



COMUNE DI FUCECCHIO

Città Metropolitana di Firenze

PROPRIETA' EX OPERA PIA CARLO LANDINI MARCHIANI

Scheda Urbanistica

OGGETTO: FATTORIA

UBICAZIONE: PONTE A CAPPIANO FACILMENTE RAGGIUNGIBILE DA VIA ROMANA LUCCHESE, E SUCCESSIVAMENTE PER UNA STRADA PRIVATA.

DESCRIZIONE : RAPPRESENTA IL CENTRO AZIENDALE. E' RAGGRUPPATA IN UN UNICO CORPO, PRESSO STRADE DI NOTEVOLE PERCORRENZA QUALI LA ROMANA LUCCHESE E LA NUOVA CIRCONVALLAZIONE. QUESTA PARTE DELL'AZIENDA E' DOTATA DI FABBRICATI DI NOTEVOLE PREGIO E DIMENSIONE: LA VILLA, UN ANNESSO EX FRANTOIO CANTINA, ANNESSO E TERRAZZA ECC. I TERRENI SONO PREVALENTEMENTE INCOLTI O BOSCATI LA MORFOLOGIA E' PREVALENTEMENTE ACCIDENTATA. DA UN PUNTO DI VISTA VEGETAZIONALE SI PUO' DISTINGUERE IN:

- **PARCO:** DI NON ECCEZIONALI DIMENSIONI, HA TUTTAVIA UN NOTEVOLE PREGIO PER LA PRESENZA DI PIANTE SECOLARI, TRA L'ALTRO IN CATTIVO STATO VEGETAZIONALE, E PER LA CONNESSIONE CON IL FABBRICATO PRINCIPALE;

- **BOSCHI:** PRESENTI SU BUONA PARTE DEL CORPO AZIENDALE, DISTINGUIBILI DAL PARCO VERO E PROPRIO. SONO COMPOSTI DA BOSCHI CEDUI, BOSCHI CEDUI CONIFERATI, PINETINE;

- **AREE INCOLTE:** RAPPRESENTANO LE SUPERFICI EVENTUALMENTE COLTIVABILI CON COLTURE POSTE SU RIPIANI E UN FONDOVALLE;

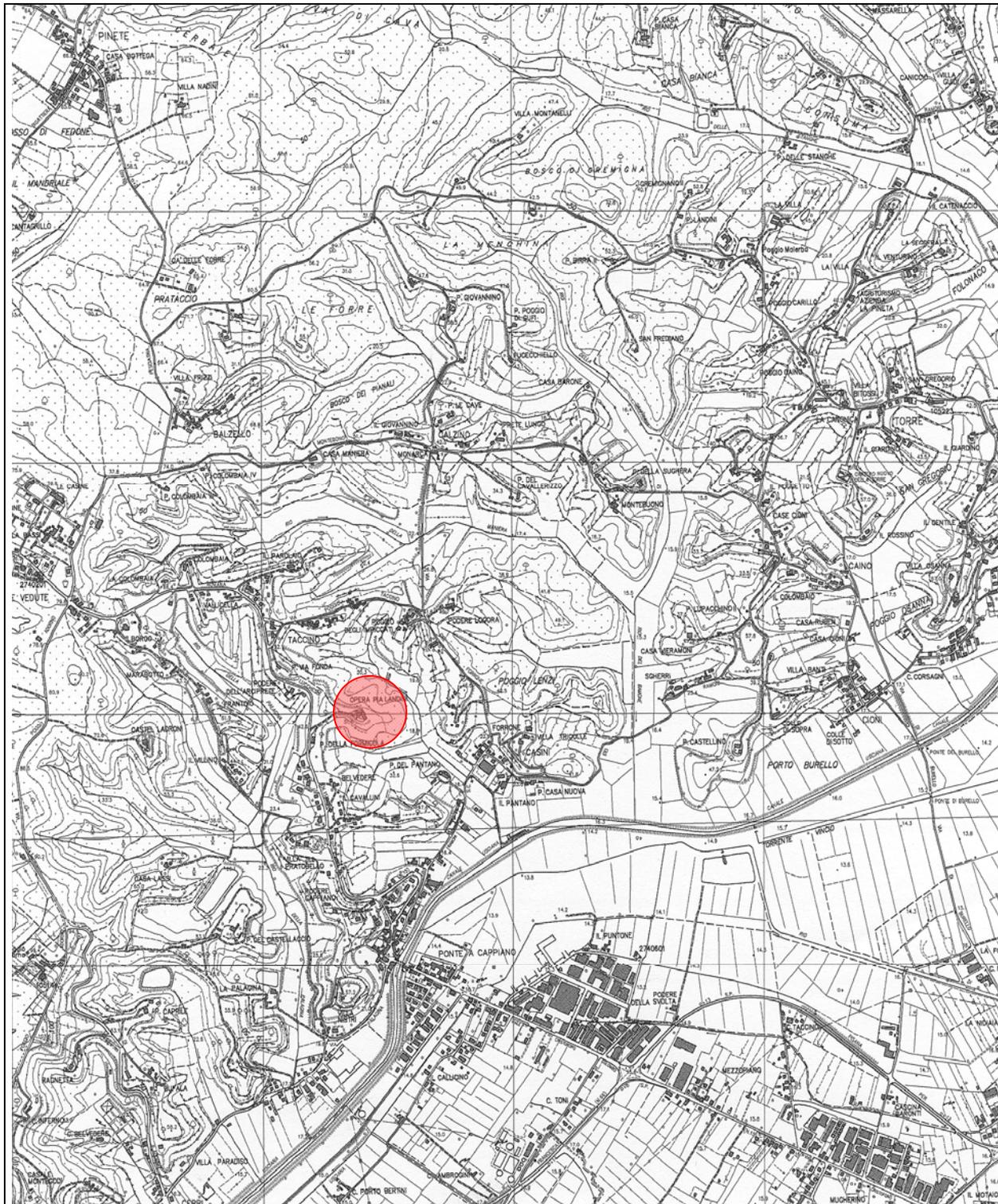
- **AREE COLTIVATE:** ESSENZIALMENTE PICCOLE SUPERFICI OLIVATE.

