiche

7.16	Alim. impianto riscaldamento	Impianto assente
7.17	Impianti energetici	Non esistono impianti

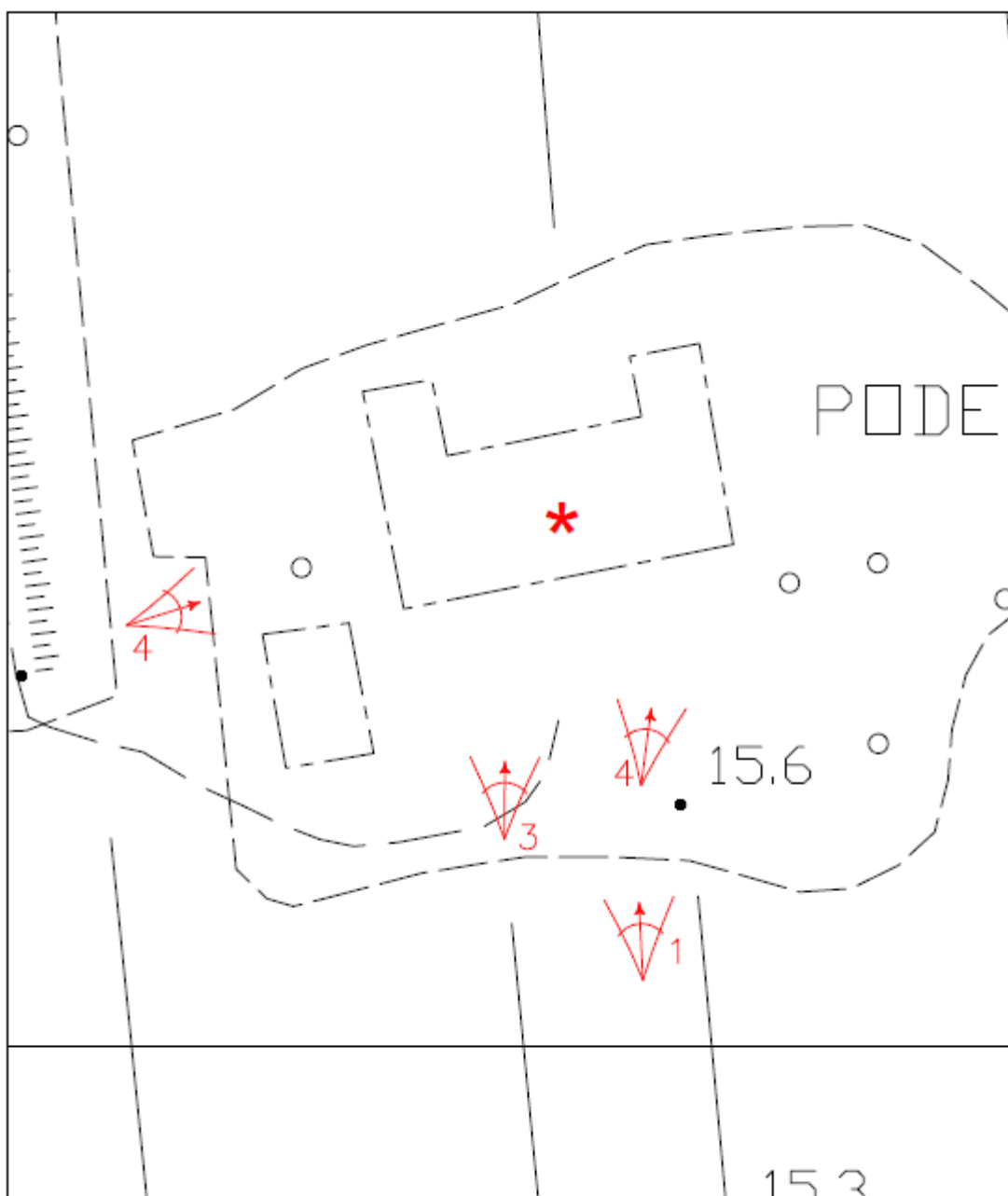
D - Destinazione d'uso

7.18	Numero alloggi	
7.19	Destinazione Piano Terra	Promiscuo
	Destinazione Piano Primo	Abitativo
	Destinazione Piano Secondo	Abitativo
	Destinazione Piano Terzo	
	Destinazione Piano Quarto	
	Destinazione Piano Quinto	
	Eventuali note sulla destinazione dell'edificio	

7 - Vincoli urbanistici e di rispetto - **Nessuno**



COMUNE DI MASSA E COZZILE
SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE
Scheda n. 307



Scala 1:500



Punti di scatto delle foto

Coordinate Gauss-Boaga 1641299,4858031