



COMUNE DI PECCIOLI

Provincia di Pisa



PREVISIONI NEL CENTRO STORICO DI PECCIOLI PER SERVIZI PUBBLICI DI SUPPORTO AL
PROGETTO LOCALE DI RIGENERAZIONE CULTURALE E SOCIALE

VARIANTE SEMPLIFICATA (art. 30 LR 65/2014)

RELAZIONE DI VARIANTE

con allegati stralci degli elaborati di piano modificati

Progettazione urbanistica e VAS:

ARCHING STUDIO - ARCH. ROBERTO AGOSTINI
VIA SAN FRANCESCO 18 - PISA

Responsabile del procedimento:

ARCH. ANTONIO CORTESE

Garante della comunicazione:

GEOM. SIMONE PERFETTI

GIUGNO 2022

Premessa	2
INQUADRAMENTO TERRITORIALE RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	3
DISPOSIZIONI PROCEDURALI	5
OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE.....	8
Definizione degli ambiti specifici di variante	11
MODIFICHE INTRODOTTE AGLI ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO	17
ASPETTI AMBIENTALI E PROCEDURA DI VAS	19
ASPETTI DI COERENZA DELLA VARIANTE.....	21
<i>Elaborati modificati ed allegati intervento 1</i>	<i>26</i>
<i>Elaborati modificati ed allegati intervento 3</i>	<i>27</i>
<i>Elaborati modificati ed allegati intervento 4</i>	<i>28</i>
<i>Elaborati modificati ed allegati intervento 6</i>	<i>29</i>
<i>Elaborati modificati ed allegati intervento 8</i>	<i>30</i>
<i>Elaborati modificati ed allegati intervento 9</i>	<i>31</i>
<i>Elaborati modificati ed allegati intervento 12</i>	<i>32</i>

Premessa

Il comune di Peccioli con l'approvazione del Piano Strutturale (PS) del Comune di Peccioli (deliberazione n° 48 del 28/12/2015) ha adeguato lo strumento di pianificazione al quadro legislativo e pianificatorio della Regione Toscana e della Provincia di Pisa; in particolare l'adeguamento ai contenuti della LR 65/2014 e la verifica delle scelte strategiche del piano rispetto al PIT-PPR quale Piano Paesaggistico della Regione Toscana approvato con DCR 37 del 15.03.2015.

L'Amministrazione è oggi impegnata nella formazione del Piano Strutturale Intercomunale (PSI) con i comuni di Terricciola, Chianni e Laiatico, nell'ambito dell'Unione Parco Alta Valdera; Attualmente, a seguito dell'avvio del procedimento del PSI, l'Unione dei quattro comuni sta procedendo alla adozione del PSI.

A valle del Piano Strutturale con l'approvazione del Piano Operativo (PO) (deliberazione del C.C. n° 22 del 30/07/2018) il comune di Peccioli si è dotato di una strumentazione efficace in coerenza con la legislazione e la pianificazione regionale.

Il Piano Operativo contiene importanti strategie per la qualificazione dei centri, in particolare dei centri storici, al fine di attivare una strategia per riqualificare il rapporto tra i centri storici ed i contesti più recenti e di mantenere e dare sviluppo ad una pluralità di funzioni pubbliche e di interesse generale capaci di generare attrattività ed interesse, condizioni essenziali per il recupero del patrimonio edilizio esistente storico.

In questo senso il PO contiene specifiche discipline (nell'ambito del Piano Recupero dei centri storici) volte a garantire la qualità degli insediamenti e previsioni di interventi sempre rivolti alla nascita di nuove attività, alla connessione a rete di attrezzature e servizi in relazione a circuiti di fruizione degli spazi urbani e del territorio rurale.

In coerenza con tali strategie l'Amministrazione ha dato attuazione ad un programma importante per incentivare il recupero del Patrimonio edilizio storico, con sovvenzionamenti cospicui e la compartecipazione alle spese di ristrutturazione, avviando un nuovo interesse verso il tema del recupero dei centri storici raccogliendo i frutti dell'impegno degli anni passati a dibattere sul ruolo centrale e sulle potenzialità di valorizzare la storia di questi borghi riportandoli ad essere attrattivi per gli abitanti e non solo, centrali nel loro ruolo ordinatore della vita sociale e culturale del territorio.

In fase di attuazione di tutte queste iniziative si sono sviluppate ulteriori opportunità di valorizzazione di spazi ed attrezzature pubbliche in relazione alla valorizzazione del centro storico di Peccioli continuando nel processo di valorizzazione del borgo.

La variante in oggetto si rende necessaria per l'acquisizione da parte del Comune di alcuni fondi in disuso all'interno del centro storico del capoluogo da destinare, attraverso uno specifico progetto esecutivo, alla realizzazione di un museo diffuso per l'arte contemporanea. La finalità della variante è pertanto quella di apporre in vincolo preordinato all'esproprio sui fondi da interessare con il progetto essendo le funzioni previste già pienamente compatibili con la disciplina dei Piani di recupero dei centri storici.

A seguito della variante l'Amministrazione Comunale intende intervenire direttamente per la rifunzionalizzazione di alcuni punti strategici del centro storico creando le condizioni per incrementare la

dotazione di servizi pubblici in alcune strade principali e piazze del borgo riqualificando locali al piano terra attualmente sottoutilizzati o in abbandono nell'ambito della attuazione del programma di valorizzazione di cui al "Masterplan del progetto locale di rigenerazione culturale e sociale".

Si tratta della trasformazione degli spazi in luoghi d'arte per l'istituzione del Museo Diffuso di Arte Contemporanea, o anche spazi dedicati alla formazione e all'implementazione culturale, sotto varie forme, quali il superamento del Digital Divide con fasce di interesse sopra i 50 anni e per le fasce giovanili, sia come servizio ai cittadini che come elemento di attrazione per l'utenza esterna.

Lo strumento urbanistico dovrà pertanto incidere sulla possibilità di favorire queste nuove funzioni determinando quindi il superamento dall'attuale condizione di "sotto utilizzo" o "semiabbandono" di alcuni fondi attraverso una forte sinergia tra pubblico e privato, se non direttamente promossa dalla parte pubblica nei casi di rallentamento di questo processo rigenerativo.

Il contenuto illustrato nelle schede del Masterplan prevede quindi l'indicazione degli interventi più idonei per questo processo rigenerativo, i costi previsti e le possibili iniziative di tipo pubblico e privato che possano determinare l'avvio di questi interventi.

La pianificazione urbanistica si propone di accompagnare questo percorso, adeguando e incentivando le funzioni, per orientarle verso quelle tematiche che più di altre possano confermare il borgo di Peccioli quale polo di interesse regionale e nazionale per l'arte, la cultura, il turismo e la formazione.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE RISPETTO ALLA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

In rapporto alle differenti realtà economiche e territoriali il comune di Peccioli è parte del sub-sistema delle "Colline della Valdera" che si estende verso sud (comune di Laiatico) e ad ovest (fino al Comune di Chianni).

Il territorio comunale di Peccioli si sviluppa verso sud sui versanti collinari del fiume Era e del bacino del Roglio ed è compreso nel "sistema territoriale locale delle colline interne e meridionali" nelle varie fasi di elaborazione degli strumenti di pianificazione della Provincia di Pisa (PTC).

Anche dal punto di vista economico e produttivo il comune di Peccioli gravita nel "Sistema della Pianura dell'Arno" ed in particolare nel sistema produttivo e di servizi dei comuni di Pontedera e Cascina. Come Sistema Economico Locale (SEL), il comune di Peccioli è compreso nel SEL 12 della Valdera.

In riferimento al PIT-PPR con valenza di piano paesaggistico (DCR 37 del 15.03.2015) la disciplina Statutaria è articolata in:

a) disciplina relativa alle invariante strutturali, il cui contenuto consiste nel riconoscimento dei caratteri di ciascuna invariante e nella formulazione di obiettivi di qualità per ogni morfotipo, come identificati nel documento "Abachi delle invariante" con riferimento alle relative regole di conservazione, tutela e trasformazione di cui al titolo 2;

b) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio" costituita da "obiettivi di qualità con valore di indirizzo e direttive" (scheda d'ambito 8);

c) disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B e relativi Allegati, recante, oltre gli obiettivi le direttive;

d) disciplina degli ulteriori contesti;

e) disciplina del sistema idrografico;

f) disposizioni relative alla conformazione e all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al PIT con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Le invarianti strutturali del PIT-PPR, che determinano il "Patrimonio Territoriale Toscano", si articolano attraverso i seguenti elementi costitutivi:

a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;

b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;

c) la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;

d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.

DISPOSIZIONI PROCEDURALI

L'Art. 30 della LR 65/2014 prevede la possibilità di apportare modifiche alle previsioni contenute negli strumenti della pianificazione territoriale o urbanistica con procedure semplificate qualora ricorrano i seguenti casi:

- nel caso di modifiche dei Piani Strutturali non siano previsti incrementi al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e diminuzione degli standard; sono ammessi trasferimenti di dimensionamenti anche tra UTOE diverse all'interno del territorio urbanizzato e trasferimenti eventuali dal territorio rurale al territorio urbanizzato (comma 1);
- **nel caso di Piani operativi le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al territorio urbanizzato.**

Ai sensi dell'art. 32 della medesima legge regionale, con la procedura semplificata la variante, una volta effettuati gli adempimenti per la procedura di VAS come di seguito descritti, può essere adottata e successivamente pubblicato sul BURT il relativo avviso dell'avvenuta adozione. Gli atti sono resi accessibili sul sito istituzionale del comune, compreso la relazione del responsabile del procedimento.

Per i trenta giorni successivi alla pubblicazione chiunque può presentare osservazioni; il percorso informazione/partecipazione è determinato dal comune in rapporto all'entità ed ai potenziali effetti degli oggetti della variante.

Decorso il termine di trenta giorni la variante può essere approvata a seguito delle controdeduzioni sulle osservazioni pervenute e pubblicato il relativo avviso sul BURT. Nel caso non pervenga alcuna osservazione la variante diviene efficace a seguito della pubblicazione diretta sul BURT dell'avviso che ne dà atto.

Si tratta di un procedimento urbanistico con tempi ridotti semplificato in quanto le scelte vanno ad incidere su tessuti di fatto già consolidati con esclusiva potenzialità di completamento/saturazione.

Tali varianti sono comunque soggette all'effettuazione della VAS con le modalità di cui alla LR 10/2010 in attuazione di quanto previsto a livello nazionale dal D. Lgs n. 4 del 10/01/2008 e dal D. Lgs n. 152 del 03/04/2006 in osservanza delle direttive a livello comunitario 2001/42/CE, 87/377/CE e s.m.i..

Questo riduce di fatto gli obiettivi di semplificazione e velocizzazione dei tempi in quanto la VAS rappresenta un iter di valutazione in contemporanea alla procedura urbanistica, ma con tempi che di fatto si aggiungono a quelli dell'art. 30/32 della LR 65/2014.

La legge regionale 65/2014 prevede che l'effettuazione della VAS per i piani e programmi e relative varianti sia effettuata con le modalità di cui alla LR 10/2010 in attuazione di quanto previsto a livello nazionale dal D. Lgs n. 4 del 10/01/2008 e dal D. Lgs n. 152 del 03/04/2006 in osservanza delle direttive a livello comunitario 2001/42/CE, 87/377/CE e s.m.i..

La VAS si propone di verificare gli effetti ambientali, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana delle trasformazioni indotte dal piano o programma, con la finalità di perseguire gli obiettivi di salvaguardia, di tutela e di miglioramento della qualità del territorio e del paesaggio e di utilizzare in

maniera sostenibile le risorse naturali e culturali. Garantisce l'individuazione e l'analisi degli effetti ambientali derivanti dalle trasformazioni, assicurando la loro coerenza e sostenibilità a partire dalla elaborazione, durante le fasi di adozione e fino all'approvazione del piano anche attraverso la partecipazione; garantisce inoltre il monitoraggio nel tempo.

Il campo di applicazione è definito all'art. 5 della LR 10/2010 e in particolare per le procedure da adottare in sede di varianti a piani o programmi il comma 3 dello stesso articolo indica nell'Autorità Competente l'organo preposto alla preventiva valutazione della significatività degli effetti ambientali, nell'ambito della procedura definita all'articolo 22 (Procedura di Verifica di Assoggettabilità) nei casi di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale o per modifiche minori di piani o programmi.

In questi casi la verifica di Assoggettabilità prevede che l'Autorità Proponente o Procedente predisponga un Documento Preliminare illustrante il piano o programma che contenga i dati e le informazioni necessarie per la valutazione e l'accertamento dei possibili impatti significativi sull'ambiente relativamente alle azioni e agli obiettivi proposti, il tutto secondo le indicazioni di cui all'allegato 1 della stessa legge regionale.

Ai sensi dell'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010 "nei casi di varianti formali, di carattere redazionale o che comunque non comportino modifiche alla disciplina di piano già sottoposto a VAS, l'Autorità Procedente può chiedere all'Autorità Competente una procedura di verifica di assoggettabilità semplificata al fine di verificare che tali varianti non comportino impatti sull'ambiente. A tal fine l'Autorità Procedente presenta una relazione motivata all'Autorità Competente la quale si esprime con provvedimento motivato di esclusione o di assoggettabilità a VAS entro trenta giorni dal ricevimento della stessa".

Come già specificato in premessa, si tratta di una variante che non va a modificare il quadro normativo mantenendo sia gli obiettivi generali del PO che le modalità regolamentari della disciplina del PO sul patrimonio edilizio esistente; si tratta infatti di previsioni per consentire in alcuni fondi del centro storico interventi di iniziativa pubblica per attività finalizzate alla creazione di una rete di polarità strategiche per la realizzazione del **museo diffuso di arte contemporanea** e spazi dedicati alla formazione e all'implementazione culturale del territorio.

Si prevede quindi l'attuazione di funzioni di rango elevato già oggi possibili nei centri storici comunali attraverso le possibilità di cambi d'uso così come disciplinati nelle NTA del PO all'art. 23 nell'ambito delle categorie d'uso compatibili con le finalità di rivitalizzazione di un loro ruolo commerciale, direzionale e di servizio

Di conseguenza la presente variante è principalmente finalizzata a determinare le condizioni per l'acquisizione pubblica degli immobili interessati dal Masterplan "progetto locale di rigenerazione culturale e sociale" consentendo l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio secondo le procedure di cui al DPR 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

La Variante non comporta quindi modifiche della disciplina di piano già sottoposto a VAS in quanto è finalizzata a consentire interventi di iniziativa pubblica tra quelli già possibili sugli immobili interessati.

Trattandosi della attivazione di funzioni ammissibili sul patrimonio edilizio esistente del centro storico di Peccioli, nell'ambito delle categorie di intervento previste dalle schede norma di cui al Piano di Recupero dei Centri storici comunali, quale disciplina di dettaglio del PO, tali previsioni, in termini di impatti sull'ambiente hanno già avuto precedenti valutazioni in sede di VAS dello strumento generale; peraltro non è previsto alcun consumo di nuovo suolo per interventi di trasformazione urbanistica e edilizia.

Dal punto di vista della fragilità territoriale, considerata l'entità e le caratteristiche della variante che non modifica aspetti disciplinari, introducendo esclusivamente la necessità di interventi pubblici su alcuni immobili del centro storico di Peccioli (quindi di mera apposizione del vincolo preordinato all'esproprio), non risulta necessario procedere ad un ulteriore deposito al Genio Civile di specifiche indagini di carattere geologico/idraulico in aggiornamento rispetto a quelle precedenti attualmente vigenti.

Nell'ambito delle varie fasi procedurali sono attivate modalità di consultazione della cittadinanza in modo da una parte recepire istanze e sollecitazioni e dall'altra sviluppare consapevolezza e interesse rispetto alle finalità della variante.

OBIETTIVI E CONTENUTI DELLA VARIANTE

Le previsioni di questa variante si innestano nell'ambito di un programma più generale di valorizzazione dei centri storici del territorio in cui l'Amministrazione si è impegnata da alcuni anni con progetti ambiziosi che oggi sono stati attuati o in fase di attuazione. In particolare i sistemi di risalita del centro storico di Peccioli, la dotazione di parcheggi della frazione di Legoli, le riqualificazioni del centro storico di Ghizzano. Oltre a queste iniziative molti sono gli eventi culturali, espositivi, le manifestazioni ed i concorsi che in questi anni sono stati organizzati al fine di promuovere l'attrattività dei borghi del territorio, non solo nella stagione estiva, ma anche con iniziative finalizzate a destagionalizzare guardando a nuove forme di turismo e fruizione. In questo senso sono previsti cospicui investimenti pubblici rivolti alla riqualificazione e alla dotazione di spazi attrezzati usufruendo di ambienti attualmente inutilizzati nelle vie/piazze principali del centro storico.

Le modifiche al Piano Operativo che oggi si rendono necessarie sono tutte finalizzate a consentire all'Amministrazione Comunale di proseguire nel programma di valorizzazione del centro storico di Peccioli rendendolo maggiormente attrattivo e funzionale offrendo nuove prospettive di rivitalizzazione del borgo con iniziative per rendere Peccioli "un vero e proprio villaggio aperto di interscambio tra arte, cultura e design.

Gli obiettivi dell'Amministrazione sono dunque rivolti al reperimento di spazi strategici per la realizzazione di residenze per artisti e creativi, per ospitare workshop nazionali di giornalismo, o scuole nazionali di teatro a quella prima e unica in Italia di "Metaverso" (focus arte digitale, arte in realtà aumentata, NFTs, etc.), dalla fertilizzazione delle imprese creative alla partecipazione della comunità. Le collaborazioni in essere, potenziano inoltre la visione che non è solo quella del Comune, ma dell'intera comunità. Visione raggiunta attraverso un percorso pluriennale di ascolto e co-progettazione con il territorio e che prevede una proporzionalità tra interventi materiali e immateriali.

Si inquadrano quindi in questa strategia le proposte per rendere gli spazi individuati nel Masterplan quali luoghi d'arte e di cultura.

Con la variante saranno previsti meccanismi per l'acquisizione dei fondi strategici in condizione di "sotto utilizzo" o "semiabbandono" attraverso una forte sinergia tra pubblico e privato, se non direttamente promossa dalla parte pubblica nei casi in cui l'inerzia del privato possa determinare un rallentamento di questo processo rigenerativo.

L'obiettivo dell'Amministrazione dovrà quindi essere quello di favorire, da un punto di vista procedurale, le azioni di intervento individuate come cruciali per lo sviluppo e per la rigenerazione del centro storico.

In particolare, gli interventi su cui si dovrà concentrare l'Amministrazione saranno quelli individuati nelle singole "schede" del Masterplan, secondo la suddivisione indotta dalle priorità degli interventi finalizzati alla trasformazione degli spazi in luoghi d'arte per l'istituzione del Museo Diffuso di Arte Contemporanea, o anche spazi dedicati alla formazione e all'implementazione culturale, sotto varie

forme, quali il superamento del Digital Divide con fasce di interesse sopra i 50 anni e per le fasce giovanili, sia come servizio ai cittadini che come elemento di attrazione per l'utenza esterna.

Le azioni specifiche di questa variante sono quindi finalizzate a consentire la acquisizione degli immobili di cui alle schede del Masterplan approvato dalla Giunta Comunale secondo le procedure di legge per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio di cui al DPR 8 giugno 2001, n. 327.

Di seguito il quadro complessivo degli interventi del Masterplan del "Progetto locale di rigenerazione culturale e sociale" con gli immobili oggetto di riqualificazione finalizzati alla rigenerazione del borgo da un punto di vista culturale, artistico, economico e sociale; alcuni immobili in disuso altri già utilizzati per specifiche funzioni da convertire a funzioni integrative per svolgere una azione di rafforzamento delle capacità di attrazione del borgo



PRIMO INTERVENTO ATTUATIVO

N. INTERVENTO SU MASTERPLAN GENERALE	DENOMINAZIONE INTERVENTO
01	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Pro Loco, via Roma 18, Peccioli
02	Interventi di riqualificazione Museo Archeologico di Peccioli, Piazza del Carmine 33, Peccioli
03	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Combattenti, via Roma 24, Peccioli
04	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Centroscarpa, via Roma 6-8, Peccioli
05	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura, via Roma 7, Peccioli
06	Spazio polifunzionale per l'arte e la creatività denominato "Sotto Le Logge", piazza del Popolo, Peccioli
07	Nuove residenze albergo diffuso e co-living (spazi "ex farmacia") in Piazza del Popolo 16-19, Peccioli
08	Spazio per installazioni all'aperto denominato "La Bomba" in vicolo Pecori 5, Peccioli
09	Nuovo spazio espositivo piazza del Popolo 2, Peccioli
10	Nuovo Museo Civico di Palazzo Pretorio, piazza del Popolo 5, Peccioli
11	Nuovi arredi e allestimenti Palazzo Senza Tempo, via Carraia, Peccioli
12	Nuovo spazio arte e cultura piazza Domenico da Peccioli 8, Peccioli

INTERVENTI DA ATTUARE SUCCESSIVAMENTE

13	Interventi di rifunionalizzazione ex Cinema Passerotti, via Mazzini 2, Peccioli
14	Nuovo spazio culturale-espositivo ex Automercato, via Borgherucci 49, Peccioli
15	Interventi di riassetto e digitalizzazione Archivio Storico Comunale di Peccioli, Corso Matteotti 9 e 11
16	Nuovo spazio espositivo via Bastioni, Peccioli
17	Nuovo spazio espositivo via Borgherucci 6 – San Francesco, Peccioli
18/a	Nuovo spazio culturale-espositivo ex Magazzini Comunali, via Cavour, Peccioli
18/b	Garage Creativo, spazio per teatro, musica e arte in via Cavour 3/B e 7, Peccioli
19	Biblioteca di Fonte Mazzola, Peccioli
20	Nuovi spazi della Scuola di Musica, Peccioli
21	Riqualificazione Anfiteatro di Fonte Mazzola, Peccioli

Di tutti questi interventi solamente alcune azioni del primo intervento attuativo sono oggetto della presente variante in quanto risulta necessaria l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio trattandosi di immobili privati che l'Amministrazione intende acquisire considerata la strategicità della loro posizione e le condizioni di non utilizzazione in cui versano.

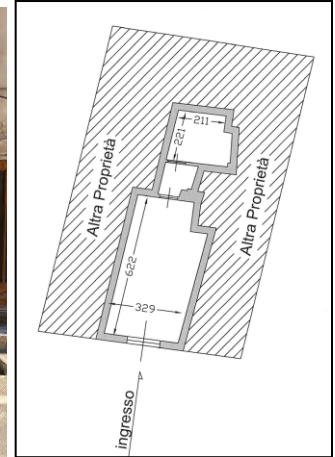
previsione di variante scheda n°	descrizione	foglio	particella	sub	indirizzo	intestatario
1	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Pro Loco	24	156	1	via Roma 18	VENERABILE CONFRATERNITA DI MISERICORDIA DI PECCIOLI
3	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Combattenti	24	155	1	via Roma 24	VENERABILE CONFRATERNITA DI MISERICORDIA DI PECCIOLI
4	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Centroscarpa	24	164	3	via Roma 6,8	PASSEROTTI GABRIELE
						PASSEROTTI PIERO
6	Spazio polifunzionale per l'arte e la creatività denominato "Sotto le Logge" piazza del Popolo	24	121	5	corso Giacomo Matteotti 4	LA GREPPIA SRL
				6	corso Giacomo Matteotti 2	LA GREPPIA SRL
				7	piazza del Popolo 12	LA GREPPIA SRL
				8	piazza del Popolo 13	LA GREPPIA SRL
				6	piazza del Popolo 14/15	LA GREPPIA SRL
8	Spazio per installazioni all'aperto denominato "La Bomba"	24	168	3	Vicolo Pecori 5	ARZILLI SMERALDO
						BESSI RITA
						BESSI SILVIA
						BESSI SUSANNA
9	Nuovo spazio espositivo	24	178	18	piazza del Popolo 2	ROSSI CAROLINA
						LUPI PAOLO
12	Nuovo spazio arte e cultura Piazza Domenico da Peccioli	24	192	1	piazza Domenico da Peccioli	SEVERO SRL

Pertanto con la tabella successiva sono definiti gli oggetti effettivi di questa variante con le motivazione e finalità che hanno portato alla loro individuazione.

Definizione degli ambiti specifici di variante

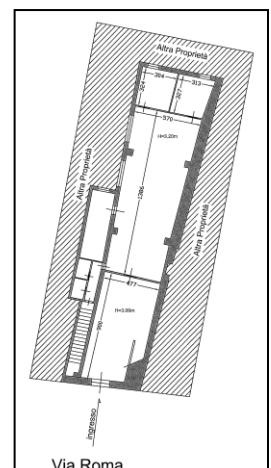
1	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Pro Loco	via Roma 18
----------	---	-------------

Spazi attualmente in disuso situati in via Roma 18 e già sede della Pro Loco di Peccioli. Unico ingresso su strada con sistema di accesso da riqualificare.



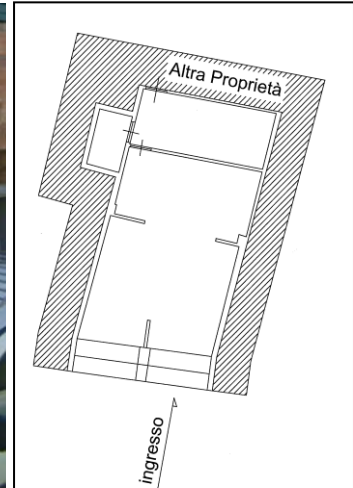
3	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Combattenti	via Roma 24
----------	--	-------------

Spazi attualmente in disuso situati in via Roma 24 e già sede della Misericordia. Unico ingresso su strada ad arco con sistema di accesso da riqualificare.



4	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Centroscarpa	via Roma 6, 8
---	--	---------------

Spazi attualmente in disuso situati in via Roma 6, 8, immobile conosciuto come "ex Centroscarpa". Il fondo attualmente commerciale presenta due accessi su strada da riqualificare in quanto con sistemi di vetrine incongrue.