GIACITURA : COLLINARE.

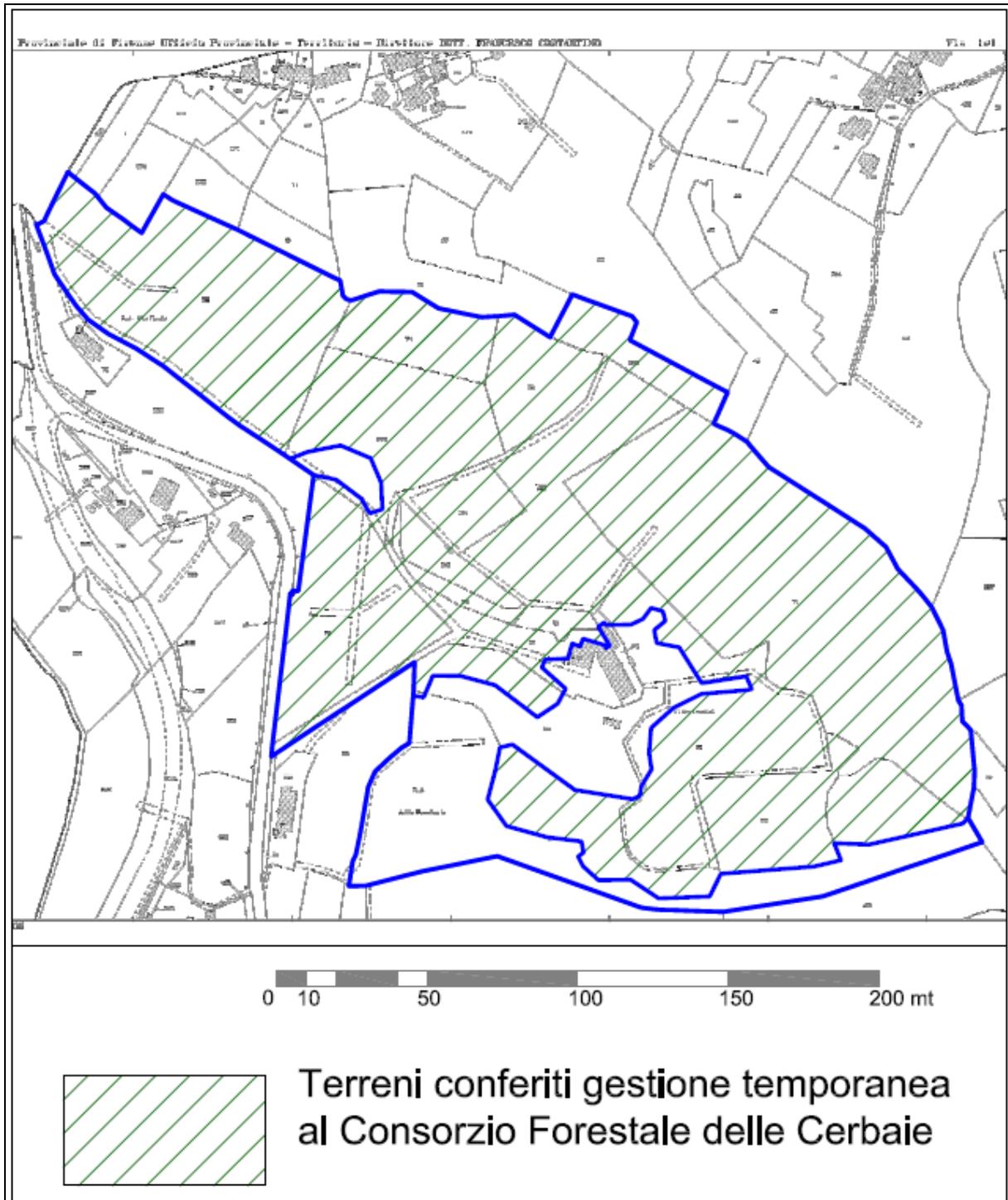


Ripresa fotografica 2001

LOCALIZZAZIONE – Planimetria 1:25.000

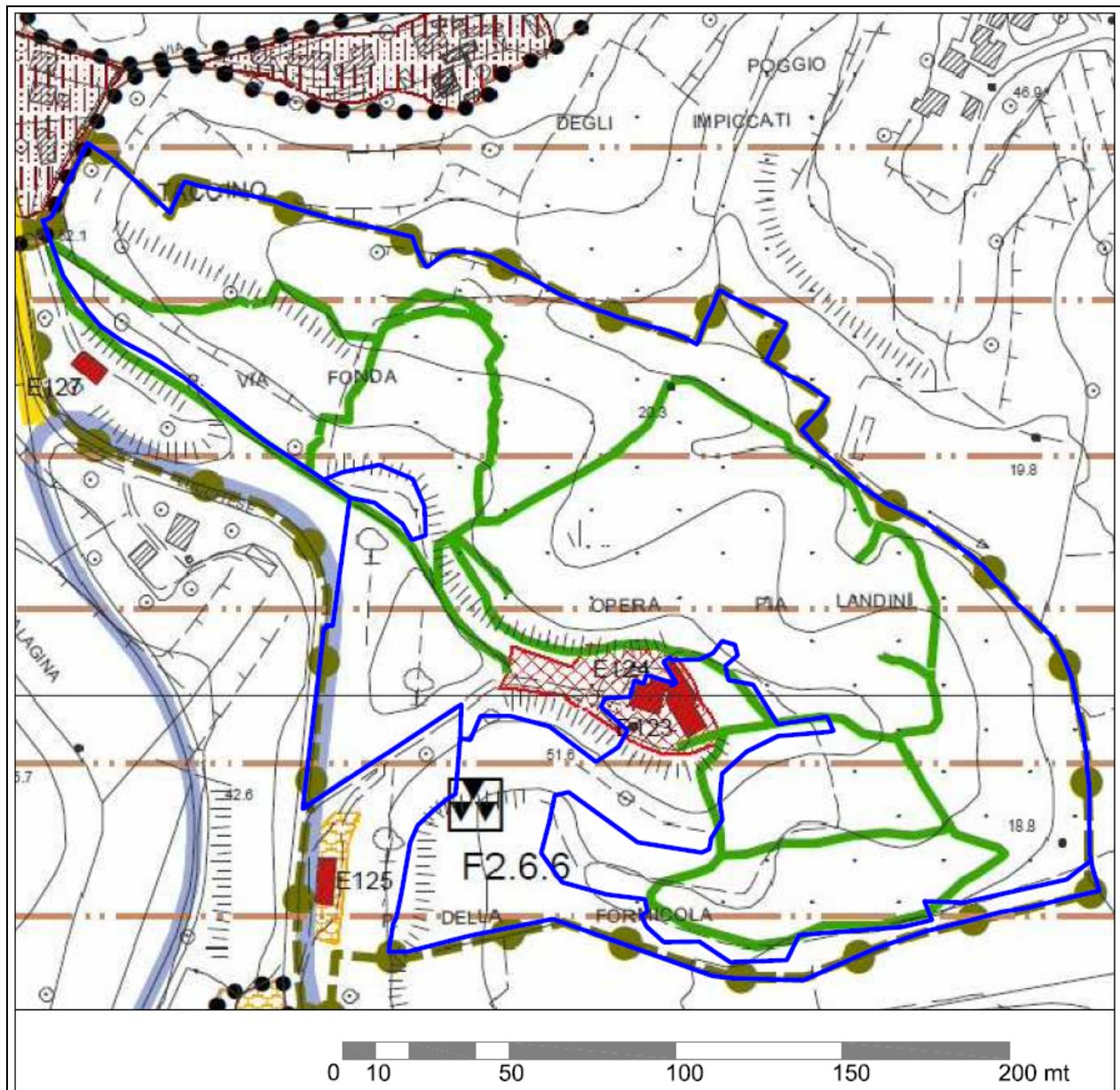


INQUADRAMENTO CATASTALE

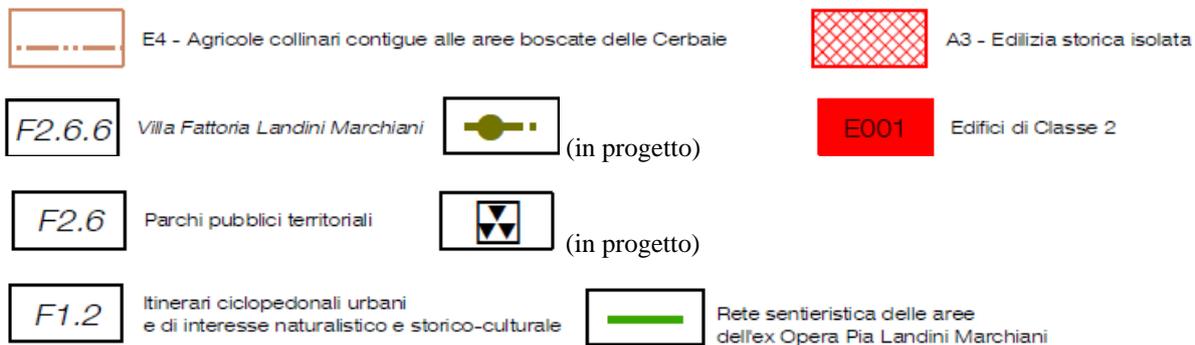


ESTRATTO CATASTALE

DESTINAZIONE URBANISTICA



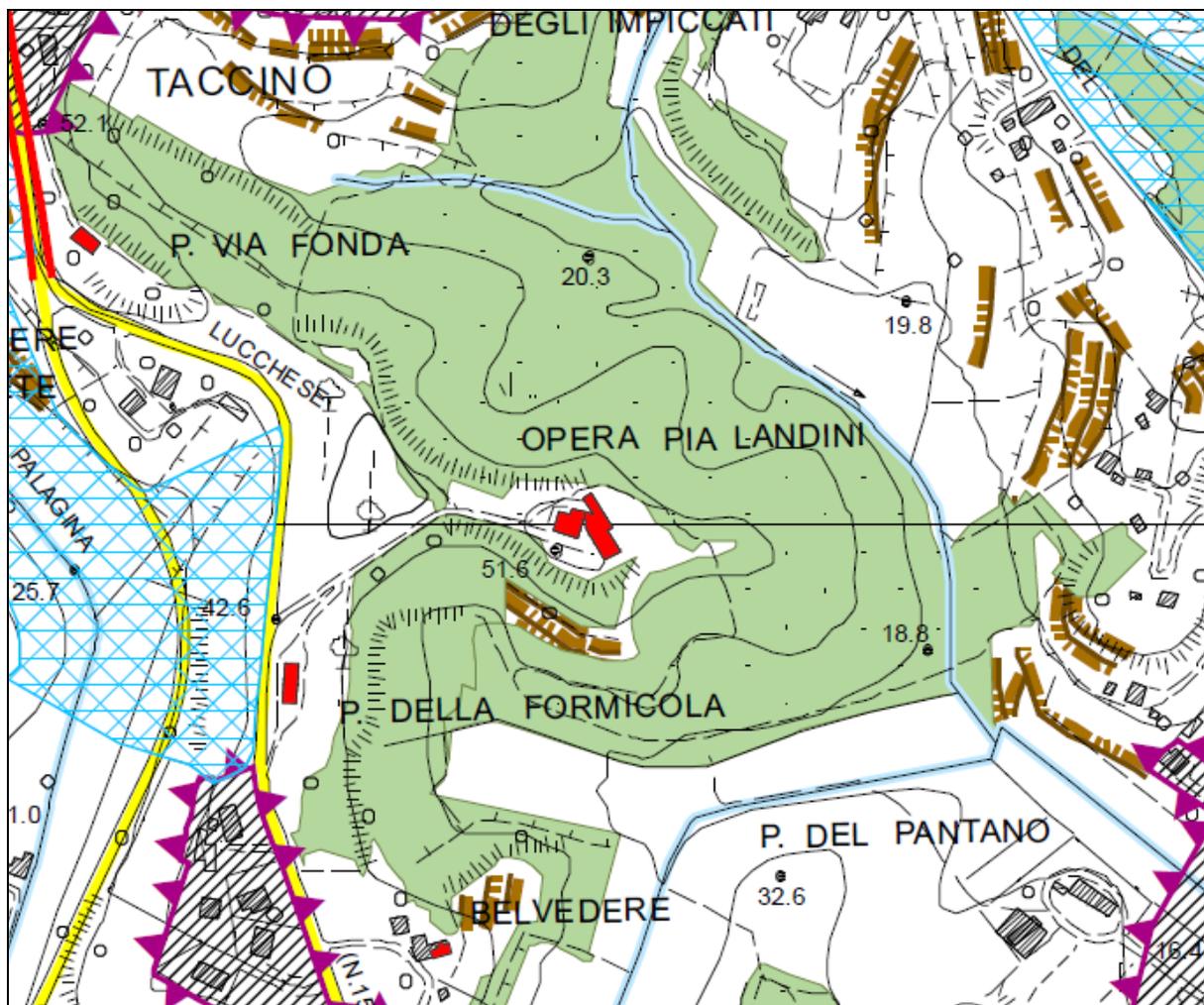
ESTRATTO R.U.C.



SCHEDA A₁

UTOE	10
Interventi previsti dal vigente R.U.C.	
Zona E4 (art. 181)	
articolo	titolo