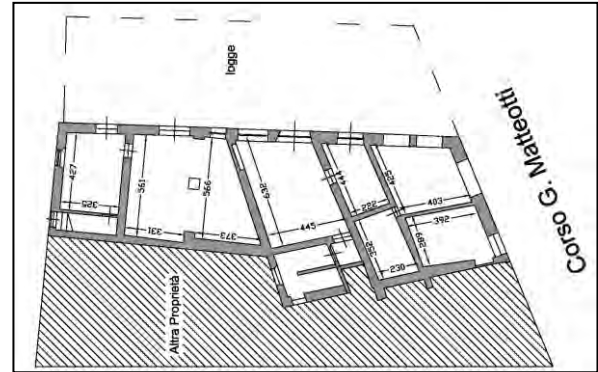


Tutte le previsioni di cui sopra su via Roma individuati con i numeri 1, 3, e 4 sono finalizzate alla rifunzionalizzazione dei fondi per quanto previsto all'interno del Masterplan di "rigenerazione del borgo". Infatti, gli immobili verranno destinati, in funzione delle iniziative che il Comune metterà in atto, anche con il contributo delle associazioni culturali e sociali locali, a spazio espositivo/galleria d'arte, Co-working, Spazi per "Servizio Civile Universale", Spazi per incoming creativi.

Gli spazi in oggetto si trovano in mediocri condizioni manutentive e quindi gli interventi previsti saranno soprattutto finalizzati a renderli conformi alla normativa e alle nuove finalità a cui saranno destinati. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno quindi finalizzati a rendere gli spazi fruibili in generale da un punto di vista architettonico e impiantistico con adeguamento degli accessi per eliminare le barriere architettoniche. Dotazione di arredi per attività culturali, sociali e artistiche.

6	Spazio polifunzionale per l'arte e la creatività denominato "Sotto le Logge" piazza del Popolo	corso Giacomo Matteotti 2, 4 Piazza del Popolo 12,13,14,15
---	---	---

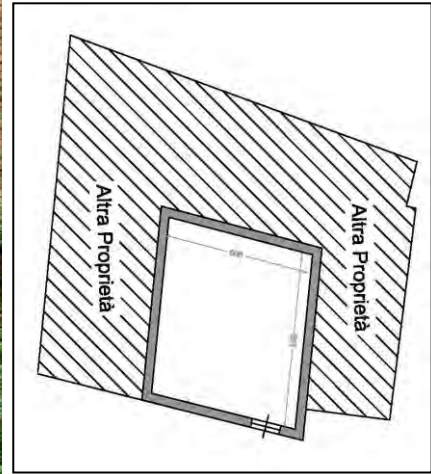
Gli interventi previsti all'interno degli spazi situati in piazza del Popolo, e affacciatisi all'interno della grande loggia qui situata, rappresentano un importante elemento per l'intero progetto di rigenerazione culturale e sociale del centro storico di Peccioli.



Gli spazi "sotto le logge", attualmente non utilizzati, dovrebbero infatti rappresentare uno strumento di forte rivitalizzazione di questa importante parte di borgo, una sorta di vetrina comunicativa per gli abitanti di Peccioli, per i turisti e di tutti coloro che giungeranno in visita a Peccioli attratti da questa nuove iniziative culturali e artistiche. Il presente intervento si inquadra quindi nell'ambito di quelle iniziative, previste nel masterplan, finalizzate a rafforzare le potenzialità di sviluppo del territorio attraverso il turismo, l'arte, la formazione, l'organizzazione di eventi con particolare riferimento alle seguenti funzioni Spazio espositivo/galleria d'arte, Co-working. Qui potranno infine trovare spazio iniziative per connesse al "Servizio Civile Universale", incoming creativi (laboratorio per produzione podcast con possibile collaborazione con Sound 6D per l'utilizzo del microfono 6D). Gli spazi in oggetto si trovano in mediocri condizioni manutentive e quindi gli interventi previsti saranno soprattutto finalizzati a renderli conformi alla normativa e alle nuove finalità. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno quindi finalizzati a rendere gli spazi fruibili in generale da un punto di vista architettonico e impiantistico e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche. Infine, gli spazi verranno dotati di arredi e attrezzature per poter effettuare al suo interno quelle attività culturali, sociali e artistiche.

8	Spazio per installazioni all'aperto denominato "La Bomba"	Vicolo Pecori 5, Piazzetta Zucchelli
---	---	---

Lo spazio situato in vicolo dei Pecori, nel pieno centro storico di Peccioli, si presenta nella condizione di rudere, privo di copertura e in stato di abbandono.



L'intervento qui previsto è dunque finalizzato a restituire alla fruizione pubblica un luogo cruciale per il progetto generale di rigenerazione culturale del borgo.

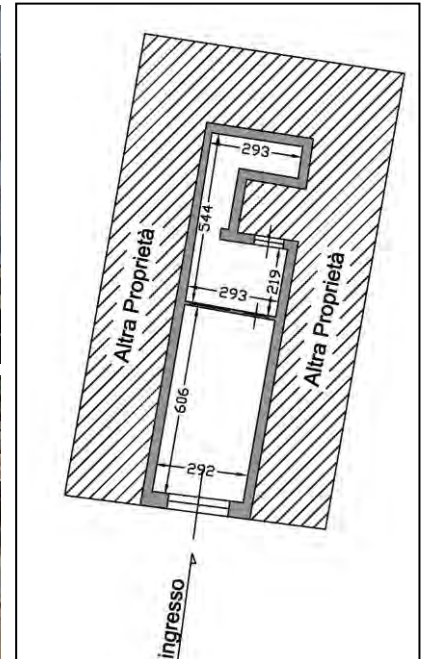
L'obiettivo dell'intervento è dunque quello di realizzare uno spazio per collocarvi una o più installazioni di arte contemporanea all'aperto, senza necessità quindi di ricostruire il vecchio manufatto ma rendendolo idoneo per caratteristiche generali per diventare appunto

uno spazio d'arte. Si procederà pertanto ad una messa in sicurezza dell'area, nella quale sono presenti alcune murature instabili, ad una ripulitura generale, rifacimento di intonaci esterni, tinteggiature e dotarla di pavimentazione, impianto di illuminazione e un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche.



9	Nuovo spazio espositivo	piazza del Popolo 2
---	-------------------------	---------------------

L'intervento previsto presso lo spazio attualmente non utilizzato, o utilizzato saltuariamente come magazzino, situato in piazza del Popolo 2,

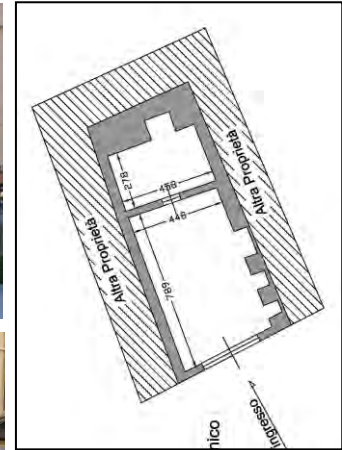


La sua riconversione come spazio espositivo/galleria d'arte e finalizzato alla rifunzionalizzazione dello stesso per una delle finalità previste all'interno del Masterplan di "rigenerazione del borgo". L'immobile verrà destinato a tale funzione, attraverso delle specifiche iniziative che il Comune metterà in atto, anche con il contributo delle associazioni culturali e sociali locali. Lo spazio in oggetto si trova in mediocri condizioni manutentive e gli interventi previsti saranno soprattutto finalizzati a renderlo conforme alla normativa e alle nuove finalità a cui sarà destinato. Gli interventi di manutenzione ordinaria si concentreranno su una nuova tinteggiatura delle pareti, la messa a norma dell'impianto elettrico e un nuovo impianto di illuminazione che possa dare risalto alle opere artistiche esposte.

Tra gli interventi finali possiamo infine citare la sostituzione dell'attuale porta di accesso con una porta a vetri e la fornitura di arredi e attrezzature per esporre le opere artistiche.

12	Nuovo spazio arte e cultura Piazza Domenico da Peccioli	piazza Domenico da Peccioli
----	---	-----------------------------

l'intervento previsto presso gli spazi attualmente in disuso situati in piazza Domenico da Peccioli 18 è finalizzato alla rifunzionalizzazione degli stessi per le finalità previste all'interno del Masterplan di "rigenerazione del borgo".



l'immobile verrà destinato, in funzione delle iniziative che il Comune metterà in atto, anche con il contributo delle associazioni culturali e sociali locali, a spazio espositivo/galleria d'arte, Co-working, Spazi per "Servizio Civile Universale", Spazi per incoming creativi.

Lo spazio in oggetto si trova in mediocri condizioni manutentive e quindi gli interventi previsti saranno soprattutto finalizzati a renderlo conforme alla normativa e alle nuove finalità a cui sarà destinato. Gli interventi di manutenzione straordinaria saranno quindi finalizzati a rendere gli spazi fruibili in generale da un punto di vista architettonico e impiantistico e Infine si interverrà per un adeguamento dell'accesso e fruibilità attraverso un insieme di opere per rendere l'immobile totalmente conforme alla normativa sulle "disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche". Infine, lo spazio verrà dotato di arredi e attrezzature per poter effettuare al suo interno quelle attività culturali, sociali e artistiche che saranno l'obiettivo principale di tutto gli interventi previsti nel masterplan

MODIFICHE INTRODOTTE AGLI ELABORATI DEL PIANO OPERATIVO

La variante proposta riguarda sostanzialmente previsioni relative al miglioramento delle dotazioni pubbliche per l'attuazione di un progetto importante di riqualificazione del capoluogo finalizzato ad incrementare i luoghi d'arte all'interno del tessuto storico di Peccioli, per la creazione del Museo diffuso di arte contemporanea.

La variante ha quindi le seguenti finalità rispetto alle quali determinare la rispondenza in termini di coerenza e valutare gli effetti che le modifiche possono comportare sulle risorse e sulla organizzazione sociale, produttiva ed economica del capoluogo:

1. Acquisizione da parte del Comune di alcuni locali ai piani terra di fabbricati in via Roma, in Piazza del Popolo, ed in Piazza Domenico da Peccioli, finalizzati alla attuazione del progetto di rigenerazione culturale e sociale, con trasformazione in luoghi d'arte per esposizione, attività laboratoriali e sperimentali e in punti di incontro e formazione; si tratta di locali attualmente in condizioni di degrado per sottoutilizzazione o abbandono.
2. Riqualificazione edilizia con interventi di manutenzione e rifunionalizzazione finalizzati all'adeguamento alle normative vigenti in termini di accessibilità ed impianti, secondo la disciplina del Piano di Recupero dei centri storici, di cui alle specifiche schede degli edifici interessati;
3. Riqualificazione culturale e sociale con creazione di una rete di servizi per l'arte e la formazione, superando la sottoutilizzazione del patrimonio edilizio e l'abbandono attraverso l'inserimento di attività di rango elevato capaci di aumentare l'attrattività del borgo, con incremento del turismo ma anche con nuovo interesse per i fruitori locali.

La disciplina del patrimonio esistente contenuta nel Piano Operativo è costituita da disposizioni regolamentari di carattere generale (NTA e relativi allegati) e da strumenti di dettaglio che derivano da Piani di Recupero dei centri storici che costituiscono parte integrante del PO ai sensi dell'art. 95 comma 1 lett. a).

Le modifiche che si intende quindi apportare con la presente variante sono relative ad elaborati del Piano Operativo solo di tipo scritto grafici; sono infatti da inserire alcune prescrizioni per quanto riguarda gli edifici interessati dal progetto di rigenerazione culturale e sociale, per garantire l'acquisizione da parte del Comune di alcuni locali ai piani terra di alcuni fabbricati del centro storico di Peccioli come sopra determinati; questo al fine di dare corso all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio secondo le procedure di cui al testo unico in materia DPR 8 giugno 2001, n. 327.

Tali indicazioni/prescrizioni sono inserite nelle schede norma del Piano di Recupero in calce alla sezione "Prescrizioni" nella quale sono già determinate le categorie di intervento e specifiche indicazioni vincolanti per una corretta attuazione di interventi di recupero/riqualificazione, in riferimento alla legge regionale e alla normativa nazionale. I Piani di Recupero dei centri storici hanno stabilito le suddette norme di disciplina secondo una dettagliata analisi dei caratteri storico - tipologici degli edifici in rapporto al grado di conservazione/alterazione degli elementi di originarietà nell'ambito del processo evolutivo di ogni edificio.

Di seguito l'elenco degli oggetti della variante e delle relative schede norma del Piano di Recupero dei centri storici

previsione di variante scheda n°	descrizione	foglio	particella	sub	indirizzo	intestatario	N° SCHEDA Pdr CENTRI STORICI MODIFICATE
1	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Pro Loco	24	156	1	via Roma 18	VENERABILE CONFRATERNITA DI MISERICORDIA DI PECCIOLI	PC 071
3	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Combattenti	24	155	1	via Roma 24	VENERABILE CONFRATERNITA DI MISERICORDIA DI PECCIOLI	PC 072
4	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Centroscarpa	24	164	3	via Roma 6,8	PASSEROTTI GABRIELE	PC 065
						PASSEROTTI PIERO	
6	Spazio polifunzionale per l'arte e la creatività denominato "Sotto le Logge" piazza del Popolo	24	121	5	corso Giacomo Matteotti 4	LA GREPPIA SRL	PC 098
		24	121	6	corso Giacomo Matteotti 2	LA GREPPIA SRL	
		24	121	7	piazza del Popolo 12	LA GREPPIA SRL	
		24	121	8	piazza del Popolo 13	LA GREPPIA SRL	
		24	134	6	piazza del Popolo 14/15	LA GREPPIA SRL	PC 096
8	Spazio per installazioni all'aperto denominato "La Bomba"	24	168	3	Vicolo Pecori 5	ARZILLI SMERALDO	PC 064b
		24	164	5	Piazzetta Zucchelli	BESSI RITA	
						BESSI SILVIA	
						BESSI SUSANNA	
ROSSI CAROLINA							
9	Nuovo spazio espositivo	24	178	18	piazza del Popolo 2	LUPI PAOLO	PC 057
12	Nuovo spazio arte e cultura Piazza Domenico da Peccioli	24	192	1	piazza Domenico da Peccioli	SEVERO SRL	PC 041

Gli elaborati oggetto di modifica, per una più chiara comprensione sono allegati in calce nella versione ex ante e lo stato modificato ex post.

Viene inoltre allegata la documentazione catastale, visure e planimetrie dei beni oggetto di vincolo preordinato all'esproprio.

ASPETTI AMBIENTALI E PROCEDURA DI VAS

Come abbiamo visto la variante riguarda sostanzialmente previsioni relative alla integrazione delle dotazioni pubbliche con progetti di riqualificazione nel centro storico. Questo al fine di migliorare la qualità insediativa dei contesti urbani rendendoli più attrattivi, più fruibili anche in ottemperanza agli indirizzi regionali per una adeguata accessibilità dei servizi e delle funzioni pubbliche, nonché per creare opportune condizioni per lo sviluppo del museo d'arte contemporanea e per spazi di supporto ad attività espositive, artistiche e laboratoriali.

I progetti correlati sono tutti di iniziativa pubblica nell'ambito di una strategia generale di valorizzazione del centro storico nell'ambito dell'attuazione del masterplan "progetto locale di rigenerazione culturale e sociale".

Si tratta quindi di previsioni che sono state assimilate alle fattispecie indicate nell'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010 per cui è stato possibile accertare preliminarmente l'assoggettabilità a valutazione ambientale strategica con modalità semplificata.

L'Autorità Competente, una volta ricevuto la presente relazione motivata ha deciso sulla non assoggettabilità in rapporto alla significatività degli impatti sull'ambiente emersi ed anche in base agli elementi di cui all'allegati 1 alla stessa legge.

Le finalità generali sopra descritte e le caratteristiche specifiche di ogni previsione e localizzazione, al di là delle specifiche soluzioni progettuali, sono state tragguardate, nell'ambito dei criteri di verifica di assoggettabilità, rispetto al punto 1 dell'allegato che regola e definisce i seguenti aspetti:

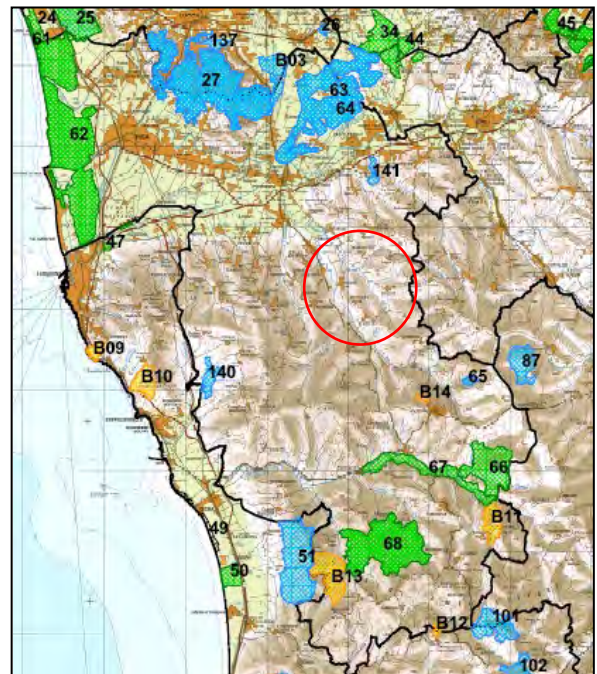
- in quale misura il piano o il programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o il programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o del programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali pertinenti al piano o al programma;
- la rilevanza del piano o del programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque).

Trattandosi di modifiche finalizzate a rendere pubblici gli interventi di carattere locale su alcuni immobili del centro storico di Peccioli, introducendo nuove dotazioni a supporto dell'attuazione del Masterplan approvato finalizzato alla rigenerazione culturale e sociale, con attuazione di funzioni di rango elevato di iniziativa pubblica tra quelle già possibili nei centri storici secondo la disciplina del PO, si possono evidenziare i seguenti elementi:

- gli interventi proposti hanno un carattere locale di scala edilizia (senza modifiche delle schede norma del Piano di recupero dei centri storici che definiscono le categorie di intervento possibili sui

singoli immobili), interessando ubicazioni limitate al contesto insediativo di riferimento in cui introdurre nuove dotazioni a supporto del centro storico e finalizzate all'attuazione del museo diffuso di arte contemporanea; si tratta di immobili non utilizzati o in abbandono che non costituiscono un quadro di riferimento per altri progetti ed attività.

- In tutti i casi non sono state rilevate influenze rispetto ad altri piani o programmi inclusi quelli gerarchicamente ordinati proprio per la natura strettamente funzionale alla qualificazione del contesto insediativo storico; sono interventi per il miglioramento della fruizione del centro storico di Peccioli per consentire attività finalizzate alla crescita culturale locale ma anche con risonanza più ampia per l'accoglienza di artisti nazionali ed internazionali.
- Dal punto di vista ambientale, trattandosi di realizzare interventi di scala edilizia con adeguamenti alle normative igienico sanitarie, per il superamento delle barriere architettoniche, e per l'installazione/adeguamento degli impianti, non sono state rilevate particolari incidenze che potessero compromettere lo sviluppo sostenibile; anzi in termini di sostenibilità gli interventi potranno garantire un miglioramento delle condizioni di vita dei cittadini andando ad incrementare la dotazione dei servizi con conseguente miglioramento della fruibilità pubblica degli ambiti di maggiore concentrazione di funzioni, pubbliche e di interesse generale, valorizzando al contempo il patrimonio immobiliare ed incentivando la nascita di nuove attività ed il supporto a quelle esistenti, con riflessi positivi sullo sviluppo economico e sociale del borgo.
- Il carattere specificatamente locale delle previsioni non comporta neanche rilevanze per l'attuazione di normative comunitarie nel settore ambientale in quanto sul territorio di Peccioli non sono presenti ambiti a speciale disciplina finalizzati alla protezione e tutela ambientale sia di carattere regionale che comunitario. È quanto emerso infatti dal quadro di unione provinciale della Rete Natura 2000 che mostra l'assenza nel territorio comunale di Peccioli di zone di particolare rilevanza SIC o ZPS, ed anche per quanto riguarda siti di interesse regionale SIR.



La procedura di Verifica di Assoggettabilità è stata svolta in maniera semplificata in quanto ricorrevano i presupposti di cui all'art. 5 comma 3 ter della LR 10/2010; per cui l'Autorità Competente si è espressa nei termini previsti con provvedimento di esclusione di cui al verbale del 22/06/2022 di seguito allegato per completezza.

VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO OPERATIVO PER MODIFICHE AL PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI.

In data 22/06/2022...

Presenti:

Si No

<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arch. Cortese Antonio
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Geom. Giannelli Massimo
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Arch. Bertini Dario
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ing. Nieri Ilaria
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ing. Pagni Simone

L'Amministrazione Comunale ha predisposto, nell'ambito degli interventi anche con finanziamento un piano di investimenti per la riqualificazione di una serie di spazi all'interno e in prossimità del Centro Storico del capoluogo. per la creazione di un museo diffuso di arte contemporanea nell'ambito di un programma di valorizzazione e rigenerazione culturale e sociale.

Gli edifici interessati di proprietà non pubblica sono 7 fondi al piano terra in prossimità della parte centrale del capoluogo, la piazza del Popolo.

Per attivare questa operazione è necessaria l'acquisizione attraverso le necessarie procedure di esproprio partendo dall'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio per arrivare, in seguito, all'approvazione del progetto esecutivo pubblico.

L'apposizione del vincolo all'esproprio comporta la necessità di integrare le schede del P.d.R. del Centro Storico (piano attuativo che fa parte del P.O.) con specifica variante semplificata.

Pertanto:

Considerato che la Variante in oggetto prevede una integrazione a sette schede, relative a edifici compresi nel Piano di Recupero dei Centri Storici, finalizzata all'acquisizione degli spazi al piano terra per la creazione di un museo diffuso di arte contemporanea;

Considerato che la Variante, non avendo incidenza sulla disciplina in quanto necessaria esclusivamente per apporre il vincolo preordinato all'esproprio su alcuni immobili, può prevedere il procedimento di verifica di assoggettabilità semplificato ai sensi dell'art. 5, comma 3 ter, della LR 10/2010 per cui è previsto esclusivamente un provvedimento motivato da parte dell'Autorità Competente

Verificato che la Variante in oggetto non produce impatti significativi sull'ambiente, per i motivi espressi di seguito, considerando che le per le risorse che si presume siano interessate la sostenibilità rispetto ad eventuali impatti non trova ragione di modifica.

Verificato in particolare che:

-Trattandosi funzioni già oggi possibili nell'ambito degli interventi diretti di recupero non si hanno ulteriori livelli di pressione sul sistema idrico.

- Per quanto riguarda il sistema drenante ed il reticolo idraulico non si evidenzia alcuna criticità essendo gli interventi di scala edilizia.

-Non essendo previsti usi civili diversi rispetto alle attuali funzioni commerciali o di servizio non si prevedono aggravii di smaltimento dei reflui che non possano essere gestiti nell'ambito delle attuali utenze.

- Nessun incremento della produzione di rifiuti derivante dalla nuova previsione essendo comunque assimilabili alle funzioni urbane attuali.
- Trattandosi di interventi di scala edilizia su immobili esistenti in centro storico non si ha alcuna incidenza sulle componenti del suolo e su problematiche di fragilità territoriale.
- Nessuna interferenza con reti e/o impianti, considerata anche la natura delle trasformazioni di carattere edilizio che non prevedono permanenza di persone e usi civili.
- Il sistema degli spazi pubblici sarà dotato di sistemi di illuminazione con allacci alla rete esistente con normali assorbimenti senza incidenza sulle attuali reti e sulle disponibilità energetiche.
- Sono trascurabili le emissioni essendo assimilabili alle attività preesistenti; le emissioni sono riferibili esclusivamente a normali sistemi di riscaldamento degli ambienti per attività pubbliche, non diverse dalle precedenti funzioni private.
- Nessuna incidenza su componenti paesaggistiche e di biodiversità; al contrario il recupero e la riqualificazione dei fronti urbani con progetti di valorizzazione degli immobili interessati potranno concorrere ad un miglioramento del decoro generale del contesto storico del centro di Peccioli, rispetto all'attuale presenza di locali sottoutilizzati o abbandonati e di sistemi di chiusura dei fondi oggi incongrui.

Si evidenzia quanto segue:

- vista la "Relazione motivata di verifica di assoggettabilità semplificata a VAS" della Variante presentata;
- visto il profilo ed i contenuti della Variante e della Relazione motivata, considerato quindi la non rilevanza in termini di effetti ambientali delle modifiche e delle variazioni che si intendono apportare, sostanzialmente finalizzati a migliorare i contenuti di adeguatezza e attrattività del centro storico di Peccioli attraverso l'incremento della dotazione di servizi e spazi pubblici;
- viste le disposizioni di legge argomentate e richiamate nella Relazione motivata ed in particolare i contenuti di cui all'articolo 5 comma 3 ter della LR. 10/2010 e smi;
- atteso e verificato che le modifiche e le variazioni che si intendono apportare che si contraddistinguono per la natura meramente formale rivolta al miglioramento degli assetti urbanistici/edilizi che non interferiscono e non variano significativamente i carichi insediativi (sia in termini quantitativi che qualitativi); per la variante si individua la fattispecie di variazioni e varianti che non comportano modifiche alla disciplina di piano già sottoposta a VAS e pertanto si ravvisano le condizioni per l'esclusione della variante dal procedimento di VAS, ai sensi dell'articolo 5 comma 3 ter della LR 10/2010 e smi..

L'Autorità Competente determina:

Di esprimere parere favorevole ai sensi dell'Art. dell'articolo 5 comma 3 ter della LR 10/2010 e successive modifiche e integrazioni sulla non assoggettabilità della Variante al procedimento di VAS.

Arch. Cortese Antonio 

Geom. Giannelli Massimo 

Arch. Bertini Dario 

Ing. Nieri Ilaria 

Ing. Pagni Simone 

ASPETTI DI COERENZA DELLA VARIANTE

Nell'ambito della verifica di assoggettabilità dalle verifiche dei livelli di coerenza sia interni che esterni che gli oggetti della variante possono avere con altri piani o programmi, non sono emersi elementi di criticità, sia in riferimento a piani sotto e sovraordinati, sia in riferimento ai livelli di pressione sulle risorse .

Per **coerenza interna** si intende la stretta interrelazione tra i contenuti della variante e il quadro strategico delle scelte del piano strutturale ed il piano operativo. Le azioni infatti sviluppate dalla variante devono essere individuate all'interno del quadro previsionale strategico di livello strutturale, che traccia le linee guida metodologiche analizzando il territorio nei suoi caratteri costitutivi e statutari.

A sua volta il piano strutturale si è formato attraverso una serie di procedure valutative e di verifica che garantiscono la rispondenza con gli obiettivi della pianificazione sovraordinata, rispetto ai tanti strumenti di programmazione di livello provinciale, regionale oltre a specifici piani di settore con effetti sui territori.

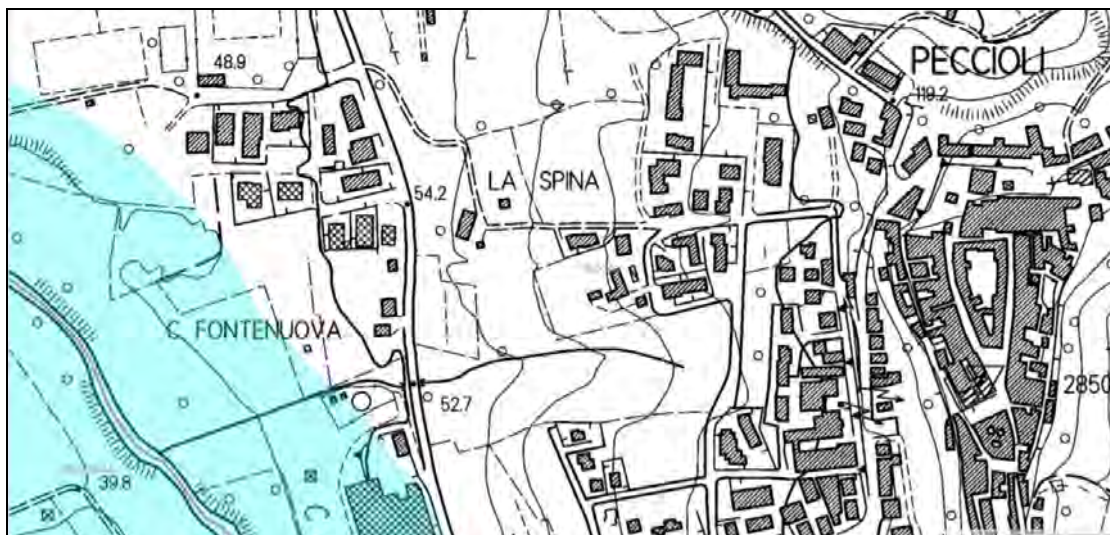
Il piano operativo, e quindi la presente variante ad esso, pur derivando strettamente dal piano strutturale verifica ulteriormente rispetto alla visione del territorio di scala provinciale e regionale le proprie azioni garantendo un quadro complessivo di **coerenza esterna** e di sostenibilità delle scelte.

Di seguito obiettivi ed azioni di variante sono stati sintetizzati in una unica azione estendibile a tutti gli specifici oggetti di variante, in quanto rappresentativa della medesima finalità comune di realizzare nuovi servizi pubblici nel centro storico di Peccioli di supporto alla realizzazione di un Museo diffuso di arte contemporanea onde poterla confrontare con le principali strategie di livello sovraordinato.

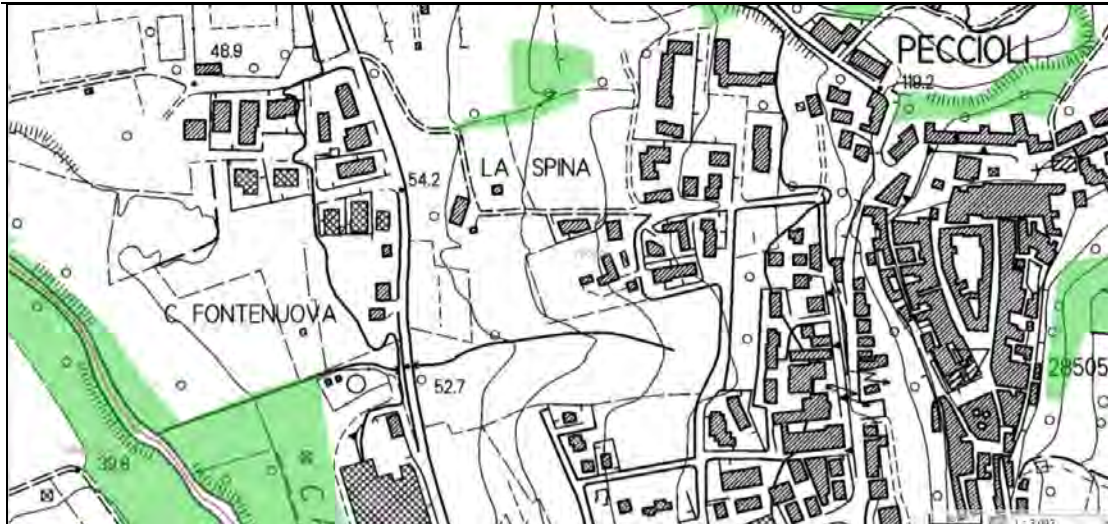
		Obiettivo /azione		
Frazione	N°	descrizione	Coerenza con PS	Coerenza con PIT
Peccioli	1	<p>Recupero e riqualificazione di fondi nel centro storico di Peccioli da recuperare per finalità di tipo culturale per attività espositive di supporto al Museo diffuso di arte contemporanea, o per attività di formazione per le finalità previste all'interno del Masterplan di "rigenerazione del borgo".</p> <p>Gli immobili verranno destinati, in funzione delle iniziative che il Comune metterà in atto, anche con il contributo delle associazioni culturali e sociali locali, a spazi espositivi/gallerie d'arte, Co-working, spazi per "Servizio Civile Universale", spazi per incoming creativi. Laboratorio per produzione podcast (possibile collaborazione con Sound 6D per l'utilizzo del microfono 6D).</p>	<p>Art. 8.2.1 comma 3</p> <p>I centri storici nella loro attuale conformazione, frutto di secoli di evoluzioni attraverso il loro sviluppo determinato da crescite successive ma anche da fasi di riuso e rigenerazione dell'esistente, costituiscono i luoghi principali dell'identità sociale e culturale del territorio. In essi la pluralità delle funzioni deve essere assicurata ed incentivata in modo da mantenere vive le strutture insediative che li compongono, rendendoli disponibili ad accogliere soprattutto la residenza, contrastando fenomeni di degrado sociale, di sottoutilizzazione e di graduale spopolamento. Il recupero, la</p>	<p>Articolo 9 - Definizione e obiettivi generali dell'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"</p> <p>Comma 2 a)</p> <p>a) la valorizzazione delle città e dei borghi storici e la salvaguardia del loro intorno territoriale, nonché delle reti (materiali e immateriali), il recupero della centralità delle loro morfologie mantenendo e sviluppando una complessità di funzioni urbane di rango elevato;</p> <p>Art. 10 - Disposizioni per i centri e i nuclei storici</p> <p>1 Gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni: - tutelano e valorizzano l'identità materiale e</p>

		Obiettivo /azione		
Frazione	N°	descrizione	Coerenza con PS	Coerenza con PIT
			<p>riqualificazione e la valorizzazione dei centri storici e degli insediamenti urbani ad essi connessi costituisce uno degli obiettivi prioritari del P.S.</p> <p>Art. 8.2.1 comma 10 I centri storici e gli insediamenti storici dovranno essere dotati dei necessari servizi per facilitare il recupero e il riuso degli stessi anche attraverso incentivi tesi alla permanenza e, ove sprovvisti all’inserimento di strutture commerciali di vicinato e di altre attività di supporto all’accoglienza in modo che siano presenti una pluralità di funzioni tali da renderli appetibili per la permanenza dei residenti o dei turisti.</p>	<p>multifunzionale dei centri, nuclei, aggregati storici e ne disciplinano a tal fine le trasformazioni;</p> <p>Art. 10 disciplina di Piano g) alla non compromissione della permanenza degli abitanti e del ruolo della città come centro civile delle comunità ad essa afferenti</p>

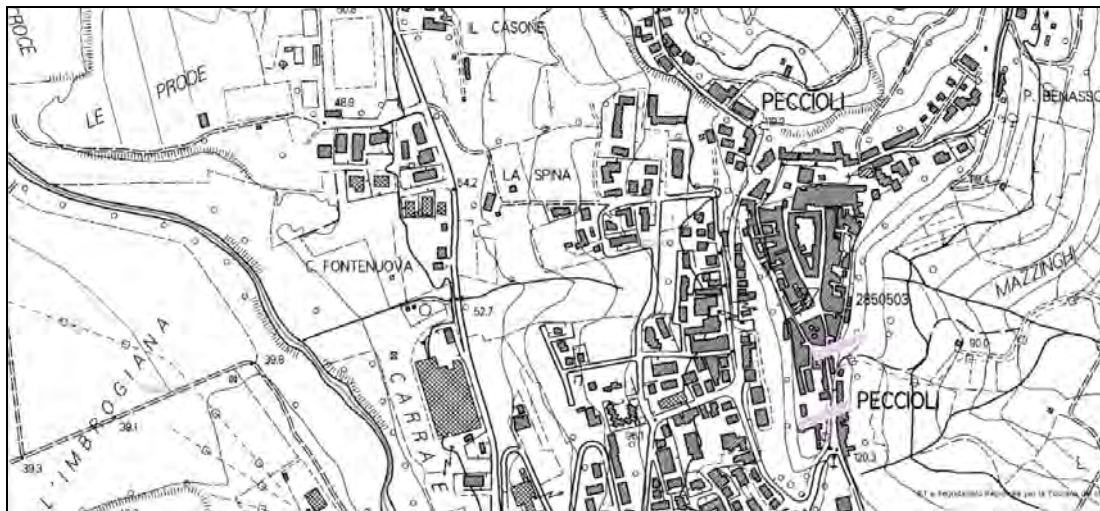
Di seguito la ricognizione dell’assetto vincolistico del PIT da cui emerge la mancanza di vincoli specifici negli ambiti oggi oggetto di variante:



Aree tutelate per legge D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. c I fiumi, i torrenti, i corsi d’acqua



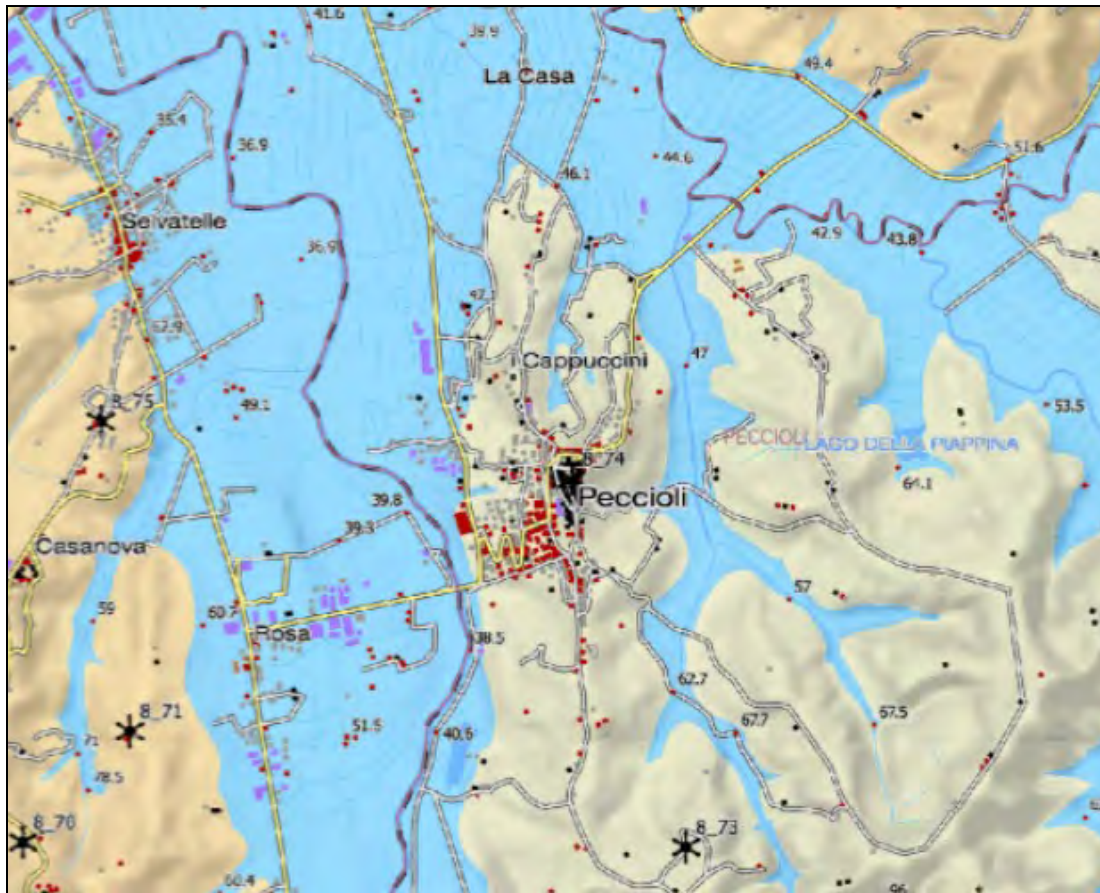
Aree tutelate per legge D. Lgs. 42/2004 art. 142 lett. g I I territori coperti da foreste e da boschi



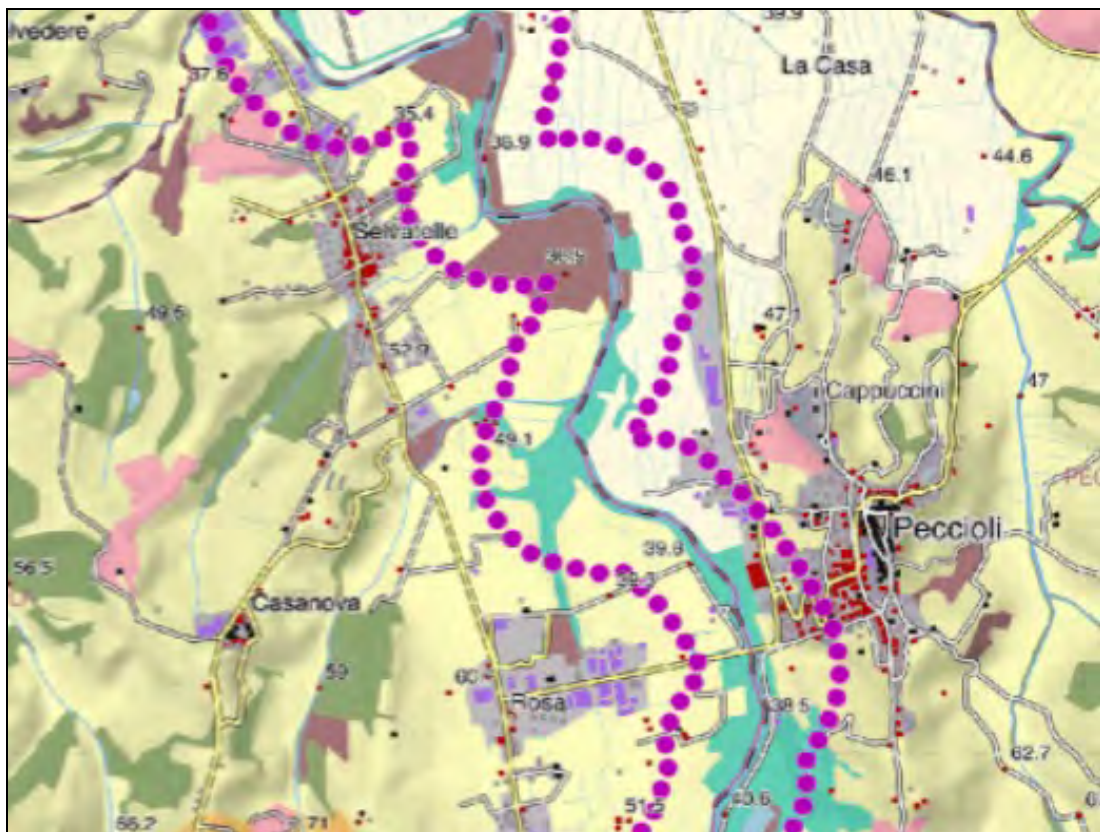
Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

Come emerge dagli stralci delle rappresentazioni e ricognizioni del PIT-PPR non sussistono vincoli di alcun genere riguardanti l'ambito degli oggetti di variante.

STRALCIO DELLE CARTOGRAFIE DEL PIT-PPR



Carta dei sistemi morfogenetici



Carta della rete ecologica



Carta del Territorio urbanizzato

Elaborati modificati ed allegati intervento 1

1	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Pro Loco	24	156	1	via Roma 18	VENERABILE CONFRATERNITA DI MISERICORDIA DI PECCIOLI	PC 071
---	--	----	-----	---	-------------	---	---------------

Allegati:

- *PdC scheda norma PC 071 vigente*
- *PdC scheda norma PC 071 stato di variante*
 - *visura catastale*
 - *planimetria catastale*

COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI

L. 457/78 - L.R. 59/80 - L.R. 52/99

frazione **PECCIOLI** Località: _____
via/piazza **Via Roma** N°: **18,20**

SCHEDA

PC071 Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerci

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti:

coperture:

solai:

scale:

infissi:

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale

altre facciate

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici

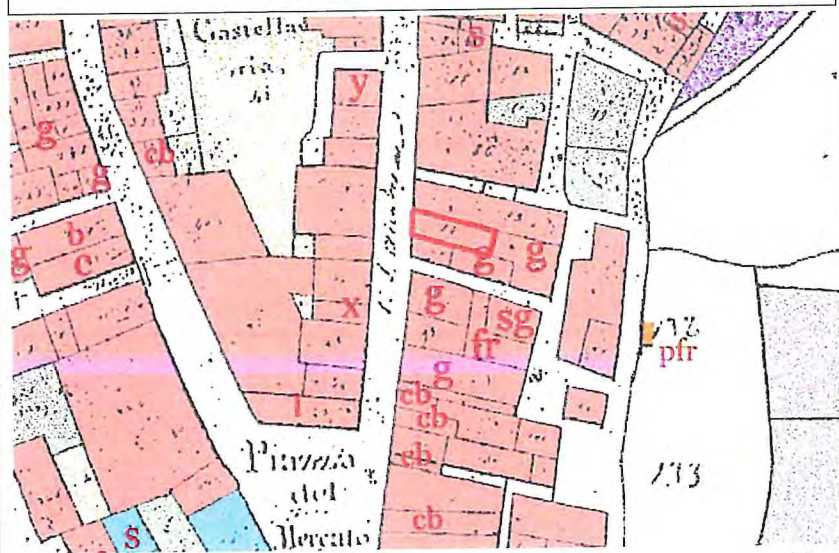
impianti

umidità ascendente

Grado di utilizzazione

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali Sezione: A Foglio:
dell'impianto Part. n° 89



Catasto leopoldino

Dati catastali Foglio: 24A
attuali Part. n° 156



Individuazione catastale scala 1: 2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripiano/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo o scala esterna
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda

D1

Tipologia del paramento murario

C2

Tipologia del manto di copertura

A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

L'edificio presenta i caratteri tipici della casa a schiera; è costituito da tre livelli di cui il piano terra ad uso commerciale e quelli superiori residenziali. Le aperture allineate e poste ai margini della facciata in modo da consentire maggiore flessibilità dei vani interni; sono allineate sia verticalmente che orizzontalmente con persiane di tipo congruo. La copertura a capanna con manto in coppi ed embrici e c gronda costituita da un cornicione modanato fortemente aggettante. I paramenti lasciati a vista sono incongrui.

PRESCRIZIONI

Sono ammessi interventi fino alla categoria D/a. Eliminazione degli elementi incongrui. Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti sul prospetto principale su via Roma.

Rapporti dell'edificio con il contesto agricolo

- integrazione con il contesto agricolo
- elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- permanenza della struttura fondiaria



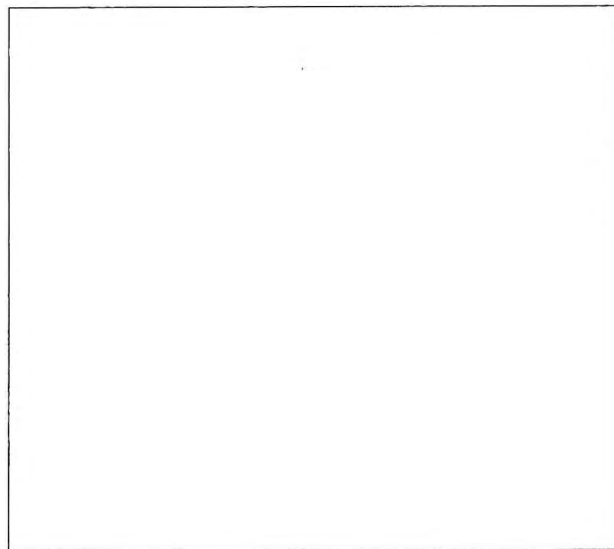
foto n. 1

DESCRIZIONE

Prospetto su via Roma; L'edificio presenta i caratteri tipici della casa a schiera; E costituita da tre livelli di cui il piano terra ad uso commerciale e quelli superiori residenziali. Le aperture allineate e poste ai margini della facciata in modo da consentire maggiore flessibilità dei vani interni. Tutte le aperture sono marcate da cornici in intonaco; al piano terra sono presenti due aperture una per l'accesso al vano scala l'altro per il fondo commerciale, che presenta infisso incongruo in alluminio anodizzato. La gronda è costituita da un cornicione modanato fortemente aggettante e rigirante sull'angolo. Il paramento murario originariamente intonacato è stato lasciato incongruamente a vista su via Roma mentre sul lato è intonacato ma con colorazione incongrua.

foto n.

DESCRIZIONE



COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI L. 457/78 – L.R.59/80 – L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

Via/piazza

Via Roma

N°:

18, 20

SCHEDA

PC071 Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerciale

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti:

nullo

coperture:

nullo

solai:

nullo

scale:

nullo

infissi:

nullo

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale

rilevante

altre facciate

medio

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici

nullo

impianti

nullo

umidità ascendente

medio

Grado di utilizzazione

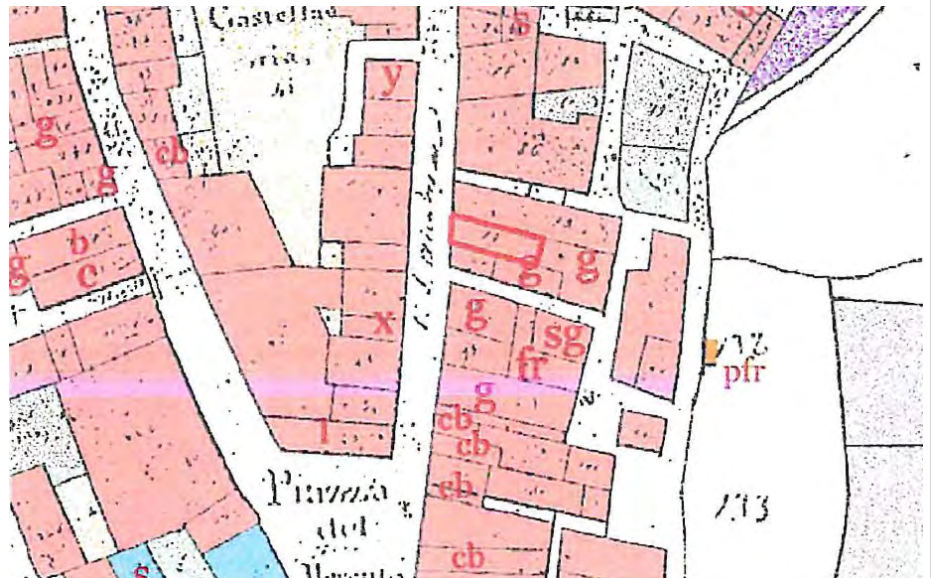
Completo utilizzo

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A
Part. n° 89

Foglio:



Catasto Leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24 A
Part. n° 156



Individuazione catastale scala 1:2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripiano e/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda	D1
Tipologia del paramento murario	C2
Tipologia del manto di copertura	A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

L'edificio presenta i caratteri tipici della casa a schiera; è costituito da tre livelli di cui il piano terra ad uso commerciale e quelli superiori residenziali. Le aperture allineate e poste ai margini della facciata in modo da consentire maggiore flessibilità dei vani interni; sono allineate sia verticalmente che orizzontalmente con persiane di tipo congruo. La copertura con manto in coppi ed embrici e gronda costituita da un cornicione modanato fortemente aggettante. I paramenti lasciati a vista sono incongrui.

PRESCRIZIONI

Sono ammessi interventi fino alla categoria D/a. Eliminazione degli elementi incongrui. Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti sul prospetto principale su via Roma.

Al piano terra nel fondo con accesso da via Roma n. 18, posto a destra del portone di ingresso, sono ammessi esclusivamente interventi di iniziativa pubblica per l'attuazione delle previsioni del Progetto locale di rigenerazione culturale e sociale. Pertanto su tale immobile, individuato catastalmente al Foglio 24 Part. 156 sub.1, si prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- Integrazione con il contesto agricolo
- Elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- presenza di elementi decorativi



Foto 1

DESCRIZIONE

L'edificio presenta i caratteri tipici della casa a schiera; è costituito da tre livelli di cui il piano terra ad uso commerciale e quelli superiori residenziali. Le aperture allineate e poste ai margini della facciata in modo da consentire maggiore flessibilità dei vani interni. Tutte le aperture sono marcate da cornici in intonaco; al piano terra sono presenti due aperture una per l'accesso al vano scala l'altro per il fondo commerciale, che presenta infisso incongrui in alluminio anodizzato. La gronda costituita da un cornicione modanato fortemente aggettante e rigirante sull'angolo. Il paramento murario originariamente intonacato è stato lasciato incongruamente a vista su via Roma mentre sul lato è intonacato ma con colorazione incongrua.