Art. 170	Costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo (P.A.P.M.A.A.)
Art. 171	Costruzione di nuovi annessi agricoli (P.A.P.M.A.A.)
Art. 172	Costruzione di nuovi annessi agricoli
Art. 173	Costruzione di serre e manufatti precari
Art. 174	Costruzione di annessi per agricoltura amatoriale
Art. 175	Recinzioni
Art. 176	Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola
Art. 177	Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso non agricola (in caso di deruralizzazione)
Gli interventi di cui sopra sono ammessi salvo verifica di conformità con le disposizioni del Titolo II del R.U. (disciplina delle invarianti strutturali e tutela sovraordinata), con la disciplina del P.I.T. e del P.T.C.P.	
Zona A3	
Art. 80	Edilizia storica isolata
F2.6.6	
Art. 135	Villa Fattoria Landini Marchiani
F2.6	
Art. 129	Parchi pubblici territoriali
F1. 2	
Art. 116	Itinerari ciclopedonabili urbani e di interesse naturalistico e storico-culturale
Interventi ammessi sul fabbricato rurale di Classe 2	
articolo	titolo
Art. 59	Manutenzione ordinaria
Art. 60	Manutenzione straordinaria
Art. 61	Restauro e risanamento conservativo

INVARIANTI STRUTTURALI



Legenda:

Art. 11 PTCP - "Aree fragili del territorio aperto"



Il reticolo idrografico



Cigionamenti



Strade provinciali



Boschi



SCHEDA DEGLI EDIFICI CLASSIFICATI R.U.C.