Foto 2

DESCRIZIONE

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/06/2022

Dati identificativi: Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **156** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 858,04**

Categoria **C/1^a**, Classe **5**, Consistenza **78 m²**

Indirizzo: VIA ROMA Piano T - 1

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 27/06/2014 Pratica n. PI0111023 in atti dal 27/06/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 62312.1/2014)

> **Dati identificativi**

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **156** Subalterno **1**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **156**

> **Indirizzo**

VIA ROMA Piano T - 1

VARIAZIONE del 27/06/2014 Pratica n. PI0111023 in atti dal 27/06/2014 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 62312.1/2014)

> **Dati di classamento**

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Rendita: **Euro 858,04**
Categoria **C/1^a**, Classe **5**, Consistenza **78 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. VENERABILE CONFRATERNITA DI MISERICORDIA
DI PECCIOLI
(CF 81000410506)**

Sede in PECCIOLI (PI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 11/01/2007 Pubblico ufficiale SICILIANI
PAOLO Sede PISA (PI) Repertorio n. 614401 registrato
in data - DONAZIONE ACCETTATA Nota presentata
con Modello Unico n. 1337.1/2007 Reparto PI di
LIVORNO in atti dal 07/02/2007

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

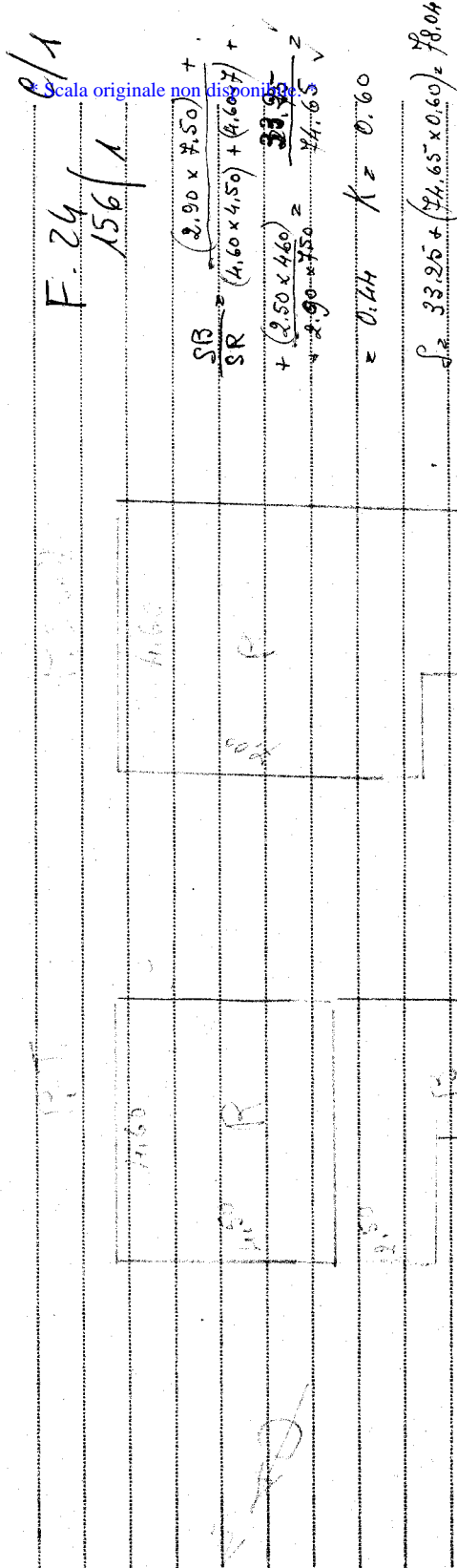
OSSERVAZIONI ED APPUNTI DEL TECNICO A SEGUITO DEL SOPRALUOGO

L'unità immobiliare è tenuta in uso dal proprietario

Affitto dichiarato reale L.

Affitto presunto di merito L.

EVENTUALI VARIAZIONI NELLA DITTA DICHIARATA, RISONTRATE NEL SOPRALUOGO, MA NON PROVATE DA DOCUMENTI: (0)



IL TECNICO ALASSATORE
[Signature]

(0) Le variazioni relative a: stosa, via, numero civico, piano, interno, verranno fatte con correzioni, direttamente nello specchio della DITTA DICHIARATA sulla prima facciata del presente modello.

Elaborati modificati ed allegati intervento 3

3	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Combattenti	24	155	1	via Roma 24	VENERABILE CONFRATERNITA DI MISERICORDIA DI PECCIOLI	PC 072
---	---	----	-----	---	-------------	---	---------------

Allegati:

- PdC scheda norma PC 072 vigente
- PdC scheda norma PC 072 stato di variante
 - visura catastale
 - planimetria catastale

COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI

L. 457/78 - L.R. 59/80 - L.R. 52/99

frazione **PECCIOLI** Località: _____
via/piazza **Via Roma** N°: **22,24**

SCHEDA

PC072 Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerci

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti:

coperture:

solai:

scale:

infissi:

intonaci e/o paramenti murari: _____

facciata principale

altre facciate

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici _____

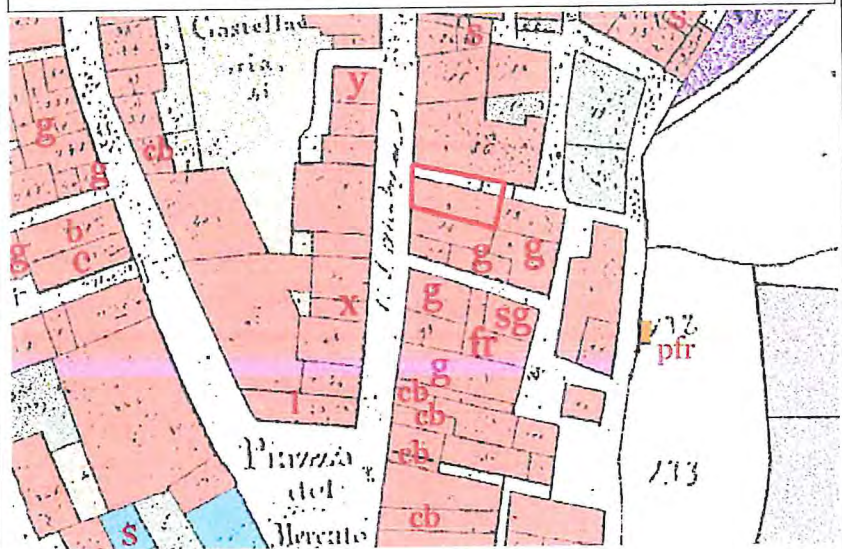
impianti _____

umidità ascendente

Grado di utilizzazione

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali Sezione: A Foglio:
dell'impianto Part. n° 87,88



Catasto leopoldino

Dati catastali Foglio: 24A
attuali Part. n° 155



Individuazione catastale scala 1: 2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripianoe/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo o scala esterna
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda

C1

Tipologia del paramento murario

B3

Tipologia del manto di copertura

A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

L'edificio è presente al catasto Leopoldino ma l'impianto della casa a schiera lascia pensare ad una datazione precedente. Mantiene i caratteri propri di questa tipologia con successivo processo di plurifamiliarizzazione ed accorpamento dei volumi di intasamento di vicolo Matteucci a metà con l'edificio adiacente. I piani sono tre: il piano terra con fondo commerciale e quelli superiori ad uso abitativo; le aperture dei piani superiori sono allineate e poste agli estremi della facciata; al piano primo belle cornici in pietra riquadrano le grandi finestre; sopra invece non ci sono cornici che probabilmente erano solo tinteggiate. Al piano terra le ridotte dimensioni del portone di accesso alla scala rispetto alla rilevanza delle cornici e delle dimensioni delle aperture al primo piano lascia pensare che si tratti di un successivo inserimento dovuto alla necessità di disimpegnare la bottega con le abitazioni a seguito di un processo di plurifamiliarizzazione. L'intonaco originario rimane solo nella parte alta e mostra ancora l'apparato decorativo dipinto.

PRESCRIZIONI

Sono ammessi interventi fino alla categoria D/a. Eliminazione degli elementi incongrui, rivestimento degli stipiti in marmo del portone di ingresso e relativi scalini. Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti sul prospetto principale su via Roma.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- integrazione con il contesto agricolo
- elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- permanenza della struttura fondiaria



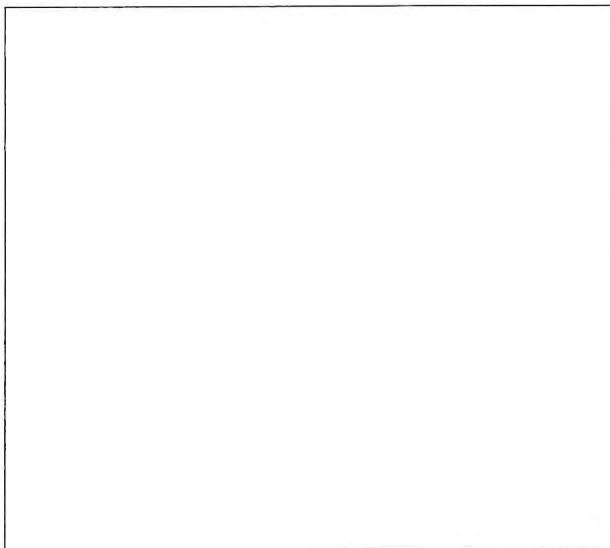
| foto n. 1 |

DESCRIZIONE

Prospetto su via Roma; L'edificio presenta i caratteri tipici della casa a schiera; E costituita da tre livelli di cui il piano terra ad uso commerciale e quelli superiori residenziali. Le aperture allineate sia verticalmente che orizzontalmente e poste ai margini della facciata, sono gerarchizzate per le dimensioni e per la presenza di cornici al piano primo che mancano ed erano solamente tinteggiate al piano secondo. Al piano terra sono presenti due aperture: quella di accesso al vano scala di ridotte dimensioni con rivestimento degli stipiti in marmo incongruo; il portale di accesso al fondo commerciale è invece proporzionato rispetto alla facciata. L'intonaco presenta ancora nella fascia sottogronda i resti di un apparato decorativo pittorico con finto bugnato. La gronda è costituita da una doppia orditura di travicelli e scempiato di mezzane. I volumi di intasamento su vicolo sono suddivisi a metà con l'edificio adiacente e sono presenti delle finestre su via Roma.

| foto n. |

DESCRIZIONE



COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI L. 457/78 – L.R.59/80 – L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

Via/piazza Via Roma

N°: 22, 24

SCHEDA

PC072 Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerciale

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti: nullo

coperture: medio

solai: medio

scale: medio

infissi: medio

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale: rilevante

altre facciate: rilevante

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici

impianti

umidità ascendente: rilevante

Grado di utilizzazione

Completo utilizzo

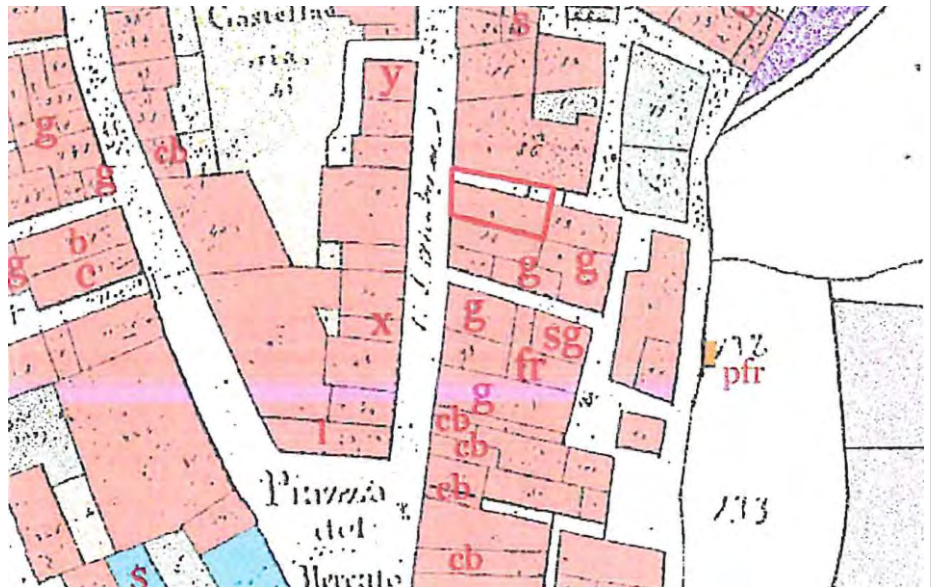
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A

Foglio:

Part. n° 87,88



Catasto Leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24 A

Part. n° 155



Individuazione catastale scala 1:2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripiano e/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda	C1
Tipologia del paramento murario	B3
Tipologia del manto di copertura	A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

L'edificio è presente al catasto Leopoldino ma l'impianto della casa a schiera lascia pensare ad una datazione precedente. Mantiene i caratteri propri di questa tipologia con successivo processo di plurifamiliarizzazione ed accorpamento dei volumi di intasamento di vicolo Matteucci a metà con l'edificio adiacente. I piano sono tre: il piano terra con fondo commerciale e quelli superiori ad uso abitativo; le aperture dei piani superiori sono allineate e poste agli estremi della facciata; al piano primo belle cornici in pietra riquadrano le grandi finestre; sopra invece non ci sono cornici che probabilmente erano solo tinteggiate.

Al piano terra le ridotte dimensioni del portone di accesso alla scala rispetto alla rilevanza delle cornici e delle dimensioni delle aperture del piano primo lascia pensare che si tratti di un successivo inserimento dovuto alla necessità di disimpegnare la bottega con le abitazioni a seguito di un processo di plurifamiliarizzazione. L'intonaco originario rimane solo nella parte alta e mostra ancora l'apparato decorativo dipinto.

PRESCRIZIONI

Sono ammessi interventi fino alla categoria D/a.

Eliminazione degli elementi incongrui rivestimento degli stipiti in marmo del portone di ingresso e relativi scalini. .
Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti sul prospetto principale su via Roma.

Al piano terra nel fondo con accesso da via Roma n. 24, posto a sinistra del portone di ingresso, sono ammessi esclusivamente interventi di iniziativa pubblica per l'attuazione delle previsioni del Progetto locale di rigenerazione culturale e sociale. Pertanto su tale immobile, individuato catastalmente al Foglio 24 Part. 155 sub.1, si prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- Integrazione con il contesto agricolo
- Elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- presenza di elementi decorativi



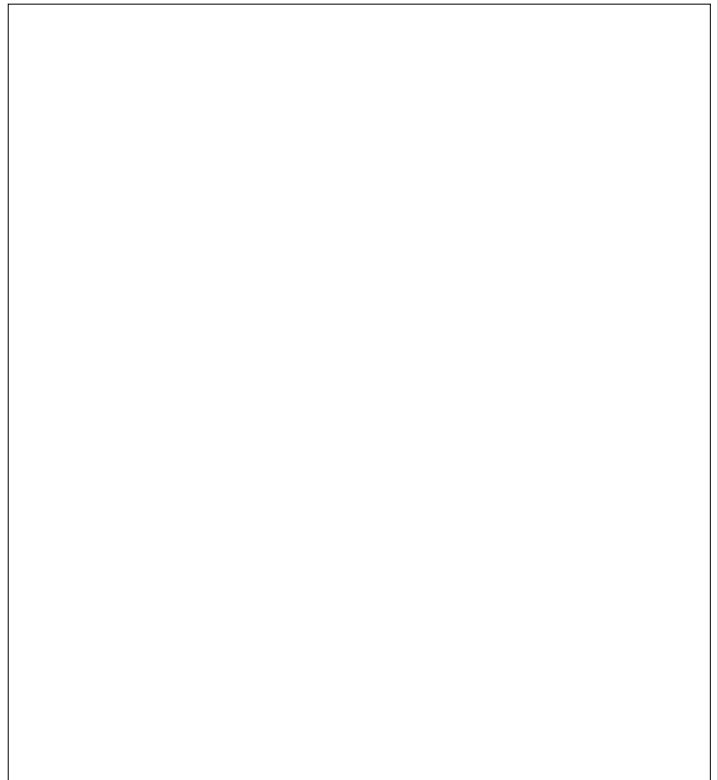
Foto 1

DESCRIZIONE

Prospetto su via Roma; L'edificio presenta i caratteri tipici della casa a schiera; E' costituita da tre livelli di cui il piano terra ad uso commerciale e quelli superiori residenziali. Le aperture allineate sia verticalmente che orizzontalmente e poste ai margini della facciata, sono gerarchizzate per le dimensioni e per la presenza di cornici al piano primo, che mancano ed erano solamente tinteggiate al piano secondo. Al piano terra son presenti due aperture: quella di accesso al vano scala di ridotte dimensioni con rivestimento degli stipiti in marmo incongruo; il portale di accesso al fondo commerciale è invece proporzionato rispetto alla facciata. L'intonaco presenta ancora nella fascia sottogronda i resti di un apparato decorativo pittorico con finto bugnato. La gronda è costituita da una doppia orditura di travicelli e scempiato di mezzane. I volumi di intasamento su vicolo sono suddivisi a metà con l'edificio adiacente e sono presenti delle finestrine su via Roma

Foto 2

DESCRIZIONE



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/06/2022

Dati identificativi: Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **155** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.626,89**

Rendita: **Lire 3.150.100**

Categoria **C/1^a**, Classe **7**, Consistenza **109 m²**

Indirizzo: VIA ROMA n. 8 Piano T

Dati di superficie: Totale: **122 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **155** Subalterno **1**

Partita: **711**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **155**

> **Indirizzo**

VIA ROMA n. 8 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.626,89**
Rendita: **Lire 3.150.100**
Categoria **C/1^a**, Classe **7**, Consistenza **109 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **122 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/12/1939, prot. n. 1087

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. VENERABILE CONFRATERNITA DI MISERICORDIA
DI PECCIOLI
(CF 81000410506)**

Sede in PECCIOLI (PI)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 15/12/2000 Pubblico ufficiale DENARO
MARIA ANTONIETTA Sede VICOPIANO (PI)
Repertorio n. 1667 registrato in data - DONAZIONE
ACCETTATA (Passaggi intermedi da esaminare)
Trascrizione n. 456.1/2001 Reparto PI di LIVORNO in
atti dal 16/07/2001

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3911324
Comune Pericoli Ditta Commasina Biari e Sebastiano
Via Roma 7R
III Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

MICROFILMATO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

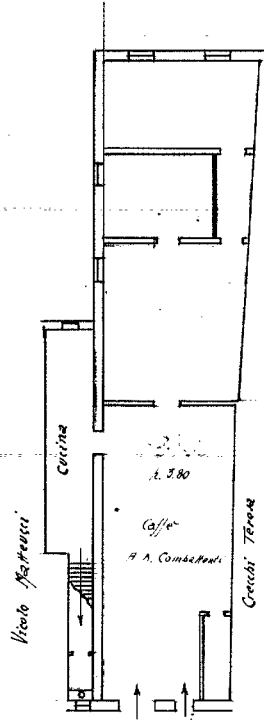
R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652

COMUNE PERICOLI

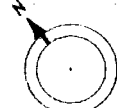
Talencino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO

3911324

AVVERTENZA: Il presente atlante deve essere incollato sulle planimetrie (riprodurre la scala immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentarsi al verbale dell'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da:

Geom. Arturo Toglioli
(titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri
della Provincia di Arezzo

Data 5/1/940 XVIII Firma Geom. Toglioli

Ultima planimetria in atti

Elaborati modificati ed allegati intervento 4

4	Nuovo spazio polifunzionale arte e cultura ex Centroscarpa	24	164	3	via Roma 6,8	PASSEROTTI GABRIELE	PC 065
						PASSEROTTI PIERO	

Allegati:

- PdC scheda norma PC 065 vigente
- PdC scheda norma PC 065 stato di variante
 - visura catastale
 - planimetria catastale

COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI

L. 457/78 - L.R. 59/80 - L.R. 52/99

frazione **PECCIOLI**

Località:

via/piazza Via Roma

N°: 10,12,14

SCHEMA

PC065 Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerci

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti: medio

coperture: medio

solai: medio

scale: medio

infissi: nullo

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale: rilevante

altre facciate: rilevante

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici: medio

impianti: medio

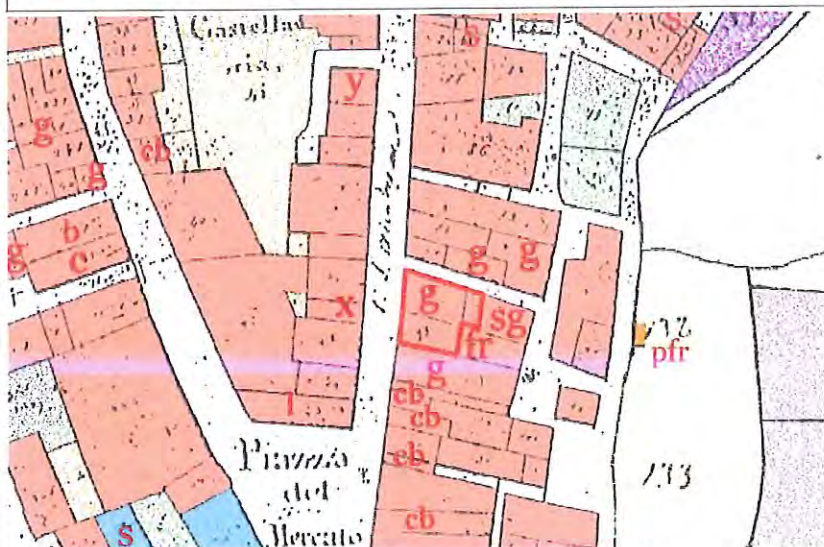
umidità ascendente: rilevante

Grado di utilizzazione

completo utilizzo

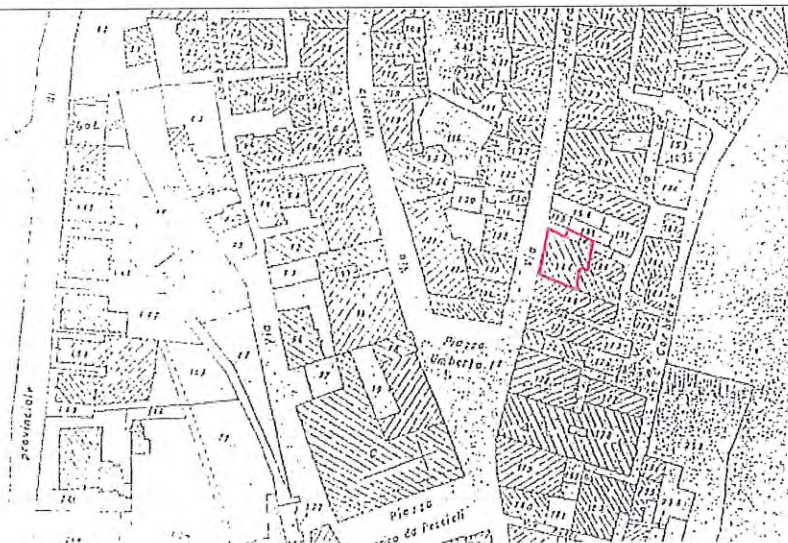
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali Sezione: A Foglio:
dell'impianto Part. n° 94,95



Catasto leopoldino

Dati catastali Foglio: 24A
attuali Part. n° 164



Individuazione catastale scala 1: 2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripianoe/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo o scala esterna
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda

A1

Tipologia del paramento murario

B1

Tipologia del manto di copertura

A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

Edificio derivante da più case a schiera ricondotte in un fronte unitario senza rifusione e accorpamento; mantiene infatti i corpi scala differenziati; al piano terra le aperture dei fondi e dei vani scala sono differenziate e non allineate. I piani superiori invece mantengono allineamenti sia verticali che orizzontali delle finestre senza gerarchizzazione. La copertura ha il manto in coppi ed embrici e la gronda è costituita da elementi di laterizio aggettanti eccetto quella sul vicolo incongrua in tavelle. Le falde hanno spioventi verso via Roma e sul vicolo. I paramenti murari tutti originariamente intonacati, sono in stato di diffuso degrado.

PRESCRIZIONI

Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti sul fronte di via Roma con contestualizzazione delle aperture del piano terra. Eliminazione degli elementi incongrui. Sono ammessi interventi fino alla categoria D/a.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- integrazione con il contesto agricolo
- elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- permanenza della struttura fondiaria



foto n. 1

DESCRIZIONE

Particolare dell'angolo che mostra la copertura ad unica falda non rigirante. Sul fronte laterale è presente una sola apertura posta in angolo con il volume di intasamento realizzato al primo piano sopra al vicolo. La copertura su quest'ultimo è a capanna. La grondaia è in elementi di laterizio aggettanti, la copertura in coppi ed embrici. Nella parte alta dell'edificio, sottogronda, sono ancora rilevabili le tinteggiature originarie dell'intonaco. I vani sviluppati in profondità hanno una copertura a capanna con spiovente sul vicolo



foto n. 2

DESCRIZIONE

Vista della facciata su via Roma; edificio su tre livelli: al piano terra sono presenti fondi con aperture differenziate, di cui quello posto centralmente presenta una riquadratura in lastre di marmo incongrua. La grondaia unificata maschera un assetto tipologico ancora costituito da case a schiera distinte con i relativi corpi scala. Ai piani superiori le finestre sono a semplice bucatura ed allineate sia verticalmente che orizzontalmente. Alcuni infissi sono incongrui



| **foto n. 3** |

DESCRIZIONE

Vista della facciata sul retro. In angolo un piccolo terrazzino su cui si affacciano due aperture con infisso incongruo.

| **foto n.** |

DESCRIZIONE



COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI L. 457/78 – L.R.59/80 – L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

Via/piazza

Via Roma

N°:

10,12,14

SCHEDA

PC065 Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerciale

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti:

medio

coperture:

medio

solai:

medio

scale:

medio

infissi:

nullo

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale

rilevante

altre facciate

rilevante

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici

medio

impianti

medio

umidità ascendente

rilevante

Grado di utilizzazione

Completo utilizzo

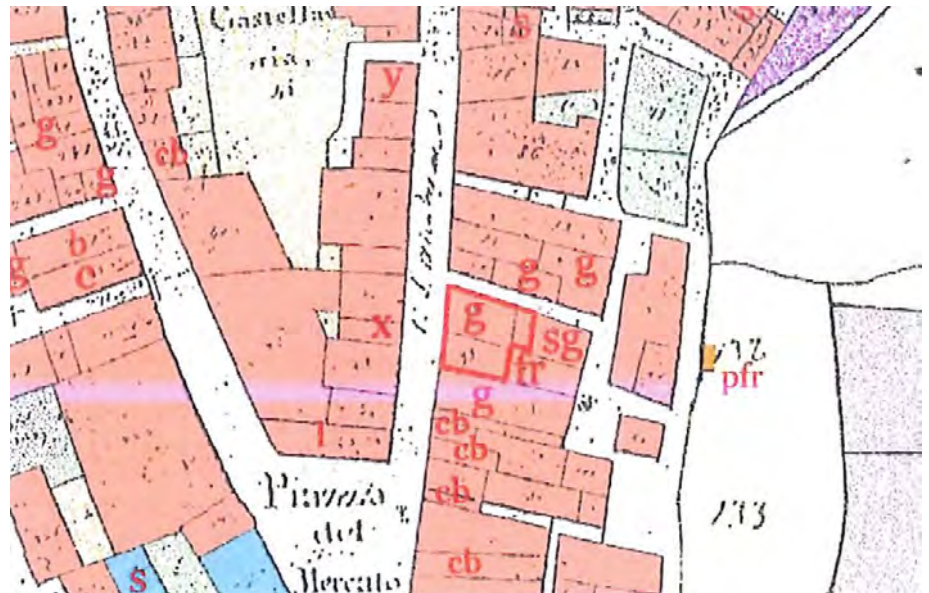
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A

Foglio:

Part. n° 94,95



Catasto Leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24 A

Part. n° 164



Individuazione catastale scala 1:2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripiano e/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda	A1
Tipologia del paramento murario	B1
Tipologia del manto di copertura	A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

Edificio derivante da più case a schiera ricondotte in un fronte unitario senza rifusione e accorpamento; mantiene infatti i corpi scala differenziati; al piano terra le aperture dei fondi e dei vani scala sono differenziate e non allineate. I piani superiori invece mantengono allineamenti sia verticali che orizzontali delle finestre senza gerarchizzazione. La copertura ha il manto in coppi ed embrici e la gronda è costituita da elementi di laterizio aggettanti eccetto quella sul vicolo incongrua in tavelle. Le falde hanno spioventi verso via Roma e sul vicolo. I paramenti murari tutti originariamente intonacati, sono in stato di diffuso degrado.

PRESCRIZIONI

Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti sul fronte di via Roma con contestualizzazione delle aperture del piano terra. Eliminazione degli elementi incongrui. Sono ammessi interventi fino alla categoria di intervento D/a.

Al piano terra nel fondo con accesso da via Roma n. 6, 8, posto a destra del portone di ingresso, sono ammessi esclusivamente interventi di iniziativa pubblica per l'attuazione delle previsioni del Progetto locale di rigenerazione culturale e sociale. Pertanto su tale immobile, individuato catastalmente al Foglio 24 Part. 164 sub.3, si prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- Integrazione con il contesto agricolo
- Elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- presenza di elementi decorativi



Foto n. 1

DESCRIZIONE

Particolare dell'angolo che mostra la copertura ad unica falda non rigirante. Sul fronte laterale è presente un sola apertura posta in angolo con il volume di intasamento realizzato al primo piano sopra al vicolo. La copertura su quest'ultimo è a capanna. La gronda è in elementi di laterizio aggettanti, la copertura in coppi ed embrici. Nella parte alta dell'edificio, sottogronda, sono ancora rilevabili le tinteggiature originarie dell'intonaco. I vani sviluppati in profondità hanno una copertura a capanna con spiovente sul vicolo



Foto n. 2

DESCRIZIONE

Vista della facciata su via Roma; edificio su tre livelli: al piano terra sono presenti fondi con aperture differenziate, di cui quello posto centralmente presenta una riquadratura in lastre di marmo incongrua. La gronda unificata maschera un assetto tipologico ancora costituito da case a schiera distinte con i relativi corpi scala. Ai piani superiori le finestre sono a semplice bucatina ed allineate sia verticalmente che orizzontalmente. Alcuni infissi sono incongrui



Foto n. 3

DESCRIZIONE

Vista della facciata sul retro. In angolo un piccolo terrazzino su cui si affacciano due aperture con infisso incongruo.

Foto n.

DESCRIZIONE

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/06/2022

Dati identificativi: Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 164 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 1.653,44

Rendita: Lire 3.201.500

Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 95 m²

Indirizzo: VIA ROMA Piano S1 - T

Dati di superficie: Totale: 90 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 28/05/1986 in atti dal 03/11/1998 CLASSAMENTO (n. 1255.1/1986)

> **Dati identificativi**

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 164 Subalterno 3

Partita: 469

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 164

> **Indirizzo**

VIA ROMA Piano S1 - T

VARIAZIONE del 28/05/1986 in atti dal 03/11/1998
CLASSAMENTO (n. 1255.1/1986)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.653,44**
Rendita: **Lire 3.201.500**
Categoria **C/1^a**, Classe **8**, Consistenza **95 m²**

VARIAZIONE del 28/05/1986 in atti dal 03/11/1998
CLASSAMENTO (n. 1255.1/1986)

> **Dati di superficie**

Totale: **90 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/05/1986, prot. n. 1255

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> **1. PASSEROTTI Gabriele**
(CF PSSGRL49D20G395R)
nato a PECCIOLI (PI) il 20/04/1949
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/07/2014 Pubblico ufficiale PASSEROTTI Sede FIRENZE (FI) - UU Sede FIRENZE (FI) Registrazione Volume 9990 n. 159 registrato in data 28/01/2015 - DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE DI MERLINI Voltura n. 947.1/2015 - Pratica n. PI0012234 in atti dal 11/02/2015

> **2. PASSEROTTI Piero**
(CF PSSPRI54A29G395K)
nato a PECCIOLI (PI) il 29/01/1954
Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

MODULARIO
F. mg. rend. 407



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

1

3 NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire
100

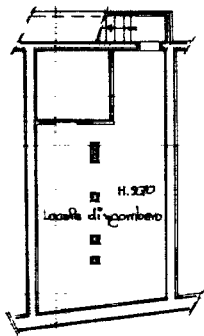
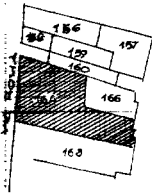
(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1980, N. 662)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PECCIOLI Via ROMA

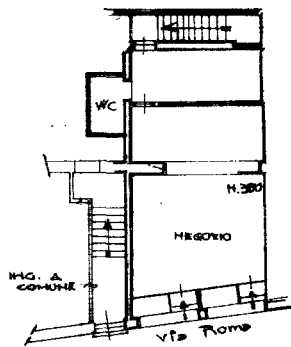
Ditta MERLINI LEHA nata a Peccioli il 15.05.1926

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di PISA

UBICAZIONE
FOGLIO 24 PARTICELLA 164 scala 1:1000



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

Prop. Merlini

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

0707

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

1926
28 MAG. 1986
1986

F 24

p 164

sub 3

Compilata dal Geometra

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

DAVID CASATI

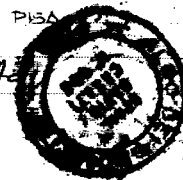
Iscritto all'Albo dei Geometri

della Provincia di PISA

DATA 29.12.1986

Firma:

Casati



Elaborati modificati ed allegati intervento 6

6	Spazio polifunzionale per l'arte e la creatività denominato "Sotto le Logge" piazza del Popolo	24	121	5	corso Giacomo Matteotti 4	LA GREPPIA SRL	PC 098
		24	121	6	corso Giacomo Matteotti 2	LA GREPPIA SRL	
		24	121	7	piazza del Popolo 12	LA GREPPIA SRL	
		24	121	8	piazza del Popolo 13	LA GREPPIA SRL	
		24	134	6	piazza del Popolo 14/15	LA GREPPIA SRL	PC 096

Allegati:

- *PdC scheda norma PC 096, PC 098 vigente*
- *PdC scheda norma PC 096, PC 098 stato di variante*
 - *visure catastali*
 - *planimetrie catastali*

COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI

L. 457/78 - L.R. 59/80 - L.R. 52/99

frazione **PECCIOLI**

Località:

via/piazza Via Roma

N°: 1,3

SCHEDA

PC096 Pag. 1

Proprietà

Destinazione d'uso urbanistica

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti:

coperture:

solai:

scale:

infissi:

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale

altre facciate

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici

impianti

umidità ascendente

Grado di utilizzazione

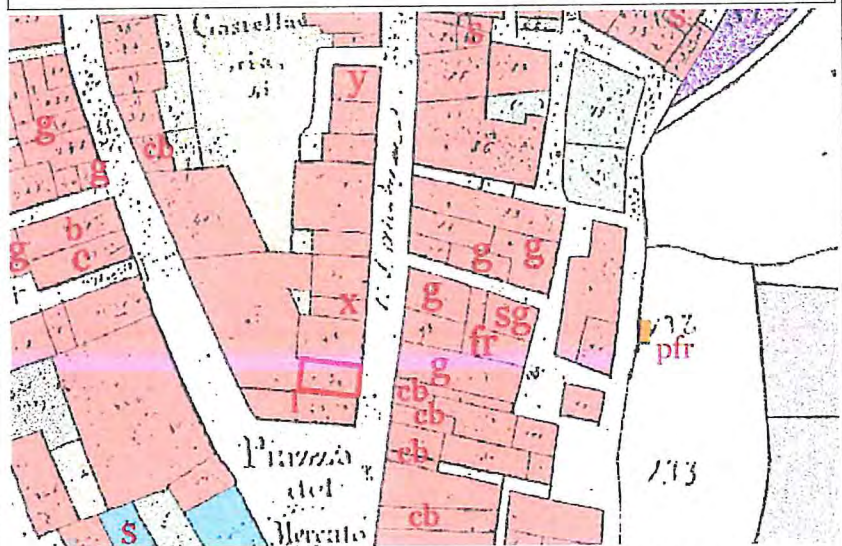
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A

Foglio: U

Part. n° 44



Catasto leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24

Part. n° 134



Individuazione catastale scala 1: 2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripianoe/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo o scala esterna
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda

C1

Tipologia del paramento murario

B2

Tipologia del manto di copertura

A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

L'edificio risulta al catasto Leopoldino; si tratta di un edificio a schiera che ha subito a livello di facciata un processo di rifusione e unificazione con quello adiacente, senza maturazione completa con accorpamento delle unità immobiliari; rimangono infatti distinte con accessi differenziati; la gronda ed il trattamento di facciata invece è unitario. L'edificio si sviluppa su quattro livelli; al piano si ha l'accesso al vano scala da alcuni gradini con ringhiera congrua al tipo; le finestre dei piani superiori sono allineate sia verticalmente che orizzontalmente ed incorniciate da una fascia tinteggiata grigia, ma hanno dimensioni maggiori di quelle dell'edificio PC095; alcuni vuoti sono tamponati con infisso finto tinteggiato. La gronda è in travicelli e scempiato di mezzane e rigira sulla facciata sulla piazza; l'intonaco è stato rifatto e colorato di verde in pasta, un colore che caratterizzava il paese di Peccioli.

PRESCRIZIONI

Sono ammessi interventi fino alla categoria D/a. Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- integrazione con il contesto agricolo
- elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- permanenza della struttura fondiaria

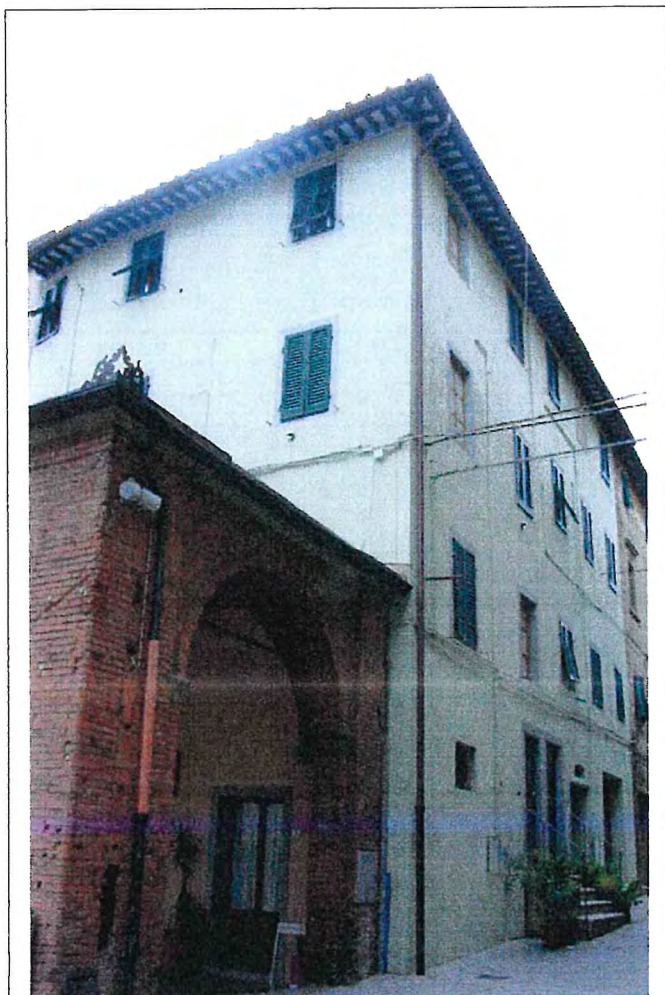


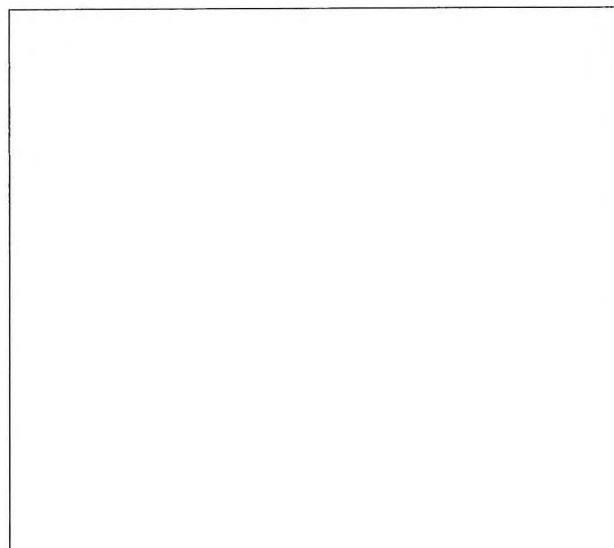
foto n. 1

DESCRIZIONE

Vista del cantonale tra piazza del Popolo e via Roma; la casa a schiera mantiene tutti i caratteri di soluzione d'angolo con copertura rigirante a padiglione. Al piano terra oltre il portone di ingresso non sono presenti altre aperture; i locali al piano terra sono infatti accessibili da alcune aperture sotto il portico. Ai piani superiori alcune finestre sono tamponate

foto n.

DESCRIZIONE



COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI

L. 457/78 - L.R. 59/80 - L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

via/piazza

Piazza del Popolo/Corso G.Matteotti

N°: 2,4,6,8,10,14

SCHEDA

PC098 Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerci

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti: nullo

coperture: medio

solai: nullo

scale: nullo

infissi: medio

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale: medio

altre facciate: medio

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici: nullo

impianti: nullo

umidità ascendente: medio

Grado di utilizzazione

parziale utilizzo

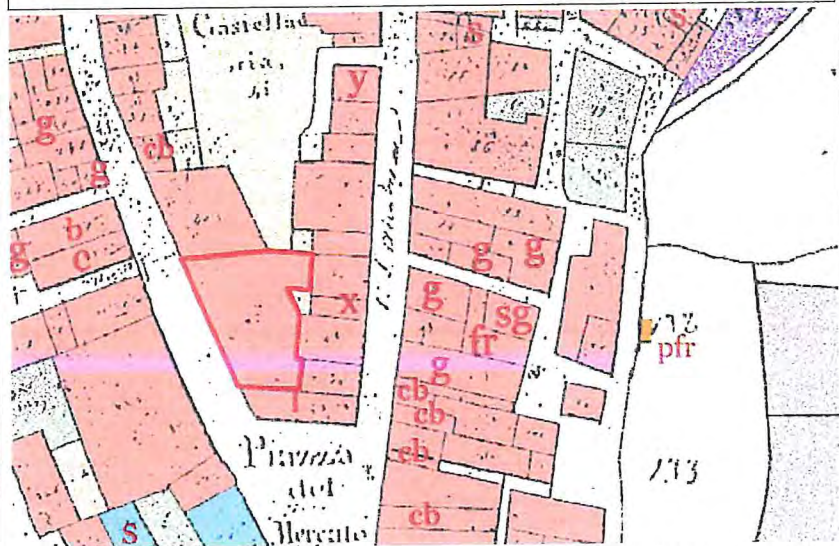
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A

Foglio: U

Part. n° 42

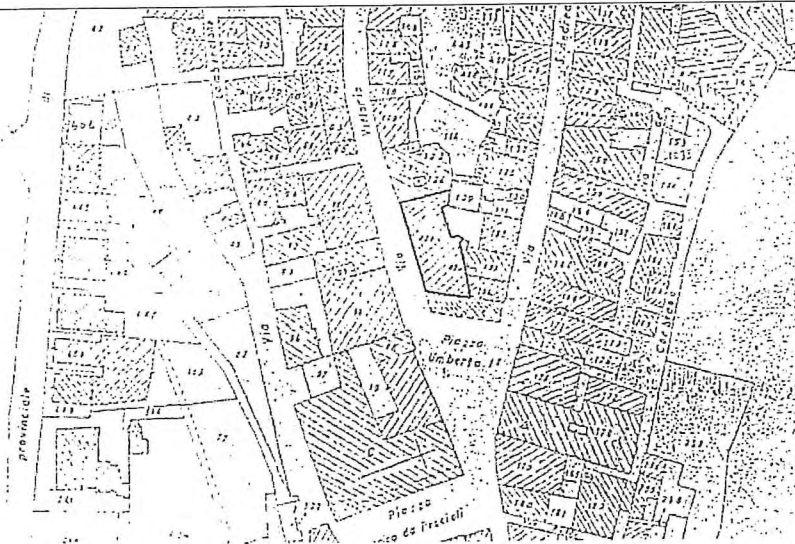


Catasto leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24A

Part. n° 14



Individuazione catastale scala 1: 2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripianoe/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo o scala esterna
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda

C1

Tipologia del paramento murario

B1

Tipologia del manto di copertura

A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

Edificio derivante da rifusione e accorpamento di edifici medievali; Al piano terra originariamente erano delle cantine e stalle, mentre al piano primo alloggio del proprietario con cappella interna. All'interno sono presenti soffitti a volta di cui alcuni ancora decorati. L'edificio si sviluppa su tre piani su corso Matteotti, mentre sulla piazza c'è un ulteriore piano. La piano terra si ha prevalenza di fondi commerciali, mentre ai piani superiori ci sono sei alloggi. Alcune volte all'interno degli alloggi sono affrescate, gli infissi interni sono di notevole valore. All'esterno le aperture sono disposte con regolarità e serialità, allineate sia verticalmente che orizzontalmente; tutte sono caratterizzate da cornici in pietra con angolari; Le aperture sono disposte con gerarchia delle dimensioni. Al piano nobile sono presenti porte-finestra tutte con persiana. I cantonali d'angolo presentano lesene a rilievo semplicemente tinteggiate. Le gronde sono differenziate tra il prospetto su corso Matteotti e la piazza.

PRESCRIZIONI

Sono ammessi interventi fino alla D/a. mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti e delle relative cornici; al piano terra contestualizzazione degli infissi delle vetrine e delle dimensioni delle aperture. Mantenimento all'interno delle superfici affrescate, e all'esterno ripristino dei paramenti intonacati previa indagine sulla colorazione originaria.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- integrazione con il contesto agricolo
- elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- permanenza della struttura fondiaria

foto n. 1

DESCRIZIONE

Vista del prospetto su piazza del Popolo. L'edificio risulta costituito da quattro livelli; al piano terra sono presenti fondi commerciali; ai piani superiori sono presenti sei alloggi. Nella parte alta del prospetto le aperture sono allineate sia verticalmente che orizzontalmente, mentre ai piani più bassi a causa del portico realizzato successivamente le aperture sono disassate. L'asse di simmetria di facciata è enfatizzato da un balconcino in aggetto con ringhiera.



foto n. 2

DESCRIZIONE

Prospetto su corso Matteotti. Il prospetto è scandito da porte-finestra in serie tutte uguali e con cornici in pietra con angolari; le stesse cornici caratterizzano anche il piano superiore, anche se le dimensioni delle finestre risulta molto inferiore; si ha quindi gerarchia dei piani. Al piano terra molte aperture dei fondi eterogenee; un portale ad arco con cornice da accesso ad un vano scala. La gronda è in travicelli e mezzane e si interseca con il corpo sulla piazza più alto di un piano. Ai margini della facciata cantonali intonacati e tinteggiati diversamente. Il corpo sulla piazza ha un cornicione di gronda.

COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI L. 457/78 – L.R.59/80 – L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

Via/piazza Via Roma

N°: 1, 3

SCHEDA

PC096 Pag. 1

Proprietà

Destinazione d'uso urbanistica

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti:

coperture:

solai:

scale:

infissi:

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale

altre facciate

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici

impianti

umidità ascendente

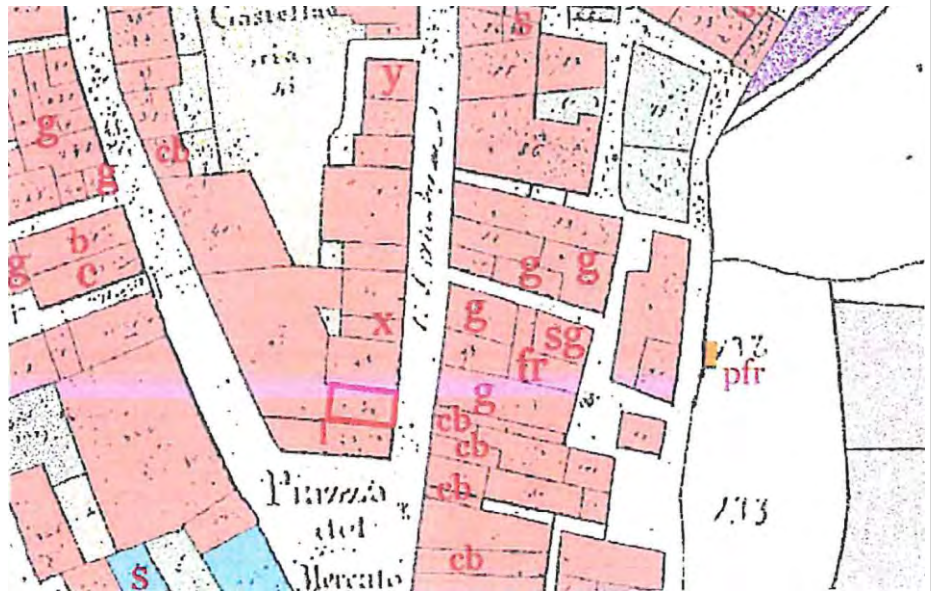
Grado di utilizzazione

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A
Part. n° 44

Foglio:



Catasto Leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24 A
Part. n° 134



Individuazione catastale scala 1:2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripiano e/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda	C1
Tipologia del paramento murario	B2
Tipologia del manto di copertura	A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

L'edificio risulta al catasto Leopoldino; si tratta di un edificio a schiera che ha subito a livello di facciata un processo di rifusione e unificazione con quello adiacente, senza maturazione completa con accorpamento delle unità immobiliari; rimangono infatti distinte con accessi differenziati; la gronda ed il trattamento di facciata invece è unitario. L'edificio si sviluppa su quattro livelli; al piano si ha l'accesso al vano scala da alcuni gradini con ringhiera congrua al tipo; le finestre dei piani superiori sono allineate sia verticalmente che orizzontalmente ed incorniciate da una fascia tinteggiata grigia, ma hanno dimensioni maggiori di quelle dell'edificio PC095; alcuni vuoti sono tamponati con infisso finto tinteggiato. La gronda è in travicelli e scempiato di mezzane e rigira sulla facciata sulla piazza; l'intonaco è stato rifatto e colorato di verde in pasta, un colore che caratterizzava il paese di Peccioli.

PRESCRIZIONI

Sono ammessi interventi fino alla categoria D/a. Mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti.