SCHEDA N. E123

Estratto Catasto 1824:



Estratto CTR scala 1:5000:



IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

Denominazione: Podere Fattoria

Datazione: 1860-1918

Via/Piazza: Via Romana Lucchese

Civico: 82

Località: Taccino

Foglio: 41

Particella: 82



STRUMENTI E ATTI COMUNALI

PS : UTOE 10 - Torre, Massarella, Vedute

RUC : A3 - Edilizia storica isolata

CLASSIFICAZIONE: Classe 2

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

TipoEdilizio: Villa fattoria

Destinazione d'uso: Inutilizzato o Abbandono

N° piani 2

Contesto ambientale: Altro

Annessi: -

Interventi: Parziali

Stato di Conservazione: Rilevanti lesioni

Rilevatore: dott.ssa Marina Taurone

Data rilievo: 23/03/2012

SCHEDA A₁

SCHEDA N. E124

Estratto Catasto 1824:



Estratto CTR scala 1:5000:



IDENTIFICAZIONE E LOCALIZZAZIONE

Denominazione: Podere Fattoria

Datazione: 1860-1918

Via/Piazza: Via Romana Lucchese

Civico: 82

Località: Taccino

Foglio: 41 Particella: 83

STRUMENTI E ATTI COMUNALI

PS : UTOE 10 - Torre, Massarella, Vedute

RUC : A3 - Edilizia storica isolata

CLASSIFICAZIONE: Classe 2

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO

TipoEdilizio: Villa fattoria

Destinazione d'uso: Attrezzature Pubbliche

N° piani 3

Contesto ambientale: Altro

Annessi: Si

Interventi: Parziali

Stato di Conservazione: Carenza manutenzione



Rilevatore: dott.ssa Marina Taurone

Data rilievo: 23/03/2012

SCHEDA A₁

TIPOLOGIA E VINCOLI

EPOCA DI COSTRUZIONE	
Anteriore al 1880	X
1880-1954	
Posteriore al 1954	

DISPONIBILITA'			
Fabbricati		Terreni	
Libero	X	Libero	X
Affitto		Affitto	
Affitto contestato		Affitto contestato	
Contenzioso		Contenzioso	

POSIZIONE		INTORNO AMBIENTALE	
Pianura		Cigionamenti	X
Collina	X	Giardino e/o parco	X
Centro abitato		Interessanti elementi di arredo ambientale	X
Nucleo abitato		Essenze e coltivazioni di pregio ambientale	X
Case sparse	X		

VINCOLI	
D.Lgs 42/04 (paesaggistico)	X
Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923 e R.D. 1126/1926	X
S.I.C.	
D.Lgs 42/04 art. 10 comma 1 e art. 12 comma 1 (Beni Culturali)	

IMPIANTO PLANIVOLUMETRICO	
Edificio singolo	
Insieme di edifici singoli	X
NUMERO EDIFICI	NUMERO UNITA' ABITATIVE

DESTINAZIONE D'USO	
Civile abitazione	X
Abitazione rurale	X
Produttivo agricolo	X
Servizi e/o attrezzature pubbliche	
Inutilizzato/ in abbandono	X

VEGETAZIONE DELL'INTORNO	
Coltivi continui	
Coltivi e prati	
Coltivi e boschi	X
Incolto	X

ELEMENTI DI ARREDO RURALE	
Chiesino	
Pozzo	
Forno	

SCHEDA A₁

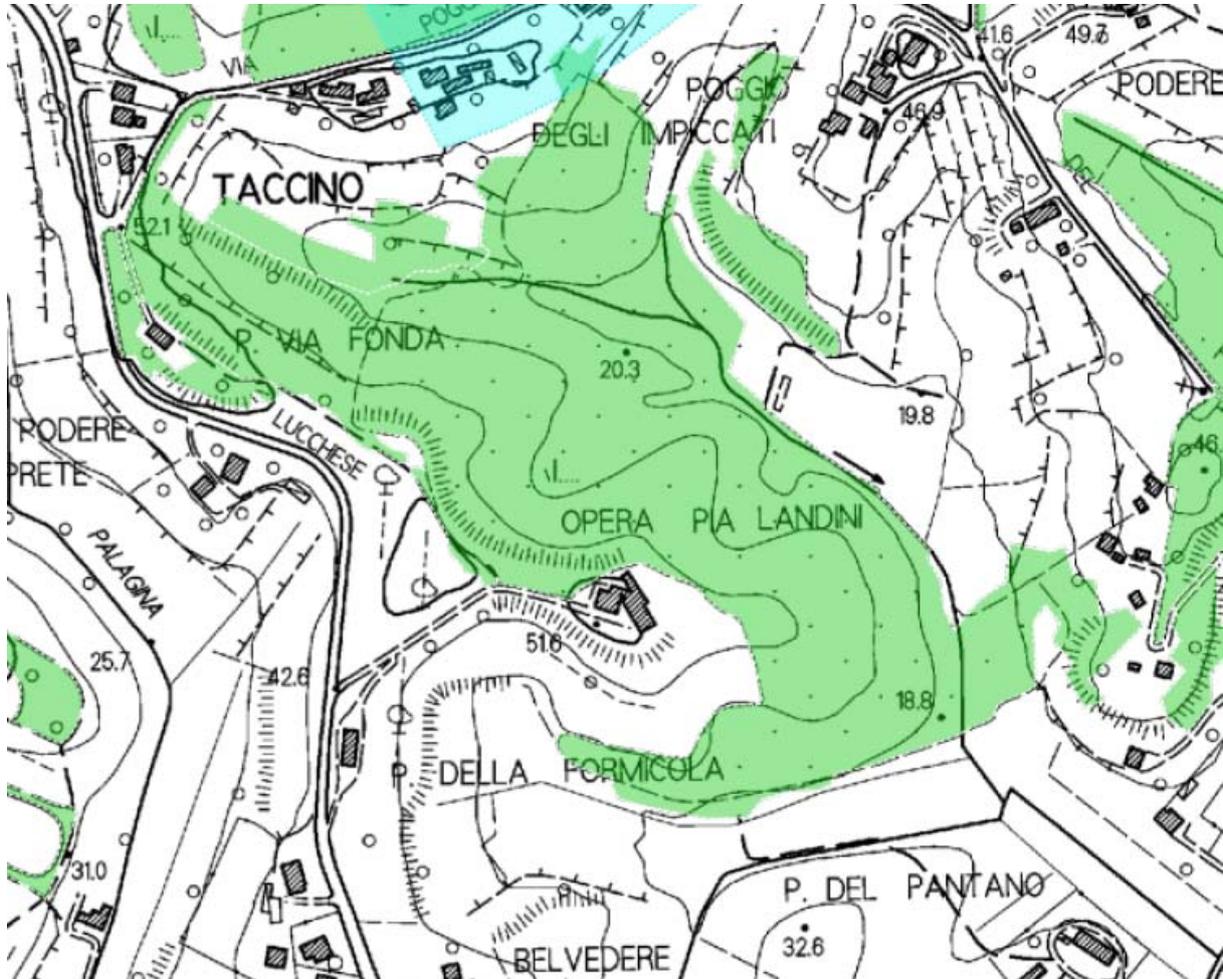
STATO DI CONSERVAZIONE			
Fabbricati		Terreni	
Buona		Buona	
Scarsa		X	Scarsa
Nulla	Presenza di rilevanti lesioni	Nulla	Presenza di vegetazione infestante
	Presenza di parti crollate		Presenza di frane o smottamenti

VALORE ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE DEGLI EDIFICI	
Classe 1	
Classe 2	X
Classe 3	
Classe 4	

INTERVENTI AMMESSI	
Manutenzione ordinaria	X
Manutenzione straordinaria	X
Restauro e risanamento conservativo	X
Demolizione	
Ristrutturazione edilizia	
Ristrutturazione urbanistica	
Nuova edificazione	

VOLUMI E SUPERFICI	
Superficie coperta	668 mq
Volume	5010 mc.
Altezza	7,5 mt.

VINCOLO PAESAGGISTICO

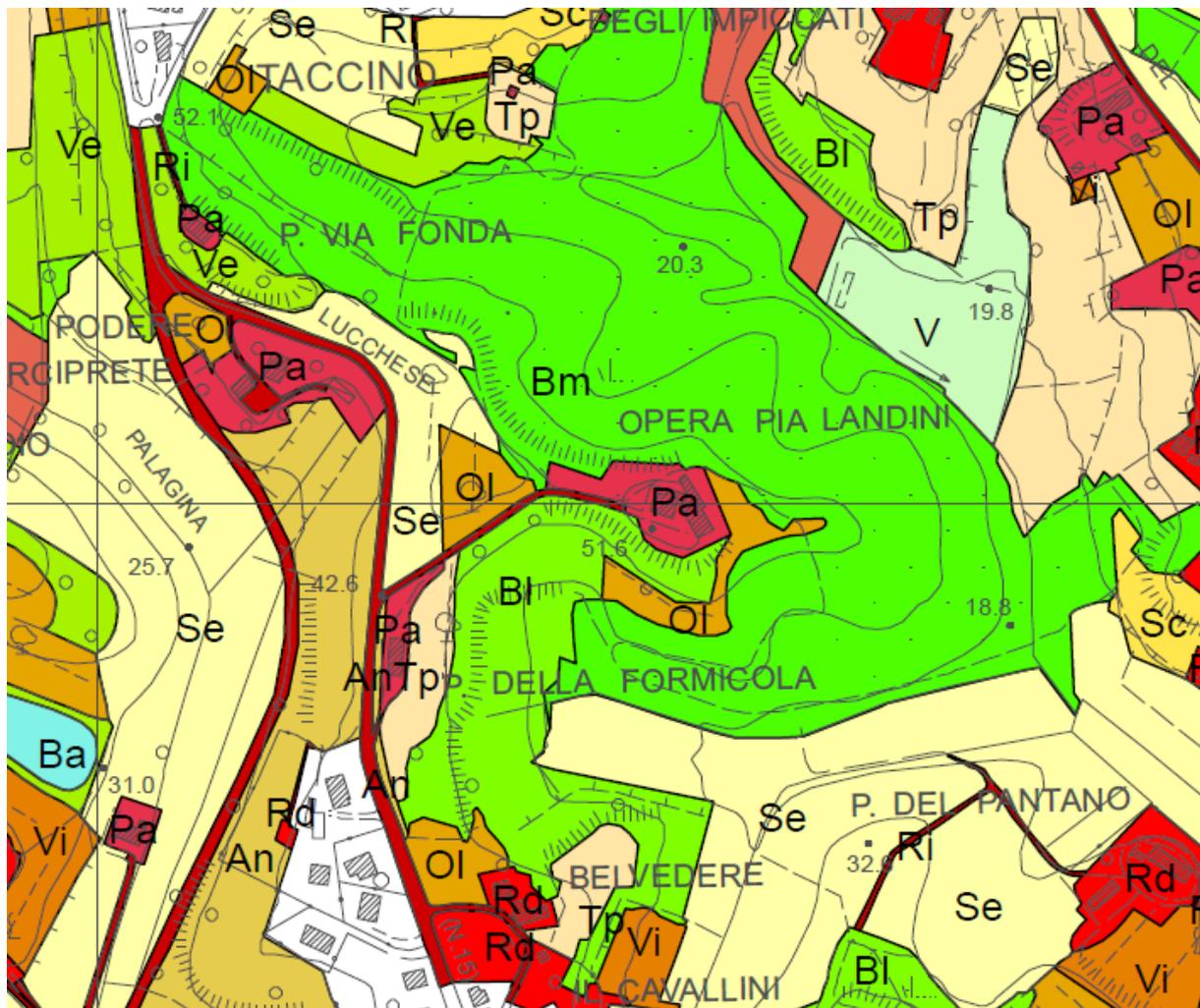


Vincolo Paesaggistico (art. 142 D.Lgs. 42/04)

lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227;

lett. c) i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;

USO DEL SUOLO



Legenda:

Pa	Pertinenza abitativa, edificato sparso
Ol	Oliveti
Bl	Boschi di latifoglie
Se	Seminativi in aree non irrigue
Bm	Boschi misti di conifere e latifoglie
Ve	Aree a vegetazione boschiva ed arbustiva in evoluzione