Al piano terra nel fondo con accesso da piazza del Popolo n. 14/15, sotto al loggiato, sono ammessi esclusivamente interventi di iniziativa pubblica per l'attuazione delle previsioni del Progetto locale di rigenerazione culturale e sociale. Pertanto su tale immobile, individuato catastalmente al Foglio 24 Part. 134 sub.6, si prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- Integrazione con il contesto agricolo
- Elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- presenza di elementi decorativi



Foto 1

DESCRIZIONE

Vista del cantonale tra piazza del Popolo e via Roma; la casa a schiera mantiene tutti i caratteri di soluzione d'angolo con copertura rigirante a padiglione. Al piano terra oltre il portone di ingresso non sono presenti altre aperture; i locali al piano terra sono infatti accessibili da alcune aperture sotto il portico. Ai piani superiori alcune finestre sono tamponate

Foto 2

DESCRIZIONE



COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI L. 457/78 – L.R.59/80 – L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

Via/piazza Piazza del Popolo/Corso G. Matteotti

N°: 2,4,6,8,10,14

SCHEDA

PC098 Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

Misto: residenziale e commerciale

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti:

Nulla

coperture:

medio

solai:

nullo

scale:

nullo

infissi:

medio

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale

medio

altre facciate

medio

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici

nullo

impianti

nullo

umidità ascendente

medio

Grado di utilizzazione

parziale utilizzo

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A

Foglio:

Part. n° 42



Catasto Leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24 A

Part. n° 14



Individuazione catastale scala 1:2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripiano e/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda	C1
Tipologia del paramento murario	B1
Tipologia del manto di copertura	A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

Edificio derivante da rifusione e accorpamento di edifici medievali; Al piano terra originariamente erano delle cantine e stalle, mentre al piano primo alloggio del proprietario con cappella interna. All'interno sono presenti soffitti a volta di cui alcuni ancora decorati. L'edificio si sviluppa su tre piani su corso Matteotti, mentre sulla piazza c'è un ulteriore piano. La piano terra si ha prevalenza di fondi commerciali, mentre ai piani superiori ci sono sei alloggi. Alcune volte all'interno degli alloggi sono affrescate, gli infissi interni sono di notevole valore. All'esterno le aperture sono disposte con regolarità e serialità, allineate sia verticalmente che orizzontalmente; tutte sono caratterizzate da cornici in pietra con angolari; Le aperture sono disposte con gerarchia delle dimensioni. Al piano nobile sono presenti porte-finestra tutte con persiana. I cantonali d'angolo presentano lesene a rilievo semplicemente tinteggiate. Le gronde sono differenziate tra il prospetto su corso Matteotti e la piazza.

PRESCRIZIONI

Sono ammessi interventi fino alla D/a. mantenimento del rapporto tra pieni e vuoti e delle relative cornici; al piano terra contestualizzazione degli infissi delle vetrine e delle dimensioni delle aperture. Mantenimento all'interno delle superfici affrescate, e all'esterno ripristino dei paramenti intonacati previa indagine sulla colorazione originaria.

Al piano terra nei fondi con accesso da corso G. Matteotti n° 2 e 4 e quelli con accesso sotto al loggiato, sono ammessi esclusivamente interventi di iniziativa pubblica per l'attuazione delle previsioni del Progetto locale di rigenerazione culturale e sociale. Pertanto su tali immobili, individuati catastalmente al Foglio 24 Part. 121 sub.5, 6, 7, 8, si prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- Integrazione con il contesto agricolo
- Elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- presenza di elementi decorativi



Foto 1

DESCRIZIONE

Vista del prospetto su piazza del Popolo. L'edificio risulta costituito da quattro livelli; al piano terra sono presenti fondi commerciali; ai piani superiori sono presenti sei alloggi. Nella parte alta del prospetto le aperture sono allineate sia verticalmente che orizzontalmente, mentre ai piani più bassi a causa del portico realizzato successivamente le aperture sono disassate. L'asse di simmetria di facciata è enfatizzato da un balconcino in aggetto con ringhiera.



Foto 2

DESCRIZIONE

Prospetto su corso Matteotti. Il prospetto è scandito da porte-finestra in serie tutte uguali e con cornici in pietra con angolari; le stesse cornici caratterizzano anche il piano superiore, anche se le dimensioni delle finestre risulta molto inferiore; si ha quindi gerarchia dei piani. Al piano terra molte aperture dei fondi eterogenee; un portale ad arco con cornice da accesso ad un vano scala. La gronda è in travicelli e mezzane e si interseca con il corpo sulla piazza più alto di un piano. Ai margini della facciata cantonali intonacati e tinteggiati diversamente. Il corpo sulla piazza ha un cornicione di gronda.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/05/2022

Dati identificativi: Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **121** Subalterno **5**

Classamento:

Rendita: **Euro 282,61**

Categoria **C/1^a**, Classe **10**, Consistenza **12 m²**

Indirizzo: VIA G. MATTEOTTI n. 37/R Piano T

Dati di superficie: Totale: **14 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2015 Pratica n. PI0147504 in atti dal 23/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 71359.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **121** Subalterno **5**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **121**

Foglio **24** Particella **129**

> **Indirizzo**

VIA G. MATTEOTTI n. 37/R Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2015
Pratica n. PI0147504 in atti dal 23/12/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 71359.1/2015)

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 282,61**
Categoria **C/1^a**, Classe **10**, Consistenza **12 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **14 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/12/1939, prot. n. 109

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. LA GREPPIA S.R.L. (CF 01355300508)**

Sede in PECCIOLI (PI)
Diritto di: Proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 31/07/2019 Pubblico ufficiale GAUDIANO ANNA Sede PONSACCO (PI) Repertorio n. 41606 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9125.1/2019 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 05/08/2019

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/05/2022

Dati identificativi: Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 121 Subalterno 6

Classamento:

Rendita: Euro 612,31

Categoria C/1^a, Classe 10, Consistenza 26 m²

Indirizzo: VIA G. MATTEOTTI n. 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 33 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2015 Pratica n. PI0147505 in atti dal 23/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 71360.1/2015)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)
Foglio 24 Particella 121 Subalterno 6

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)
Foglio 24 Particella 121
Foglio 24 Particella 129

> **Indirizzo**

VIA G. MATTEOTTI n. 2 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2015
Pratica n. PI0147505 in atti dal 23/12/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 71360.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 612,31**
Categoria **C/1^a**, Classe **10**, Consistenza **26 m²**

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 29/12/2012
Pratica n. PI0198672 in atti dal 29/12/2012
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 32297.1/2012)

Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati
entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: **33 m²**

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2015
Pratica n. PI0147505 in atti dal 23/12/2015 Protocollo
NSD n. VARIAZIONE TOPONOMASTICA
DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.
71360.1/2015)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/12/2011, prot. n. PI0251571

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. LA GREPPIA S.R.L. (CF 01355300508)**
Sede in PECCIOLI (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 31/07/2019 Pubblico ufficiale GAUDIANO
ANNA Sede PONSACCO (PI) Repertorio n. 41607
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 9126.1/2019 Reparto PI di
LIVORNO in atti dal 05/08/2019

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/05/2022

Dati identificativi: Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 121 Subalterno 7

Classamento:

Rendita: Euro 235,50

Categoria C/1^a, Classe 10, Consistenza 10 m²

Indirizzo: PIAZZA DEL POPOLO n. 74/R Piano T

Dati di superficie: Totale: 12 m²

Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/03/2014 Pratica n. PI0051241 in atti dal 25/03/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25775.1/2014)

> **Dati identificativi**

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)
Foglio 24 Particella 121 Subalterno 7

Impianto meccanografico del 30/06/1987
Riserve: 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)
Foglio 24 Particella 121
Foglio 24 Particella 129

> **Indirizzo**

PIAZZA DEL POPOLO n. 74/R Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 25/03/2014
Pratica n. PI0051241 in atti dal 25/03/2014
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 25775.1/2014)

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 235,50**
Categoria **C/1^a**, Classe **10**, Consistenza **10 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **12 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
15/12/1939, prot. n. 107

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. LA GREPPIA S.R.L. (CF 01355300508)**

Sede in PECCIOLI (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 31/07/2019 Pubblico ufficiale GAUDIANO ANNA Sede PONSACCO (PI) Repertorio n. 41605 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9123.1/2019 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 05/08/2019

△ **Riserve:** 1 - Atti di passaggio intermedi non esistenti

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/05/2022

Dati identificativi: Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **121** Subalterno **8**

Classamento:

Rendita: **Euro 777,16**

Rendita: **Lire 1.504.800**

Categoria **C/1^a**, Classe **10**, Consistenza **33 m²**

Indirizzo: PIAZZA DEL POPOLO n. SNC Piano T

Dati di superficie: Totale: **36 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 10/03/2000 Pratica n. 44127 in atti dal 10/03/2000
RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 1261.1/2000)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**
Foglio **24** Particella **121** Subalterno **8**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **121**

Foglio **24** Particella **129**

> **Indirizzo**

PIAZZA DEL POPOLO n. SNC Piano T

VARIAZIONE del 10/03/2000 Pratica n. 44127 in atti dal 10/03/2000 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 1261.1/2000)

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 777,16**
Rendita: **Lire 1.504.800**
Categoria **C/1^a**, Classe **10**, Consistenza **33 m²**

VARIAZIONE del 10/03/2000 Pratica n. 44127 in atti dal 10/03/2000 RECUPERO SITUAZIONE PREGRESSA (n. 1261.1/2000)

Annotazioni: Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **36 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 10/03/2000, prot. n. 44127

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. LA GREPPIA S.R.L. (CF 01355300508)**
Sede in PECCIOLI (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 31/07/2019 Pubblico ufficiale GAUDIANO ANNA Sede PONSACCO (PI) Repertorio n. 41605 registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9124.1/2019 Reparto PI di LIVORNO in atti dal 05/08/2019

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe



Immobile di catasto fabbricati -
n.4



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)
• Foglio 24 Particella 134 Subalterno 6

VARIAZIONE del 24/07/2013 Pratica n. PI0090655 in
atti dal 24/07/2013 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29823.1/2013)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di PECCIOLI (G395) (PI)
Foglio 24 Particella 134

> Indirizzo

PIAZZA DEL POPOLO n. 14-15 Piano T

VARIAZIONE del 24/07/2013 Pratica n. PI0090655 in
atti dal 24/07/2013 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE
DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29823.1/2013)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 974,66
Categoria C/1^a, Classe 8, Consistenza 56 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/04/2014
Pratica n. PI0074260 in atti dal 07/04/2014
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 44869.1/2014)
Annotazioni: Classamento e rendita validati

> Dati di superficie

Totale: 56 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
24/07/2013, prot. n. PI0090655

> Intestazione attuale dell'immobile n. 4 - totale righe intestati: 1

> 1. LA GREPPIA S.R.L. (CF 01355300508)
Sede in PECCIOLI (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 26/10/2020 Pubblico ufficiale GAUDIANO
ANNA Sede PONSACCO (PI) Repertorio n. 42242
registrato in data - COMPRAVENDITA Nota presentata
con Modello Unico n. 10579.1/2020 Reparto PI di
LIVORNO in atti dal 04/11/2020

> Totale Parziale

Catasto Fabbricati

Immobili siti nel comune di PECCIOLI (G395)
Numero immobili: 1 Rendita: euro 974,66 Superficie: 56 m²



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 15 APRILE 1939-XVII N. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N. 3911284
Comune Peccoli Ditta erud. Fiorentini & F.lli
Via V. Emanuele III n. 37

Segnare, cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

MICROFILMATO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

COMUNE PECCOLI

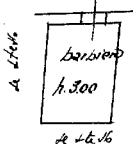
di PECCOLI

Taloncino di riscontro DELLA

SCHEDA NUMERO

3911284

AVVERENZA: Il presente taloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:

Geom. Aturo Fasoli

(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo de Geometri

della Provincia di Arezzo

Data 15.1.40 XIII

Firma Geom. Aturo Fasoli

Ultima planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0251571 del 29/12/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Peccioli

Via Giacomo Matteotti

civ. 2

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 24
Particella: 121
Subalterno: 6

Compilata da:
Guiggi Alfonso

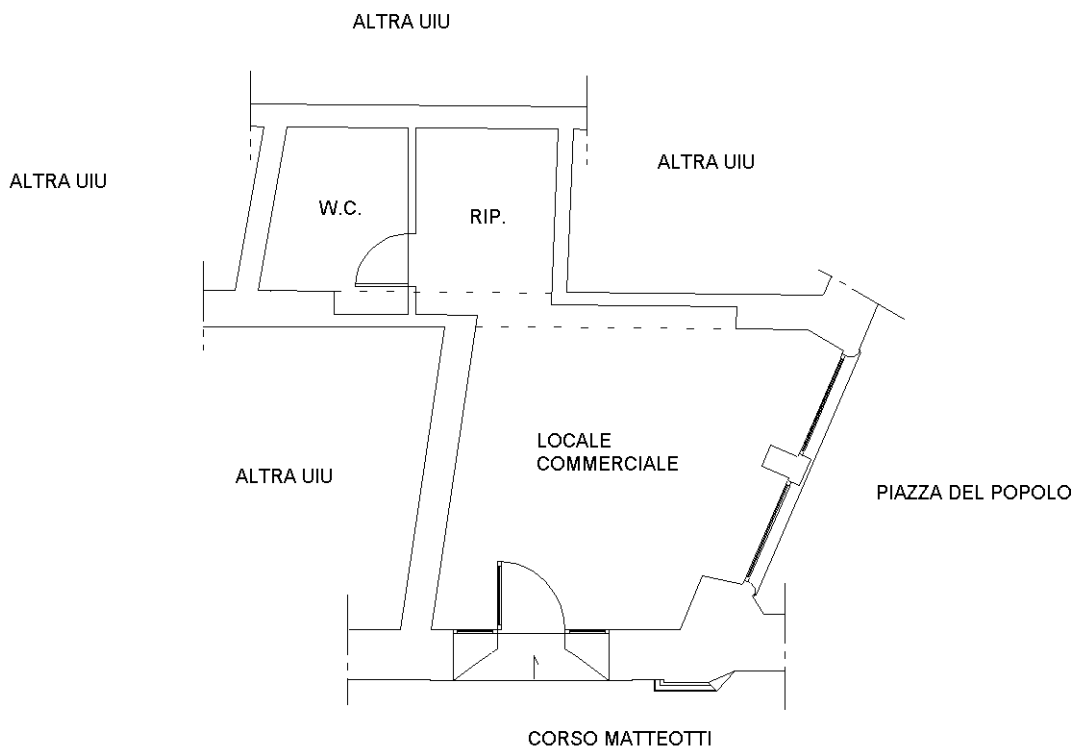
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Pisa

N. 212

Scheda n. 1

Scala 1:100



PIANO TERRA
H = 3.40 m

NORD



Ultima planimetria in atti



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MICROFILMATO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

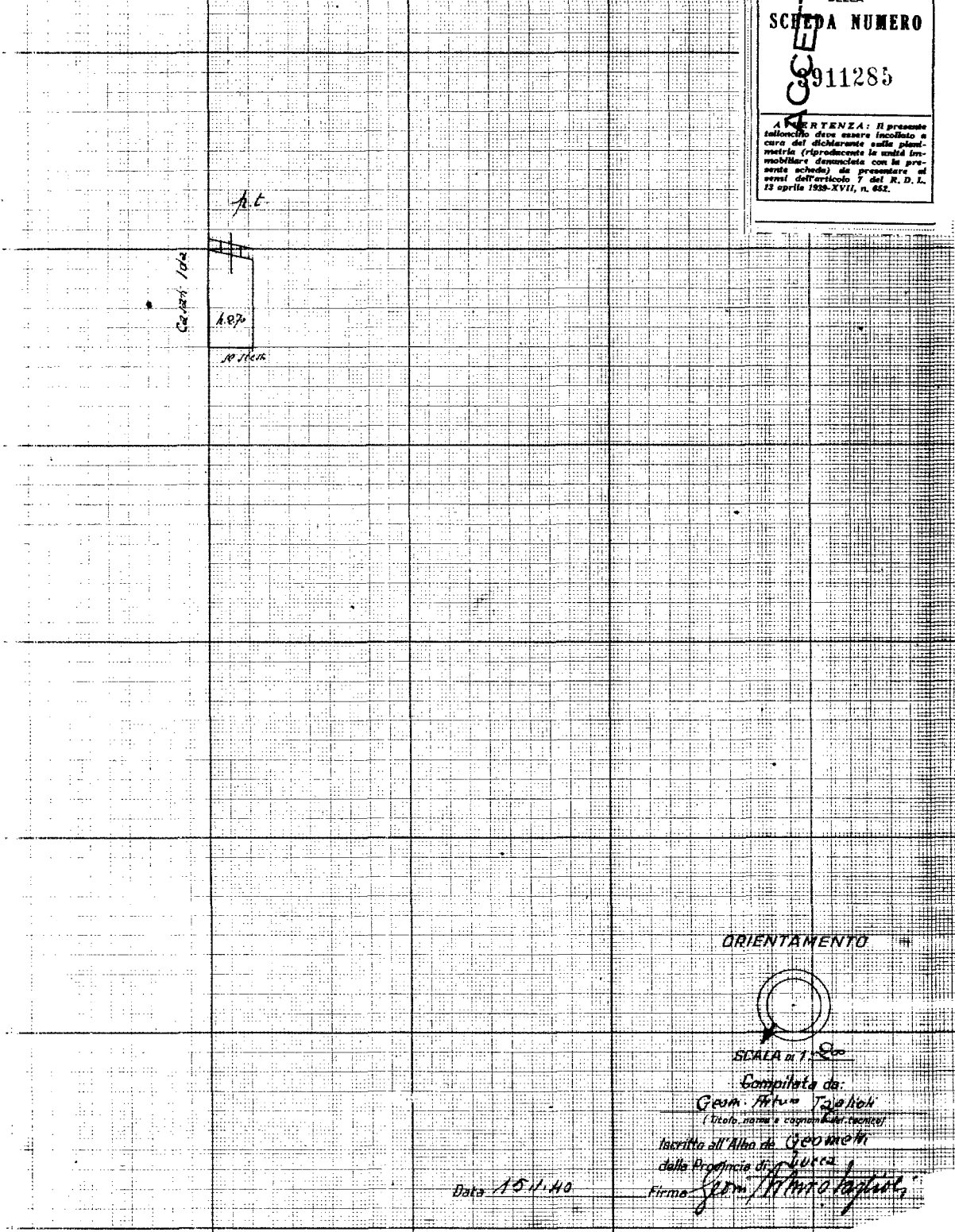
Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 3911285
Comune Peccoli Ditta n° ereditaria Florentini & Albi
Via Piazza Umberto I°
Segnare cognome, nome, paternita' del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

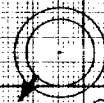
di PECCOLI COMUNI 3

Talonnino di riscontro DELLA SCHEDA NUMERO 3911285

AVVERTENZA: Il presente talonnino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unita immobiliare denunciata con la propria scheda) da presentarsi al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.



ORIENTAMENTO



SCALA di 1:500

Compilata da:

Geom. Arturo Tolioni
(titolo, nome e cognome del tecnico)

Inscritto all'Albo dei GEOMETRI
della Provincia di Luca

Firma Arturo Tolioni

Data 15.11.40

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/05/2022 - Comune di PECCIOLI(G395) - < Foglio 24 - Particella 121 - Subalterno 7 >
PIAZZA DEL POPOLO n. 74/R Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
a r.f. n. 497

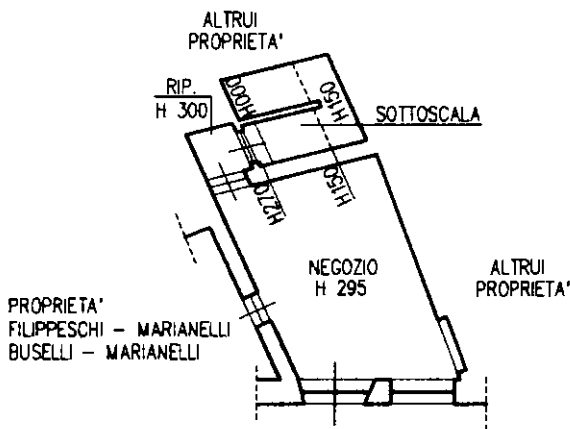


MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

LIRE
200

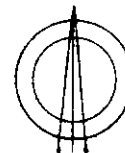
Planimetria di u.i.u. in Comune di **PECCIOLI** via **I. MAGGIO** civ. **18**



PIAZZA DEL POPOLO

PIANO TERRA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

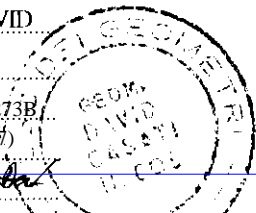
Dichiarazione di N.C.
Ultima denuncia di variazione

Compilata dal **GEOM. CASATI DAVID**
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

Data presentazione: 10/03/2000 - Data: 24/05/2022 - n. T55800 - Richiedente: CRTNTN59T18G273B
Totale schede: **24/A** Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampato richiesto: A4(210x297)
della provincia di **PISA** n. **121** sub. **8**

iscritto all'Albo dei Geometri n. **121** sub. **8**
- **6 MAR. 2000** Firma *Casati David*



manu 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/05/2022 - Comune di PECCIOLI(G395) - < Foglio 24 - Particella 121 - Subalterno 8 >
PIAZZA DEL POPOLO n. SNC Piano T

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Pisa**

Dichiarazione protocollo n. PI0090655 del 24/07/2013

Planimetria di u.i.u. in Comune di Peccioli

Piazza Del Popolo

civ. 14-15

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 24

Particella: 134

Subalterno: 6

Compilata da:
Casati Rodolfo

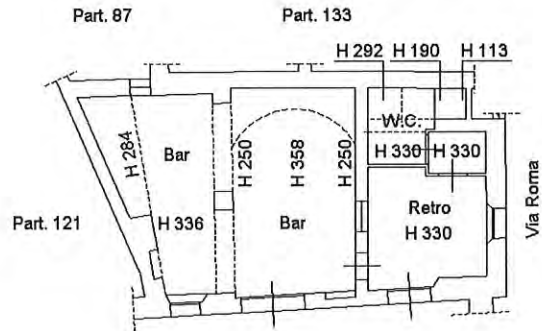
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pisa

N. 01370

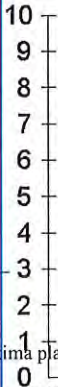
Scheda n. 1

Scala 1:200



Piazza del Popolo

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/06/2022 - Comune di PECCIOLI(G395) - < Foglio 24 - Particella 134 - Subalterno 6 >
PIAZZA DEL POPOLO n. 14-15 Piano T

Elaborati modificati ed allegati intervento 8

8	Spazio per istallazioni all'aperto denominato "La Bomba"	24	168	3	Vicolo Pecori 330	ARZILLI SMERALDO	PC 064b
						BESSI RITA	
						BESSI SILVIA	
		24	164	5	Piazzetta Zucchelli	BESSI SUSANNA	
						ROSSI CAROLINA	

Allegati:

- PdC scheda norma PC 064b vigente
- PdC scheda norma PC 064b stato di variante
 - visura catastale
 - planimetria catastale

COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI

L. 457/78 - L.R. 59/80 - L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

via/piazza

P.tta Zucchelli/Vic. Pecori N° 3,5

N°: 1,2,3

SCHEDA

PC064b Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

residenziale

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti:

rilevante

coperture:

solai:

scale:

infissi:

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale

rilevante

altre facciate

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici

impianti

umidità ascendente

rilevante

Grado di utilizzazione

abbandono completo degli edifici

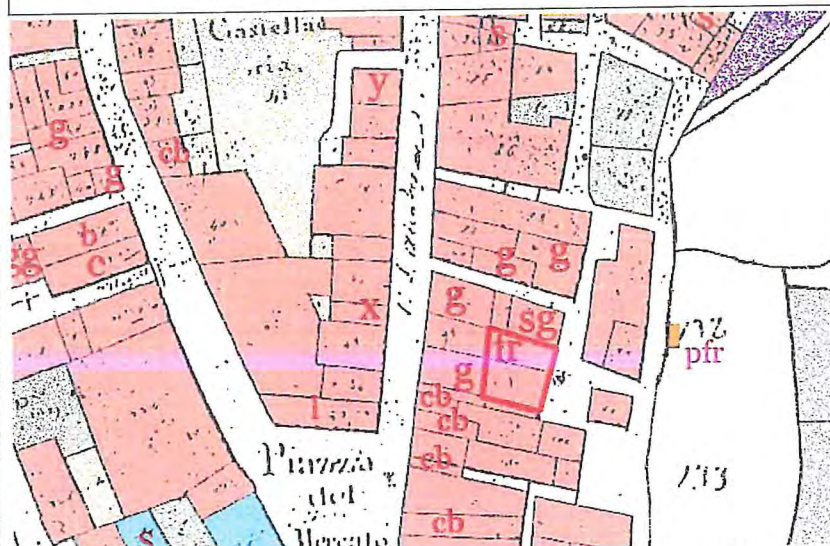
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A

Foglio:

Part. n°



Catasto leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24A

Part. n° 164,168



Individuazione catastale scala 1: 2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripianoe/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

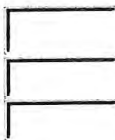
- presenza di profferlo o scala esterna
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda

Tipologia del paramento murario

Tipologia del manto di copertura



Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

Edificio esistenti all'impianto leopoldino ma distrutti durante la guerra da una bomba; erano due edifici con tipologia di casa a schiera di cui una risulta come frantoio; le due unità distinte sono ancora rilevabili; il prospetto infatti non è allineato; la parte di destra mantiene la scala esterna che dava accesso al piano primo. Sono inoltre rilevabili alcune aperture originarie.

PRESCRIZIONI

Possibilità di ricostruzione parziale della volumetria secondo quanto prescritto nell'allegato schema. La volumetria realizzabile potrà avere al massimo tre piani fuori terra verso valle con altezza in gronda massima di 10 ml. e dovrà mantenersi almeno a 3 ml. dal retro degli edifici che si attestano su via Roma. Gli interventi di ricostruzione nel caso di utilizzazioni di tipo residenziale dovranno mantenere il sedime di facciata attuale con realizzazione di scale esterne di tipo a profferlo per l'accesso al secondo livello, mentre nel caso di destinazioni di interesse generale potranno essere articolati progetti in rapporto con esigenze di fruizione specialistica. In tutti i casi il piano terra dovrà essere mantenuto come spazio porticato aperto al pubblico legato ad un progetto di riqualificazione complessivo della piazzetta pubblica su cui si affaccia.

Rapporti dell'edificio con il contesto agricolo

- integrazione con il contesto agricolo
- elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- permanenza della struttura fondiaria

SCHEMA DI RIFERIMENTO PER I PROGETTI DI RECUPERO
con indicazione delle dimensioni ammissibili

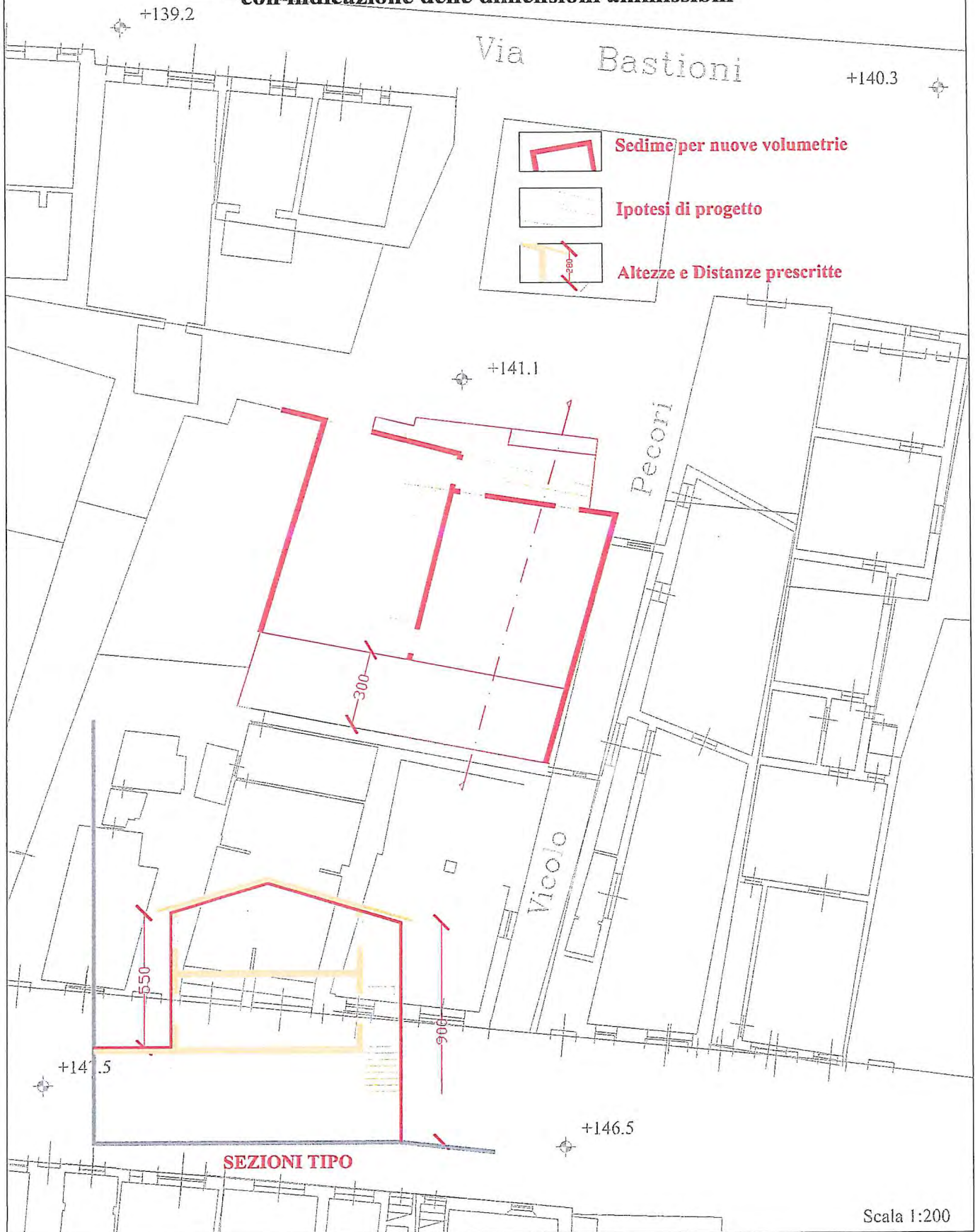




foto n. 1

DESCRIZIONE

Vista dei resti dell'edificio originario distrutto da una bomba in tempo di guerra. Si trattava di due edifici distinti della cui facciata rimangono murature in mattone su cui si leggono alcune aperture. Al piano terra un volume ad un solo piano in avanti sul prospetto. I prospetti degli edifici attestati su via Roma hanno affacci verso valle che sono stati aperti in fasi successive.



foto n. 2

DESCRIZIONE

Vista del lato destro; della casa a schiera rimane ancora evidente la scala esterna e la relativa porta di accesso nel vecchio sottoscala. Le due unità tipologiche erano distinte e con allineamenti di facciata su piani diversi.

COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI L. 457/78 – L.R.59/80 – L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

Via/piazza

P.tta Zucchelli/Vic. Pecori N° 3,5

N°:

1,2,3

SCHEDA

PC064b Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

residenziale

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti:

rilevante

coperture:

solai:

scale:

infissi:

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale

rilevante

altre facciate

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici

impianti

umidità ascendente

rilevante

Grado di utilizzazione

abbandono completo degli edifici

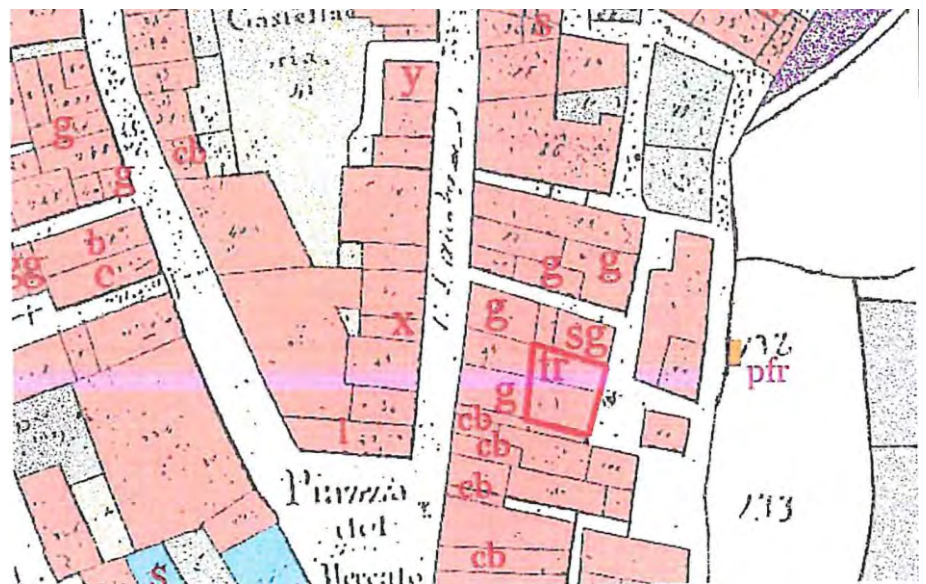
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A

Foglio:

Part. n°



Catasto Leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24 A

Part. n° 164,168



Individuazione catastale scala 1:2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripiano e/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda	<input type="text"/>
Tipologia del paramento murario	<input type="text"/>
Tipologia del manto di copertura	<input type="text"/>

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

Edificio esistenti all'impianto leopoldino ma distrutti durante la guerra da una bomba; erano due edifici con tipologia di casa a schiera di cui una risulta come frantoio; le due unità distinte sono ancora rilevabili; il prospetto infatti non è allineato; la parte di destra mantiene la scala esterna che dava accesso al piano primo. Sono inoltre rilevabili alcune aperture originarie.

PRESCRIZIONI

Possibilità di ricostruzione parziale della volumetria secondo quanto prescritto nell'allegato schema. La volumetria realizzabile potrà avere al massimo tre piani fuori terra verso valle con altezza in gronda massima di 10 ml. e dovrà mantenersi almeno a 3 ml. dal retro degli edifici che si attestano su via Roma. Gli interventi di ricostruzione nel caso di utilizzazioni di tipo residenziale dovranno mantenere il sedime di facciata attuale con realizzazione di scale esterne di tipo a profferlo per l'accesso al secondo livello, mentre nel caso di destinazioni di interesse generale potranno essere articolati progetti in rapporto con esigenze di fruizione specialistica. In tutti i casi il piano terra dovrà essere mantenuto come spazio porticato aperto al pubblico legato ad un progetto di riqualificazione complessivo della piazzetta pubblica su cui si affaccia.

Per gli immobili individuabili catastalmente F. 24 P. 168 s. 3, F. 24 P. 164 s. 5 sono ammessi esclusivamente interventi di iniziativa pubblica per l'attuazione delle previsioni del Progetto locale di rigenerazione culturale e sociale. Pertanto su tali immobili si prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- Integrazione con il contesto agricolo
- Elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- presenza di elementi decorativi

SCHEMA DI RIFERIMENTO PER I PROGETTI DI RECUPERO
con indicazione delle dimensioni ammissibili

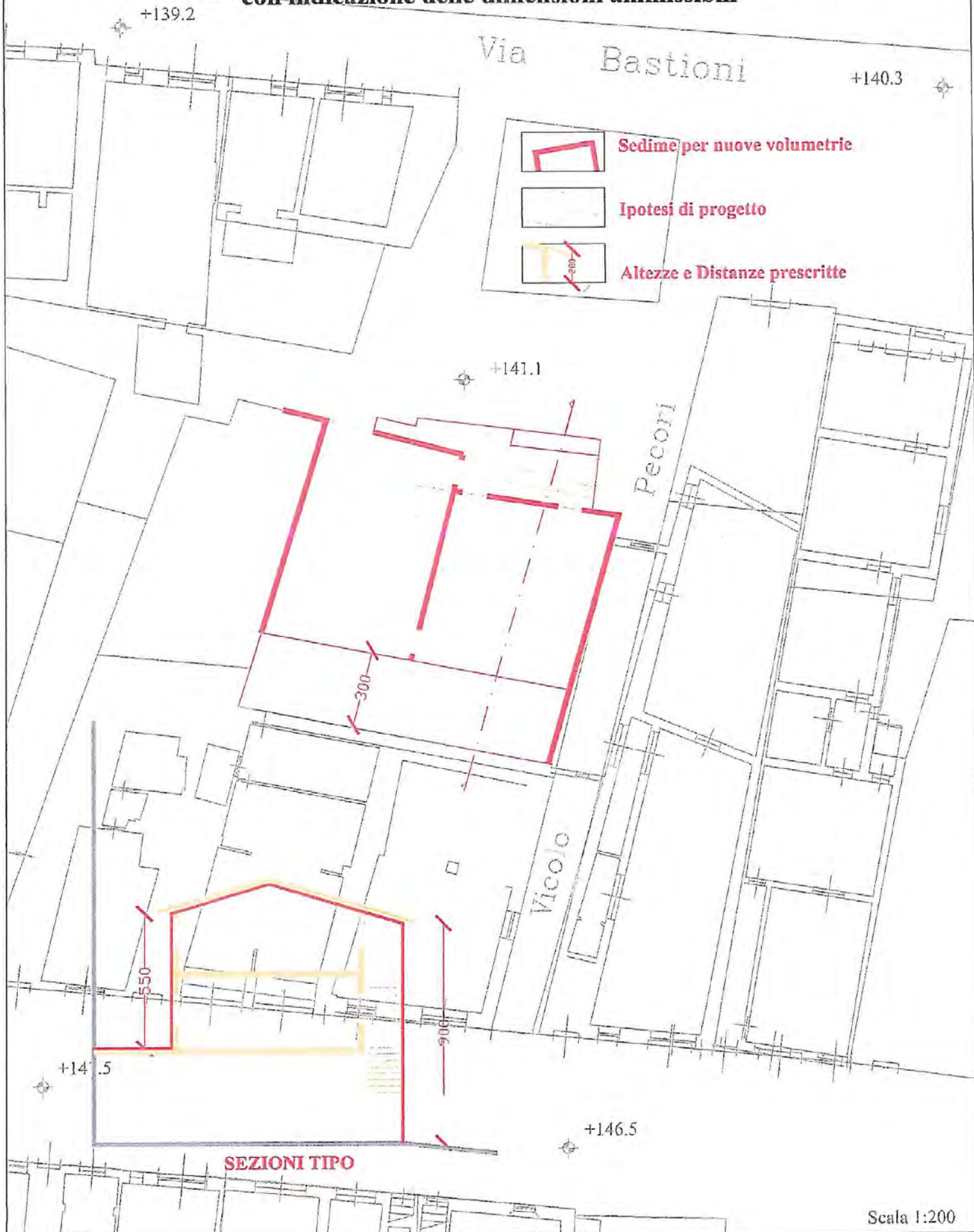




Foto 1

DESCRIZIONE

Vista dei resti dell'edificio originario distrutto da una bomba in tempo di guerra. Si trattava di due edifici distinti della cui facciata rimangono murature in mattone su cui si leggono alcune aperture. Al piano terra un volume ad un solo piano in avanti sul prospetto. I prospetti degli edifici attestati su via Roma hanno affacci verso valle che sono stati aperti in fasi successive.



Foto 2

DESCRIZIONE

Vista del lato destro; della casa a schiera rimane ancora evidente la scala esterna e la relativa porta di accesso nel vecchio sottoscala. Le due unità tipologiche erano distinte e con allineamenti di facciata su piani diversi.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/06/2022

Dati identificativi: Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 168 Subalterno 3

Classamento:

Rendita: Euro 171,21

Rendita: Lire 331.500

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 39 m²

Indirizzo: VICOLO PECORI n. 330/R Piano T

Dati di superficie: Totale: 34 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 168 Subalterno 3

Partita: 74

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 168

> **Indirizzo**

VICOLO PECORI n. 330/R Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 171,21**
Rendita: **Lire 331.500**
Categoria **C/2^a**, Classe **2**, Consistenza **39 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **34 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
28/12/1939, prot. n. 893

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. ARZILLI Smeraldo**
(CF RZLSRL21M21G395F)
nato a PECCIOLI (PI) il 21/08/1921
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 13/06/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/06/2022

Dati identificativi: Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 164 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 158,04

Rendita: Lire 306.000

Categoria C/2^a, Classe 2, Consistenza 36 m²

Indirizzo: VICOLO DOGALI n. 326 Piano T

Dati di superficie: Totale: 45 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 164 Subalterno 5

Partita: 134

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PECCIOLI (G395) (PI)

Foglio 24 Particella 164

> **Indirizzo**

VICOLO DOGALI n. 326 Piano T

Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 158,04**
Rendita: **Lire 306.000**
Categoria **C/2^a**, Classe **2**, Consistenza **36 m²**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **45 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
29/02/1940, prot. n. 1444

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 4**

> **1. BESSI Rita (CF BSSRTI79H53G843E)**
nata a PONTEDERA (PI) il 13/06/1979
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

1. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 31/12/1996 - UR Sede PONTEDERA (PI) Registrazione Volume 856 n. 17 registrato in data 24/09/1997 - SUCC. BESSI FRANCESCO Voltura n. 20229.1/2000 - Pratica n. 209458 in atti dal 17/11/2000

> **2. BESSI Silvia (CF BSSSLV74M63G843F)**
nata a PONTEDERA (PI) il 23/08/1974
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

> **3. BESSI Susanna (CF BSSSNN63P45G395Y)**
nata a PECCIOLI (PI) il 05/09/1963
Diritto di: Proprieta' per 1/9 (deriva dall'atto 1)

> **4. ROSSI Carolina (CF RSSCLN39R56G395G)**
nata a PECCIOLI (PI) il 16/10/1939
Diritto di: Proprieta' per 2/3 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MICROFILMATO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939 XVII N°652)

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 12790547
Comune PECCIOLI Ditta BENI UMBERTO ex SANTI
Via VICOLO PECORI - TERRENO
in Seguire: cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

COMUNE
di Peccoli

Taloncino di riscontro
DELLA
SCHEDA NUMERO

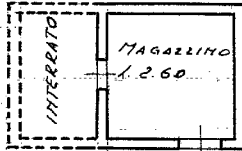
12790547

AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere incollato a cura del dichiarante sulla planimetria (riproducendo la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare al sensi dell'articolo 7 del R. D. L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

MERLINI

P. T.



MERLINI

VICOLO PECORI

ORIENTAMENTO



SCALA di 1: 200

Compilata da/

PER Ing. MENICUCCI ALVARO
(Titolo, nome e cognome del Tecnico)

Iscritto all'Albo de
della Provincia di LIVORNO

Data 28-5-1940 XVII Firma [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2022 - Comune di PECCIOLI(G395) - < Foglio 24 - Particella 168 - Subalterno 3 >
VICOLE PECORI n. 330/R Piano T



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MICROFILMATO

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R. DECRETO LEGGE 13 APRILE 1939-XVII N° 652)

Planimetria degli immobili urbani denunciati con la Scheda N° 17294/151
Comune PECCIOLI Ditta^m Catarsi Pasquale
Vicolo Dogali n° 326 fu Giuseppe
m Segnare cognome, nome, paternità del solo primo intestatario

ACCERTAMENTO GENERALE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
(R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652)

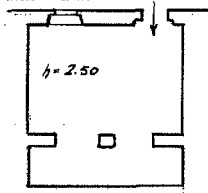
25
COMUNE
PECCIOLI

Taloncino di riscontro
DELLA
SCHEDE NUMERO
17294/151

IMMOBILIARE

AVVERTENZA: Il presente taloncino deve essere inrolled in cura del dichiarante sulla planimetria (riproducente la unità immobiliare denunciata con la presente scheda) da presentare ai sensi dell'articolo 7 del R.D.L. 13 aprile 1939-XVII, n. 652.

Vicolo Dogali

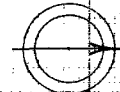


prop. Bessi Umberto

prop. Ditta sopra indicata

interrato

ORIENTAMENTO



SCALA di 1:200

Compilata da:
Geom. Arturo Caglioli
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di **Lucca**

Data 7 gennaio 1940 XVIII Firma **Geom. Arturo Caglioli**

Elaborati modificati ed allegati intervento 9

9	Nuovo spazio espositivo	24	178	18	piazza del Popolo 2	LUPI PAOLO	PC 057
---	-------------------------	----	-----	----	---------------------	------------	--------

Allegati:

- PdC scheda norma PC 057 vigente
- PdC scheda norma PC 057 stato di variante
 - visura catastale
 - planimetria catastale

COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI

L. 457/78 - L.R. 59/80 - L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

via/piazza

P.za del Popolo

N°: 2,3,4

SCHEDA

PC057 Pag. 1

Proprietà

privata Palazzo Tomei-Albioni

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerci

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti: nullo

coperture: nullo

solai: nullo

scale: nullo

infissi: nullo

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale: nullo

altre facciate: rilevante

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici: nullo

impianti: nullo

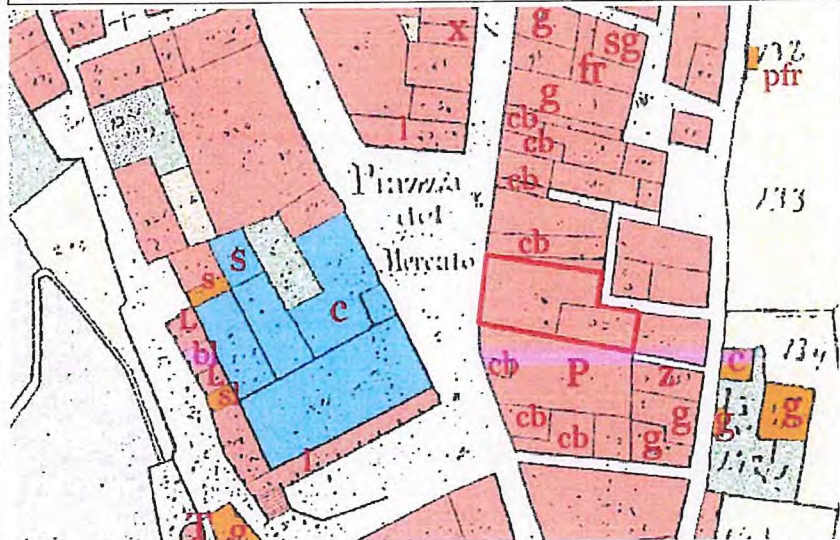
umidità ascendente: rilevante

Grado di utilizzazione

completo utilizzo

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali Sezione: A Foglio: Unico
dell'impianto Part. n° 112,113



Dati catastali Foglio: 24 Allegato A
attuali Part. n° 178



RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripianoe/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo o scala esterna
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda

C1

Tipologia del paramento murario

B3

Tipologia del manto di copertura

A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

Edificio originario risalente al XIII°/XIV° secolo, proprietà di una nobile contessa, intorno al 1900, al primo piano venne utilizzato come circolo ricreativo, oggi al piano terra ci sono attività commerciali, e ai piani superiori alloggi. Il fronte principale ha uno stemma, cornici e davanzali in pietra alle finestre del primo e secondo piano, e un portale di ingresso in pietra. Recentemente con l'ultimo restauro sono stati ripristinati i caratteri originari: il fronte di quattro livelli è stato intonacato lasciando la fascia del piano terra trattata con finto bugnato, composto da semplici incisioni orizzontali, e le parti superiori trattate con coloriture marcapiano e cornici delle finestre in pietra dei piani sottostanti e semplicemente tinteggiate per quelli superiori. La copertura a capanna nella parte centrale ha una sopraelevazione. Il manto è in coppi ed embrici e la gronda sul fronte è in tavelle e travicelli di legno, mentre sul retro è in legno e mezzane. Nell'interno un corridoio con volta a botte da accesso ad una scala ottocentesca di pietra con ringhiera in ghisa.

PRESCRIZIONI

Contestualizzazione degli elementi incongrui sul retro. Sull'edificio sono ammessi interventi fino alla categoria D/a.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- integrazione con il contesto agricolo
- elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- permanenza della struttura fondiaria



| foto n. 1 |

DESCRIZIONE

Il fronte principale su piazza del Popolo mostra un intonaco decorato con finto bugnato per il primo livello e finte cornici alle finestre.



| foto n. 2 |

DESCRIZIONE

Particolare portone. Il portone è inserito in una muratura intonacata decorata in finto bugnato.



| foto n. 3 |

DESCRIZIONE

L'immagine mostra la parte bassa del retro dell'edificio visibile dalla corte interna delle schede PC058 e PC059, della quale vediamo l'arrivo della ringhiera della scala di accesso.



| foto n. 4 |

DESCRIZIONE

Retro dell'edificio, dal quale si può notare il disordine dovuto alla mancata correlazione negli interventi di restauro dei singoli privati. E' necessario un restauro del retro utilizzando unità di trattamento. Elementi incongrui : inferriata dell'apertura tamponata all'interno, ringhiera del terrazzino e relativo solaio a sbalzo, tettoie varie, e impianti.



foto n. 5

DESCRIZIONE

Una parte del retro dell'edificio quella confinante con la scheda PC056 non è stato interessato dal recente restauro, con il distacco dell'intonaco è rimasto in muratura facciavista.

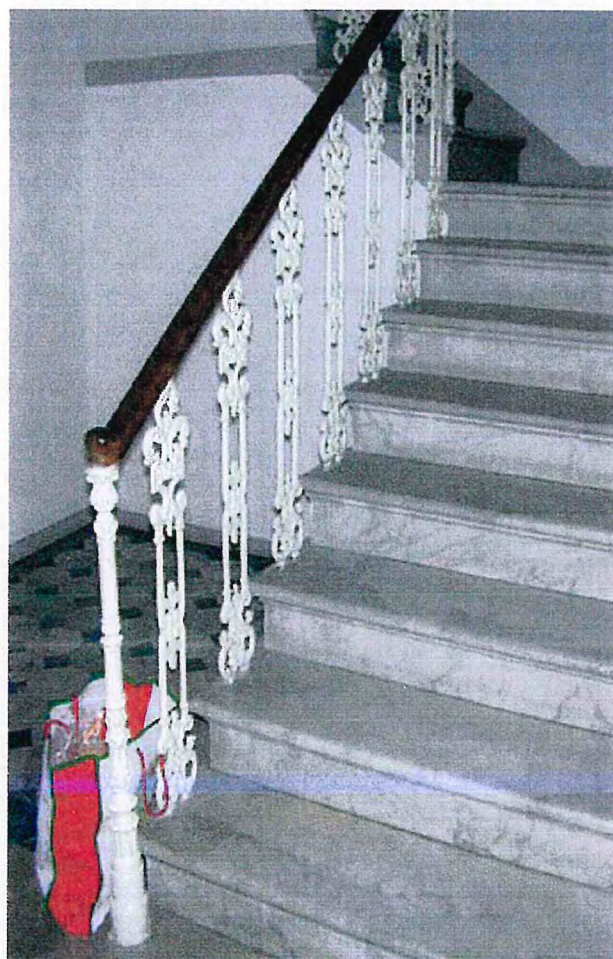


foto n. 6

DESCRIZIONE

Particolare della scala interna ottocentesca dell'edificio che da accesso agli alloggi dei piani superiori. I gradini sono in marmo bianco, la balaustra è in ghisa con passamano in legno, mentre il pavimento è costituito da mattonelle formanti motivi geometrici.

COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI L. 457/78 – L.R.59/80 – L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

Via/piazza P.za del Popolo

N°: 2, 3, 4

SCHEDA

PC057 Pag. 1

Proprietà

Privata Palazzo Tomei - Albioni

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerciale

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti: nullo

coperture: nullo

solai: nullo

scale: nullo

infissi: nullo

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale: nullo

altre facciate: rilevante

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici: nullo

impianti: nullo

umidità ascendente: nullo

Grado di utilizzazione

Completo utilizzo

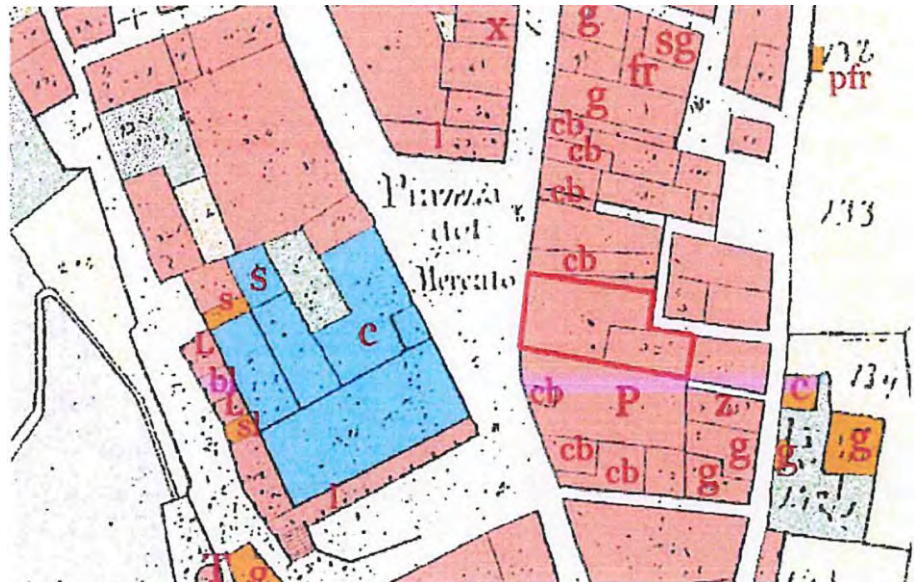
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A

Foglio: Unico

Part. n° 112, 113



Catasto Leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24 allegato A

Part. n° 178



Individuazione catastale scala 1:2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripiano e/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda	C1
Tipologia del paramento murario	B3
Tipologia del manto di copertura	A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

Edificio originario risalente al XIII°/XIV° secolo, proprietà di una nobile contessa, intorno al 1900, al piano primo venne utilizzato come circolo ricreativo, oggi al piano terra ci sono attività commerciali e ai piani superiori alloggi. Il fronte principale ha uno stemma, cornici e davanzali in pietra alle finestre del

primo e secondo piano, e portale di ingresso in pietra. Recentemente con l'ultimo restauro sono stati ripristinati i caratteri originari: il fronte di quattro livelli è stato intonacato lasciando la fascia del piano terra trattata con finto bugnato, composto da semplici incisioni orizzontali, e le parti superiori trattate con coloriture marcapiano e cornici delle finestre in pietra dei piani sottostanti e semplicemente tinteggiate per quelli superiori. L'edificio a copertura a capanna nella parte centrale ha una sopraelevazione. Il manto è in coppi ed embrici e la gronda sul fronte è in tavelle e travicelli di legno, mentre sul retro è in legno e mezzane. Nell'interno corridoio con volta a botte da accesso ad una scala ottocentesca di pietra con ringhiera in ghisa.

PRESCRIZIONI

Contestualizzazione degli elementi incongrui sul retro. Sull'edificio sono ammessi interventi fino alla categoria D/a.

Al piano terra nel fondo con accesso da piazza del Popolo n.2, posto a sinistra del portone di ingresso, sono ammessi esclusivamente interventi di iniziativa pubblica per l'attuazione delle previsioni del Progetto locale di rigenerazione culturale e sociale, Pertanto su tale immobile, individuato catastalmente al Foglio 24 Part. 178 sub.18, si prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- Integrazione con il contesto agricolo
- Elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- presenza di elementi decorativi



Foto 1

DESCRIZIONE

Il fronte principale su piazza del Popolo mostra un intonaco decorato con finto bugnato per il primo livello e finte cornici alle finestre

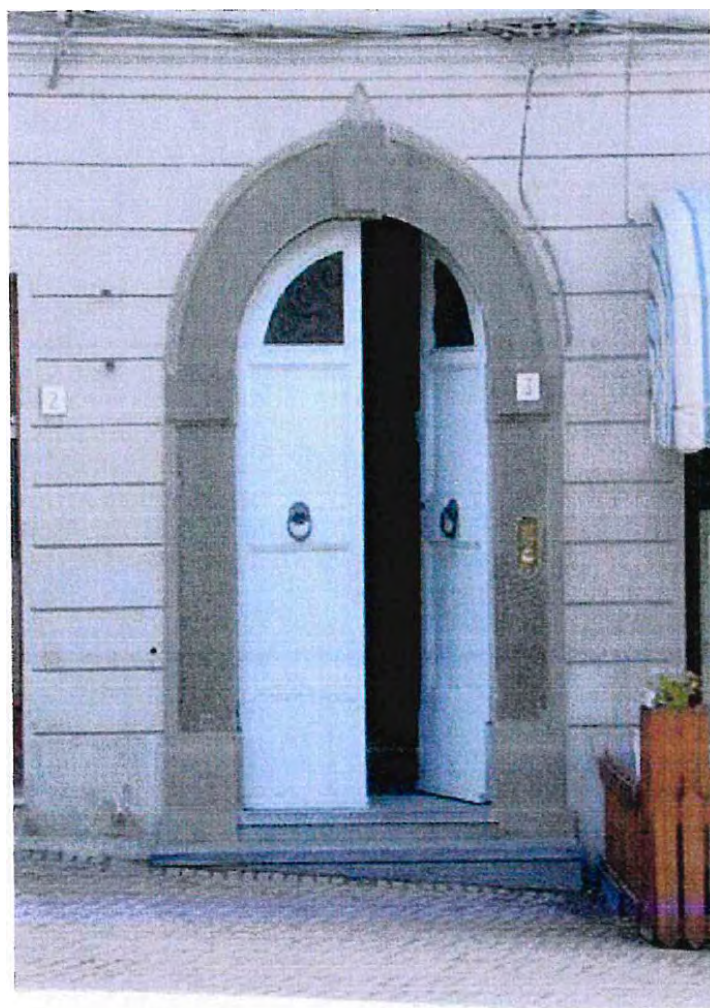


Foto 2

DESCRIZIONE

Particolare portone. Il portone è inserito in una muratura intonacata decorata in finto bugnato.



Foto 3

DESCRIZIONE

L'immagine mostra la parte bassa del retro dell'edificio visibile dalla corte interna delle schede PC 058 e PC 059, della quale vediamo l'arrivo della ringhiera della scala di accesso



Foto 4

DESCRIZIONE

Retro dell'edificio, dal quale si può notare il disordine dovuto alla mancata correlazione negli interventi di restauro dei singoli privati. È necessario un restauro del retro utilizzando unità di trattamento. Elementi incongrui: inferriata dell'apertura tamponata all'interno, ringhiera del terrazzino e relativo solaio a sbalzo, tettoie varie, e impianti.



Foto 5

DESCRIZIONE

Una parte del retro dell'edificio quella confinante con la scheda PC 056 non è stato interessato dal recente restauro, con il distacco dell'intonaco è rimasto in muratura a facciavista



Foto 6

DESCRIZIONE

Particolare della scala interna ottocentesca dell'edificio che da accesso agli alloggi dei piani superiori. I gradini sono in marmo bianco, la balaustra è in ghisa con passamano in legno, mentre il pavimento è costituito da mattonelle formanti motivi geometrici.

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/05/2022

Dati identificativi: Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **178** Subalterno **18**

Classamento:

Rendita: **Euro 542,28**

Rendita: **Lire 1.050.000**

Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

Indirizzo: PIAZZA DEL POPOLO n. 2 Piano 1

Dati di superficie: Totale: **179 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **179 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: Impianto meccanografico del 30/06/1987

> **Dati identificativi**

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **178** Subalterno **18**

Partita: **1285**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **178**

> **Indirizzo**

PIAZZA DEL POPOLO n. 2 Piano 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 542,28**
Rendita: **Lire 1.050.000**
Categoria **A/2^a**, Classe **2**, Consistenza **7,5 vani**

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: **179 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **179 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
07/09/1967, prot. n. 1236

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. LUPI Paolo (CF LPUPLA43R05G395S)**
nato a PECCIOLI (PI) il 05/10/1943
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 215

2357



MINISTERO DELLE FINANZE

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lire
20

62

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

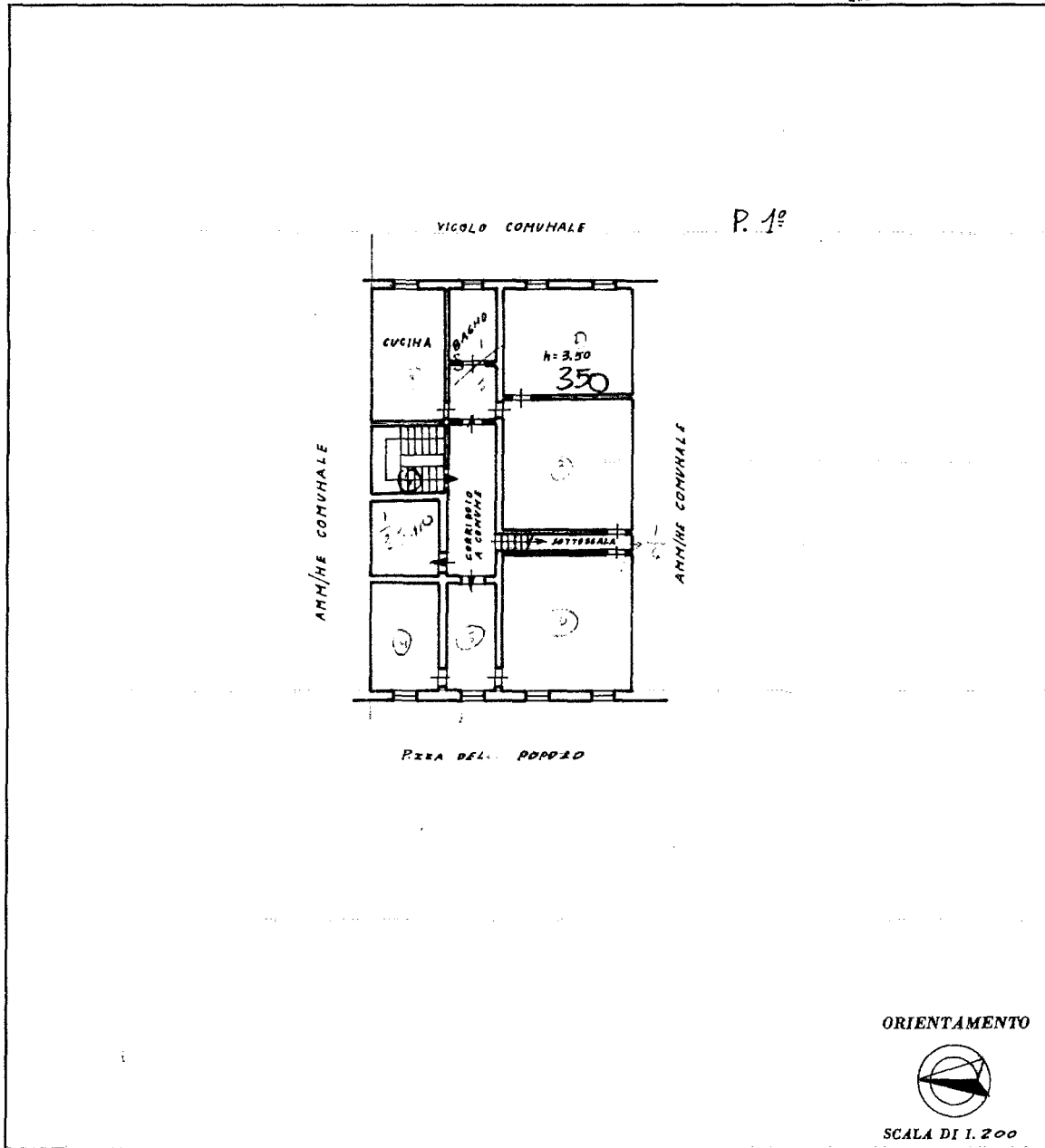
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di PECCIOLI Via P.zza DEL POPOLO

Ditta LUIGI PAOLO NATA A PECCIOLI IL 5-10-48 PER 1/2 BARAGATTI LUIGI NATA A PECCIOLI IL 22-3-38 PER 1/2 BARAGATTI ALFA NATA A PISA IL 24-10-79 PER 1/2

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di P.I.S.A.

MICROFILMATO



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA 7-9-1967 PROT. N° 1236	ACCERTAMENTO

Compilata dal Geometa
 Ettore Ghionelli
 Iscritto all'Albo dei Geometri
 della Provincia di Pisa
 DATA 19-6-67
 Firma: Ghionelli Ettore

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 13/06/2022 - Comune di PECCIOLI(G395) - < Foglio 24 - Particella 178 - Subalterno 18 >
PIAZZA DEL POPOLO n. 2 Piano 1

Ultima planimetria in atti

Elaborati modificati ed allegati intervento 12

12	Nuovo spazio arte e cultura Piazza Domenico da Peccioli	24	192	1	piazza Domenico da Peccioli	SEVERO SRL	PC 041
----	--	----	-----	---	-----------------------------------	------------	---------------

Allegati:

- *PdC scheda norma PC 041 vigente*
- *PdC scheda norma PC 041 stato di variante*
 - *visura catastale*
 - *planimetria catastale*

COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI

L. 457/78 - L.R. 59/80 - L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

via/piazza

P.za Domenico da Peccioli

N°: 9,10,11,12

SCHEDA

PC041 Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerci

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti: nullo

coperture: nullo

solai: nullo

scale: nullo

infissi: nullo

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale: nullo

altre facciate: nullo

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici: nullo

impianti: nullo

umidità ascendente: medio

Grado di utilizzazione

completo utilizzo

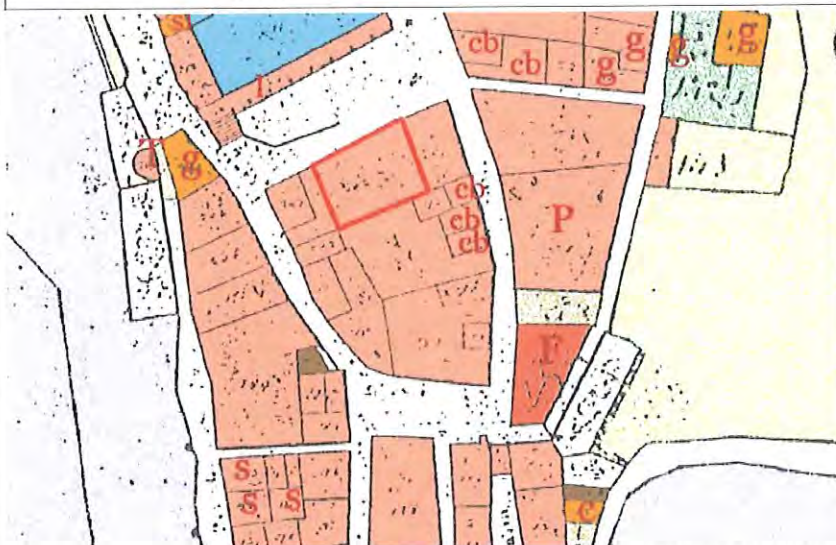
RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A

Foglio: Unico

Part. n° 202



Catasto leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24 Allegato A

Part. n° 192



Individuazione catastale scala 1: 2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripiano/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo o scala esterna
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda

C1

Tipologia del paramento murario

B1

Tipologia del manto di copertura

A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

Edificio in linea formatosi probabilmente dall'aggregazione di case a schiera accorpate e rifuse. Il fronte principale, intonacato, non simmetrico, al piano terra presenta elementi incongrui quali infissi in alluminio, grandi insegne, saracinesche metalliche, segnali stradali e archetti lasciati in mattoni a vista. Il portone d'ingresso con rosta metallica soprastante ha un portale in pietra. Le aperture del primo piano, il piano nobile, hanno grandi cornici e davanzale in pietra con stemma sopra la finestra in asse con il portone di ingresso. Una delle finestre è tamponata e vi finisce contro la ringhiera ottocentesca del terrazzino posto in posizione decentrata a contatto con l'edificio della scheda PC040. L'ultimo livello, molto semplice ha cornici dipinte alle finestre. La copertura rivestita in coppi ed embrici ha una gronda in legno e laterizio, con abbaino soprastante. All'interno nel piano seminterrato sono presenti murature di forte spessore, appartenenti a probabili assetti medievali di cui rimangono poche tracce; al piano nobile rimangono tracce di decorazioni floreali.

PRESCRIZIONI

Contestualizzazione degli elementi incongrui. Ripristino dei pieni e dei vuoti in facciata tamponato. Sull'edificio sono ammessi interventi fino alla categoria D/a.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- integrazione con il contesto agricolo
- elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- permanenza della struttura fondiaria



foto n. 1

DESCRIZIONE

Edificio in linea con attività di ufficio e commerciali al piano terra ed alloggi ai due livelli superiori. L'edificio è stato di recente ristrutturato intonacando tutto il paramento murario, lasciando a vista solo alcuni archetti di scarico sopra a due portoni al piano terra. L'edificio fu certamente abitato da una famiglia importante data la presenza di molti elementi lapidei in facciata quali: un grande stemma sopra una finestra del piano nobile, un portale in corrispondenza dell'ingresso, e cornici e davanzali a tutte le finestre del piano nobile.

foto n.

DESCRIZIONE



COMUNE DI PECCIOLI

PROVINCIA DI PISA

PIANO REGOLATORE GENERALE PIANO DI RECUPERO DEI CENTRI STORICI L. 457/78 – L.R.59/80 – L.R. 52/99

frazione

PECCIOLI

Località:

Via/piazza

P.zaDomenico da Peccioli

N°:

9, 10, 11, 12

SCHEDA

PC041 Pag. 1

Proprietà

privata

Destinazione d'uso urbanistica

misto: residenziale e commerciale

Condizioni di degrado strutturale

muri portanti:

nullo

coperture:

nullo

solai:

nullo

scale:

nullo

infissi:

nullo

intonaci e/o
paramenti murari:

facciata principale

nullo

altre facciate

nullo

Condizioni di degrado igienico

servizi igienici

nullo

impianti

nullo

umidità ascendente

medio

Grado di utilizzazione

Completo utilizzo

RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

Dati catastali
dell'impianto

Sezione: A
Part. n° 202

Foglio:



Catasto Leopoldino

Dati catastali
attuali

Foglio: 24 Allegato A
Part. n° 192



Individuazione catastale scala 1:2.000

RILEVAMENTO TIPOLOGICO

Epoca di costruzione

- precedente all'impianto leopoldino
- presente all'impianto leopoldino
- successivo all'impianto leopoldino
- edificio recente
- presenza di ampliamento recente

Tipologia dei fabbricati

- casa a schiera
- casa a schiera plurifamiliare
- casa in linea
- villa unifamiliare o edificio isolato
- palazzo
- villa fattoria
- casa torre
- edificio pluripiano e/o plurifamiliare
- edificio specialistico

Tipologia delle pertinenze e degli annessi

- giardino
- resede o corte
- stalla, porcilaia, ricovero animali
- ricovero attrezzi e mezzi agricoli
- pozzo, lavatoio, forno, cisterna
- limonaia, serre stabili
- recinzione
- permanenza degli annessi rispetto all'impianto
- orto

Caratteri dell'impianto architettonico

- presenza di profferlo
- presenza di scala interna
- presenza di elementi decorativi
- caratteri architettonici di interesse storico

Riferimento agli abachi

Tipo di gronda	C1
Tipologia del paramento murario	B1
Tipologia del manto di copertura	A1

Individuazione degli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. 490/99 o parificati ai sensi della L.R.

ELEMENTI DESCRITTIVI

Edificio in linea formatosi probabilmente dall'aggregazione di case a schiera accorpate e rifuse. Il fronte principale, intonacato, non simmetrico, al piano terra presenta elementi incongrui quali infissi in alluminio, grandi insegne, saracinesche metalliche, segnali stradali e archetti lasciati in mattoni a vista. Il portone d'ingresso con rosta metallica soprastante ha un portale in pietra. Le aperture del primo piano, il piano nobile, hanno grandi cornici e davanzale in pietra con stemma sopra la finestra in asse con il portone di ingresso. Una delle finestre è tamponata e vi finisce contro la ringhiera ottocentesca del terrazzino posto in posizione decentrata a contatto con l'edificio della scheda PC040. L'ultimo livello, molto semplice ha cornici dipinte alle finestre. La copertura rivestita in coppi ed embrici ha una gronda in legno e laterizio, con abbaino soprastante. All'interno nel piano seminterrato sono presenti murature di forte spessore, appartenenti a probabili assetti medievali di cui rimangono poche tracce; al piano nobile rimangono tracce di decorazioni floreali.

PRESCRIZIONI

Contestualizzazione degli elementi incongrui. Ripristino dei pieni e dei vuoti in facciata tamponato. Sull'edificio sono ammessi interventi fino alla categoria D/a.

Al piano terra nel fondo con accesso dal civico n. 8, posto a sinistra del portone di ingresso ai piani superiori, sono ammessi esclusivamente interventi di iniziativa pubblica per l'attuazione delle previsioni del Progetto locale di rigenerazione culturale e sociale. Pertanto su tale immobile, individuato catastalmente al Foglio 24 Part. 192 sub. 1, si prevede l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001 e s.m.i.

Rapporti dell'edificato con il contesto agricolo

- Integrazione con il contesto agricolo
- Elementi di permanenza delle pertinenze (aia, alberature tipiche, emergenze vegetazionali)
- presenza di elementi decorativi



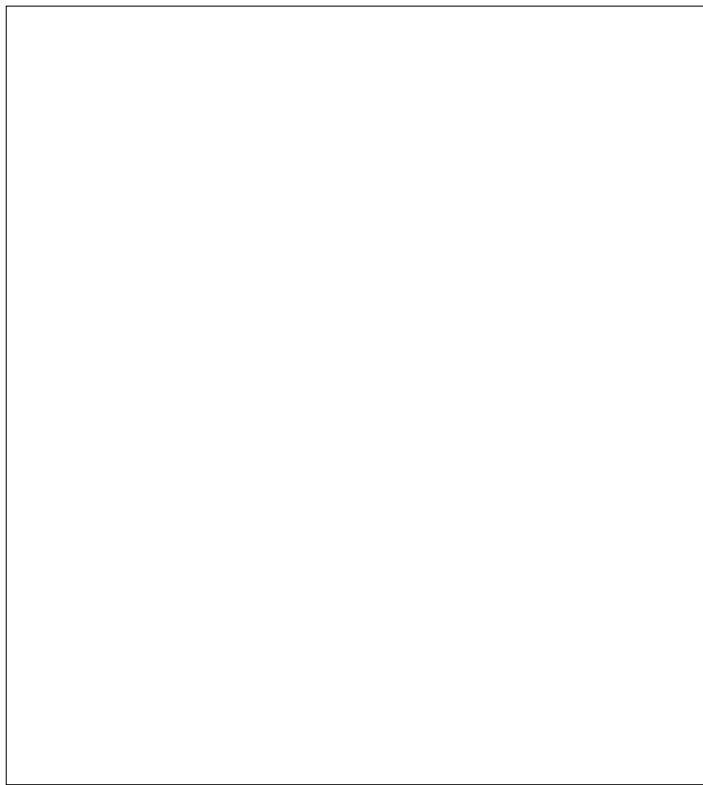
Foto 1

DESCRIZIONE

Edificio in linea con attività di ufficio e commerciali al piano terra ed alloggi ai due livelli superiori. L'edificio è stato di recente ristrutturato intonacando tutto il paramento murario, lasciando a vista solo alcuni archetti di scarico sopra a due portoni al piano terra. L'edificio fu certamente abitato da una famiglia importante data la presenza di molti elementi lapidei in facciata quali: un grande stemma sopra una finestra del piano nobile, un portale in corrispondenza dell'ingresso, e cornici e davanzali a tutte le finestre del piano nobile.

Foto 2

DESCRIZIONE



Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/05/2022



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 23/05/2022

Dati identificativi: Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**

Foglio **24** Particella **192** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 835,42**

Categoria **C/1^a**, Classe **8**, Consistenza **48 m²**

Indirizzo: PIAZZA D. DA PECCIOLI n. 8 Piano T

Dati di superficie: Totale: **58 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2015 Pratica n. PI0147330 in atti dal 23/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 71185.1/2015)

> **Dati identificativi**

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**
Foglio **24** Particella **192** Subalterno **1**

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **PECCIOLI (G395) (PI)**
Foglio **24** Particella **192**

> **Indirizzo**

PIAZZA D. DA PECCIOLI n. 8 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/12/2015
Pratica n. PI0147330 in atti dal 23/12/2015
VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA
AGGIORNAMENTO ANSC (n. 71185.1/2015)

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 835,42**
Categoria **C/1^a**, Classe **8**, Consistenza **48 m²**

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE)
del 29/03/1984 in atti dal 28/08/1992 INTEGRAZIONE
E RETT. DV. 21/85 (n. 1242.1/1990)

> **Dati di superficie**

Totale: **58 m²**

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
26/07/1984, prot. n. 3110

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1. SEVERO S.R.L. PER IL COMMERCIO**
(CF 03334720236)
Sede in CROAZIA (EE)
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 02/08/2003 Pubblico ufficiale AVITABILE
CLAUDIO Sede BARDOLINO (VR) Repertorio n.
231520 registrato in data - COMPRAVENDITA
Trascrizione n. 8398.1/2003 Reparto PI di LIVORNO in
atti dal 13/08/2003

Visura telematica esente per fini istituzionali

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

MODULARIO
F. ng rend. 487

112



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
100

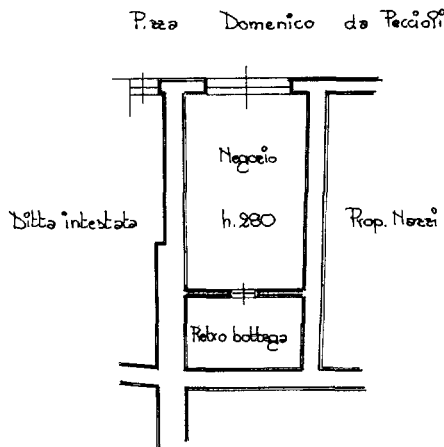
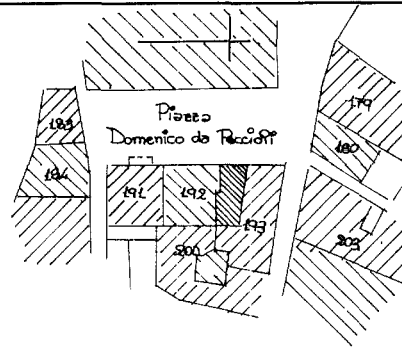
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1938, N. 682)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Peccoli Via Via Pza Domenico da Peccoli
Ditta Herzini Magda nata a Peccoli il 24.09.1945 prop. - Herzini Liriana nata a Peccoli il 09.11.1915 univ.
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Pisa

UBICAZIONE

Foglio 24 allegato A particella 192 sub.1



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **26 LUG. 1984**
PROT. N° **3110**

FG
24
192/1

Compilata dal Geom. David Casati
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo dei Geometri
della Provincia di Pisa

DATA

Firma:

