

Comune di Montecatini Val di Cecina

Provincia di Pisa

REGOLAMENTO URBANISTICO

Progettista

Arch. Giovanni Parlanti

Coordinatore VAS

Arch. Gabriele Banchetti

Collaborazione grafica e GIS

Pian. Jr. Emanuele Bechelli

Indagini geologiche

Geoser

Geol. Luciano Giuntini

Coordinatore

Geoprogetti studio associato

Geol. Francesca Franchi

Geol. Emilio Pistilli

Responsabile del procedimento

Geom. Floriano Perini

Garante per l'informazione

Rag. Cristina Guarguaglini

Sindaco

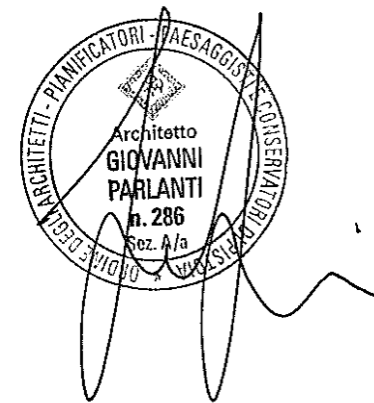
Sandro Cerri

Allegato **C**

**Album dei Nuclei Rurali
ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014**
(Modificato a seguito dell'accoglimento delle Osservazioni e
a seguito del Verbale della Conferenza Paesaggistica, del 28.07.2017)

Approvato con Del. C.C. nr. del

Novembre 2017



ALBUM DEI NUCLEI RURALI

ALLEGATO C

X1



BURIANO

X4



GELLO

X2



FATTORIA
MOCAIO

X5



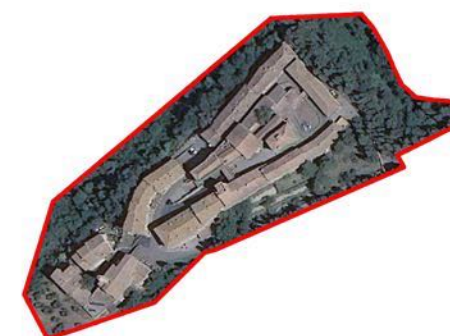
MIEMO

X3



CASAGLIA

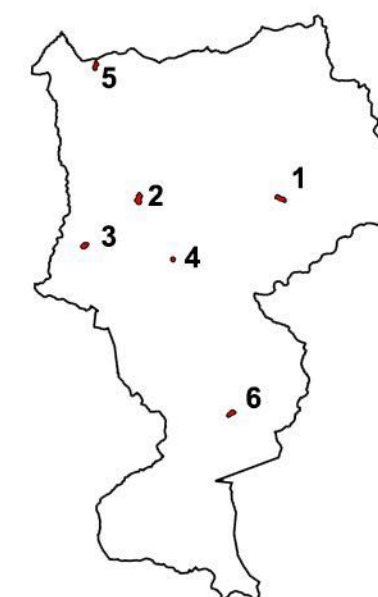
X6



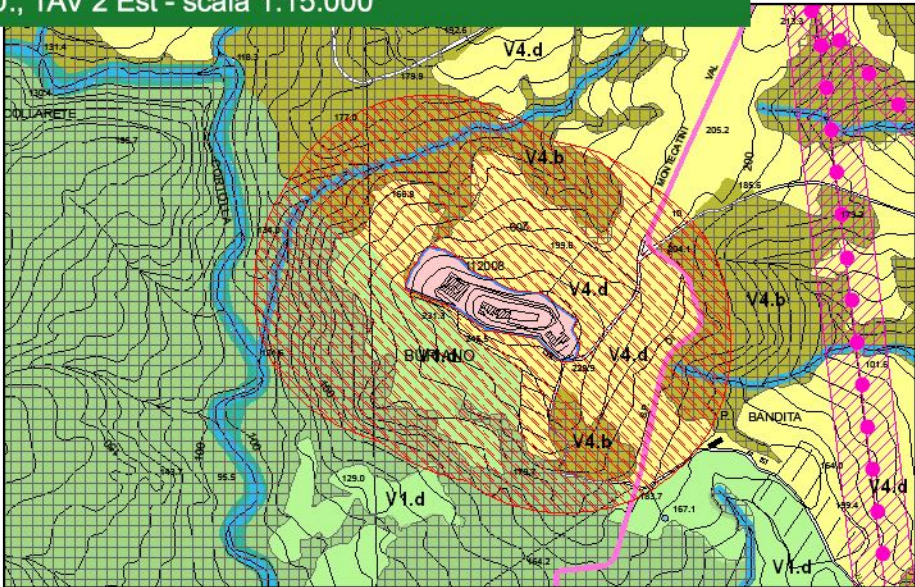
QUERCETO

Le informazioni riportate in questo allegato sono state reperite attraverso:

- Cartografia Tecnica Regionale;
- Cartografia Catastale Gisca e sito ufficiale dell'Agenzia delle Entrate "SISTER";
- Ortofoto e fotografie aeree di diversi anni storici;
- Sopralluoghi diretti sul posto;
- Informazioni del P.S. Approvato con Del. C.C. 12/2012, in particolare Allegato 1 al Q.C.: "Schede degli edifici rurali, ville e case sparse di antico impianto", suddiviso in 6 volumi.

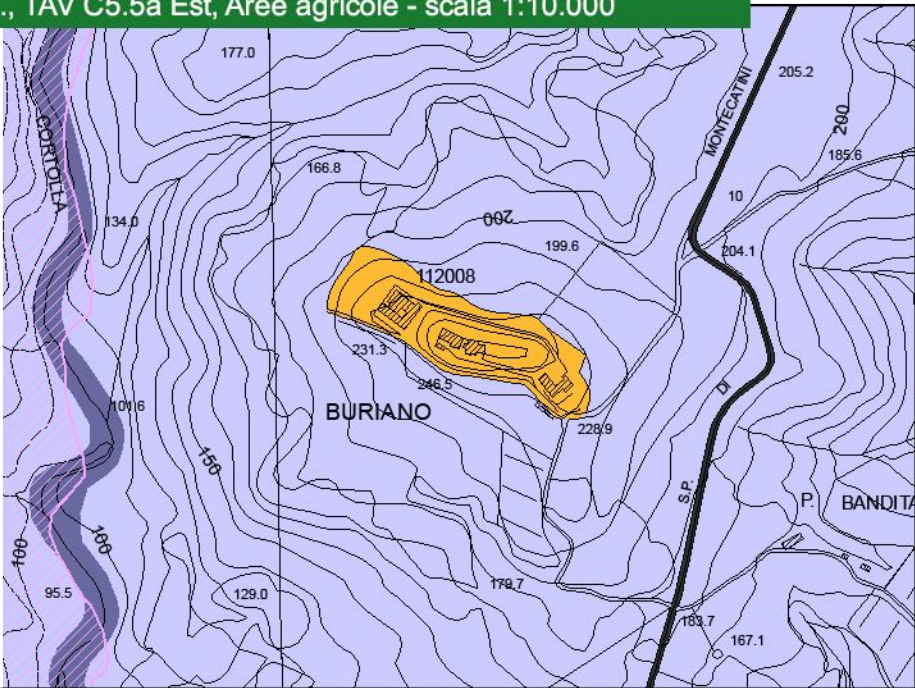


R.U., TAV 2 Est - scala 1:15.000



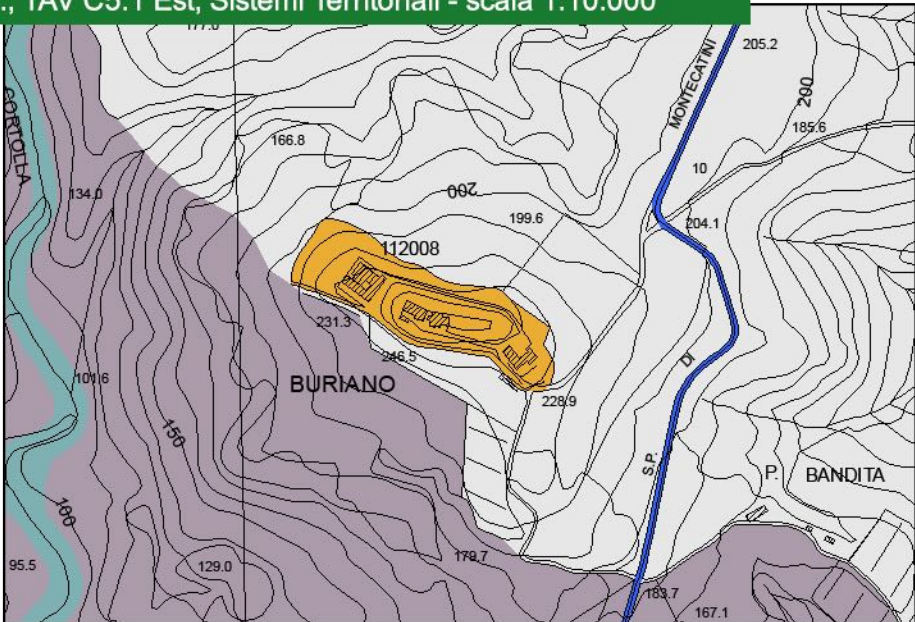
- R.U. - Disciplina del territorio agricolo
- V1.b** Sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità
 - V1.d** Sottosistema della riserva di naturalità con livello moderato di trasformabilità
 - V4.b** Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello molto ridotto di trasformabilità
 - V4.d** Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello moderato di trasformabilità
 - Area boscata
 - Ambiti di pertinenza paesaggistica
 - Nuclei Rurali

P.S., TAV C5.5a Est, Aree agricole - scala 1:10.000



- Aree agricole
- Aree a prevalente funzione agricola
 - Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014

P.S., TAV C5.1 Est, Sistemi Territoriali - scala 1:10.000



- SISTEMI, SOTTOSISTEMI ED AMBITI FUNZIONALI
- V1** Riserva di naturalità
 - V3** Corridoi e connessioni fluviali
 - V4** Aree agricole coltivate
 - I4** Nuclei Rurali ai sensi dell'art.65 della L.R. 65/2014

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU FOTO AEREA - scala 1:2.000

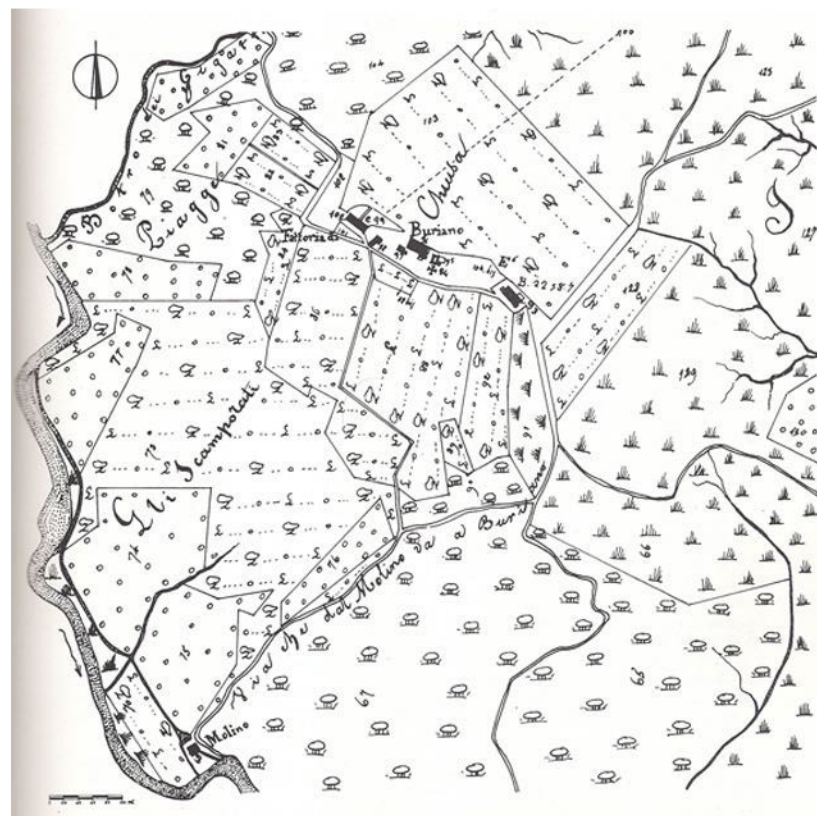


Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Repertorio fotografico - STATO DI FATTO

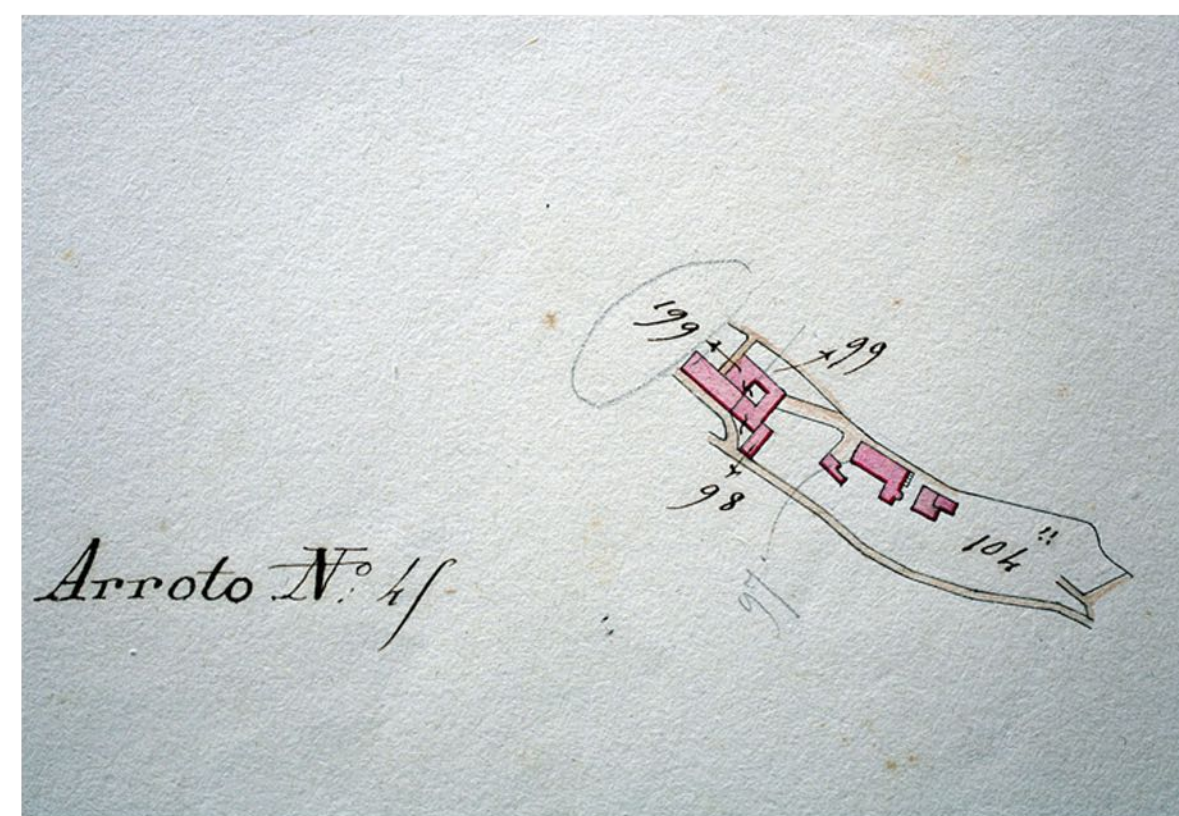




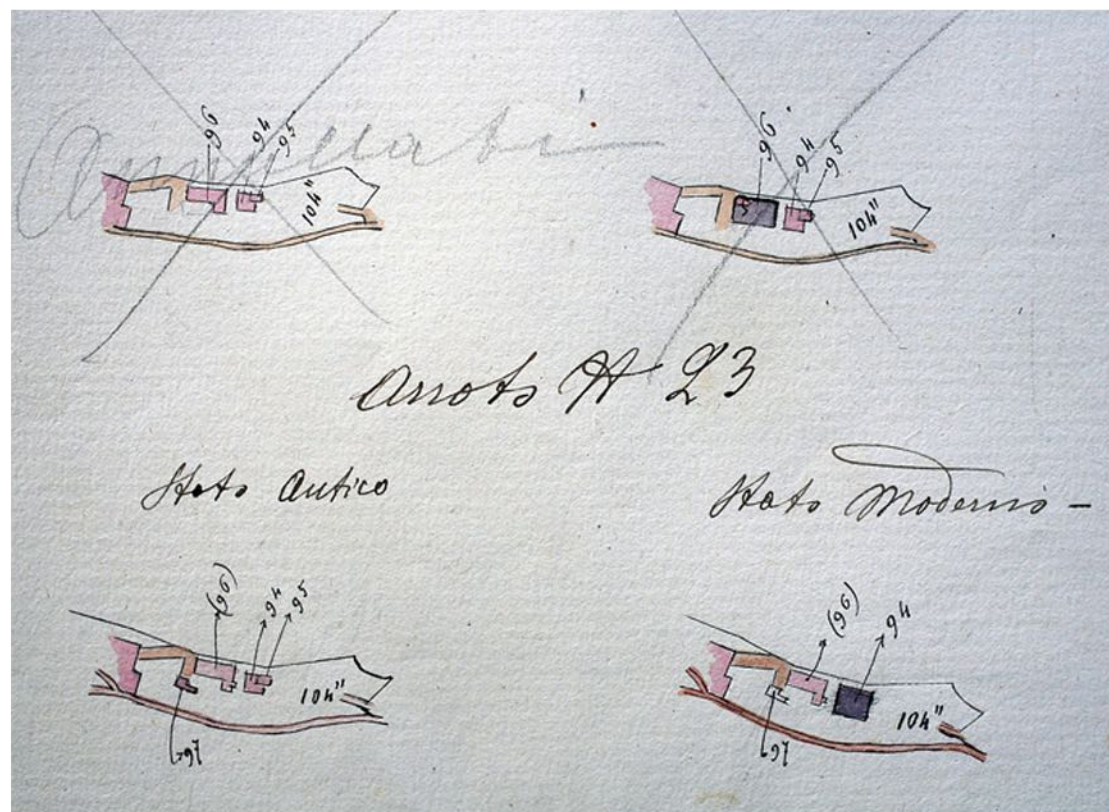
Burinao 1819



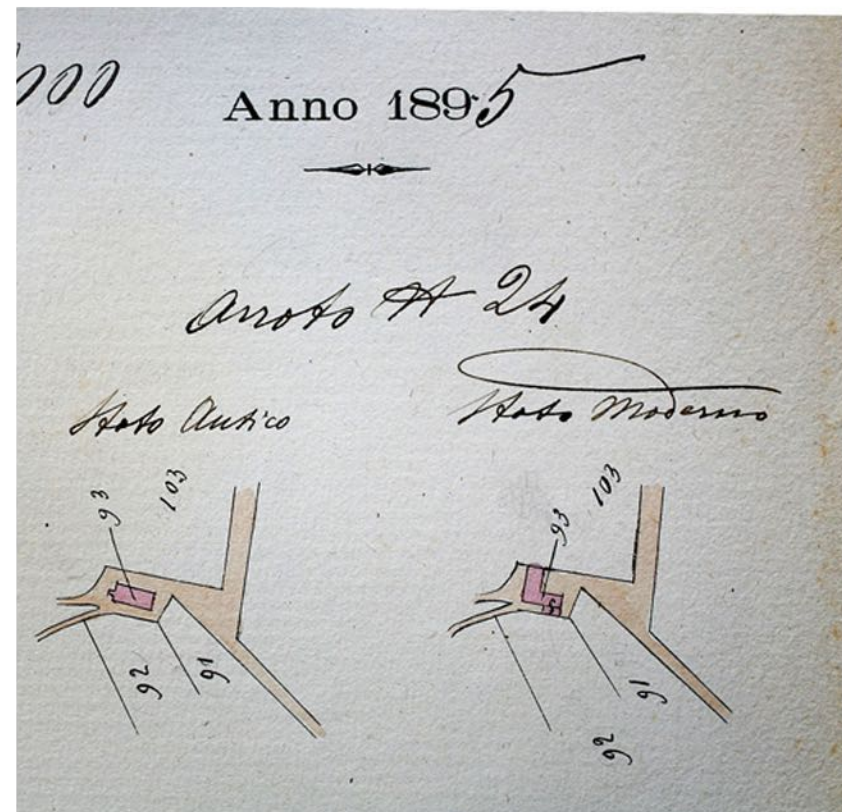
Buriano 1848



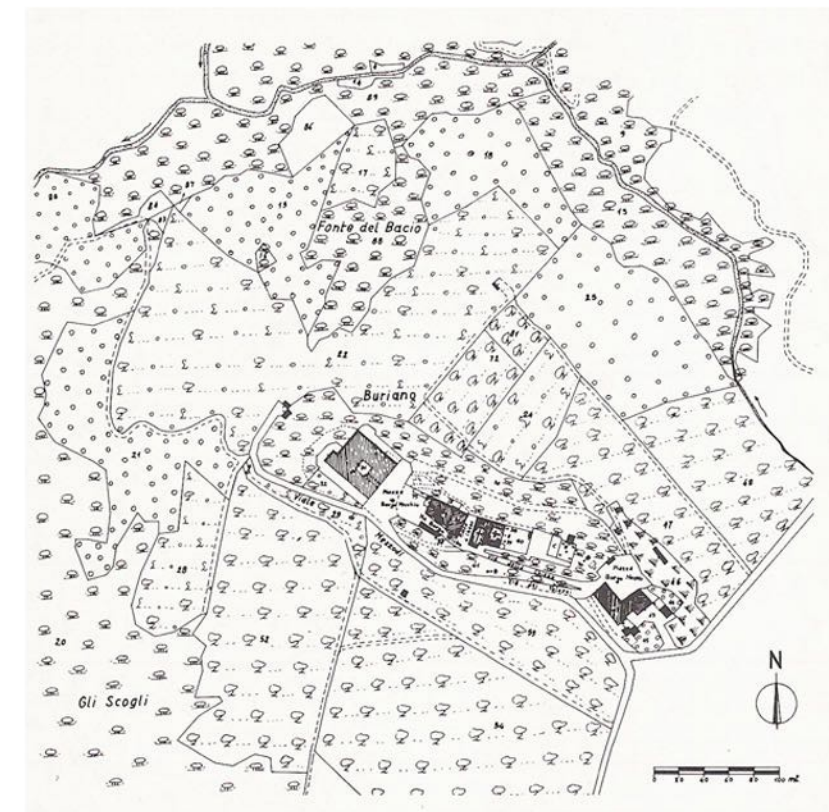
Buriano 1848



Buriano 1895



Buriano 1895



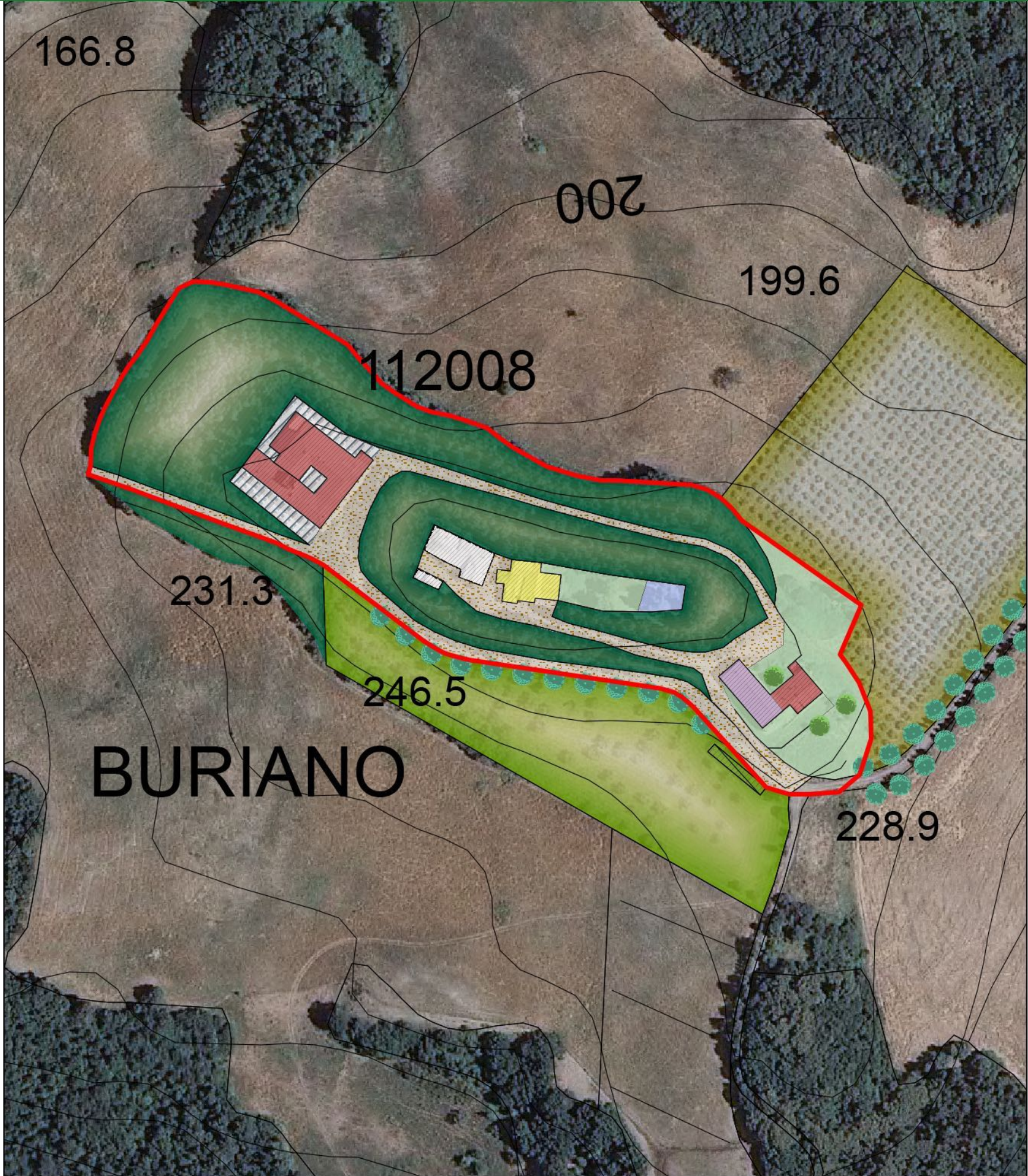
Buriano 1940

Individuazione delle funzioni principali dell'Ambito - Stato attuale - scala 1:2.000

Superficie d'Ambito: 32.780 mq

Funzioni e destinazioni d'uso

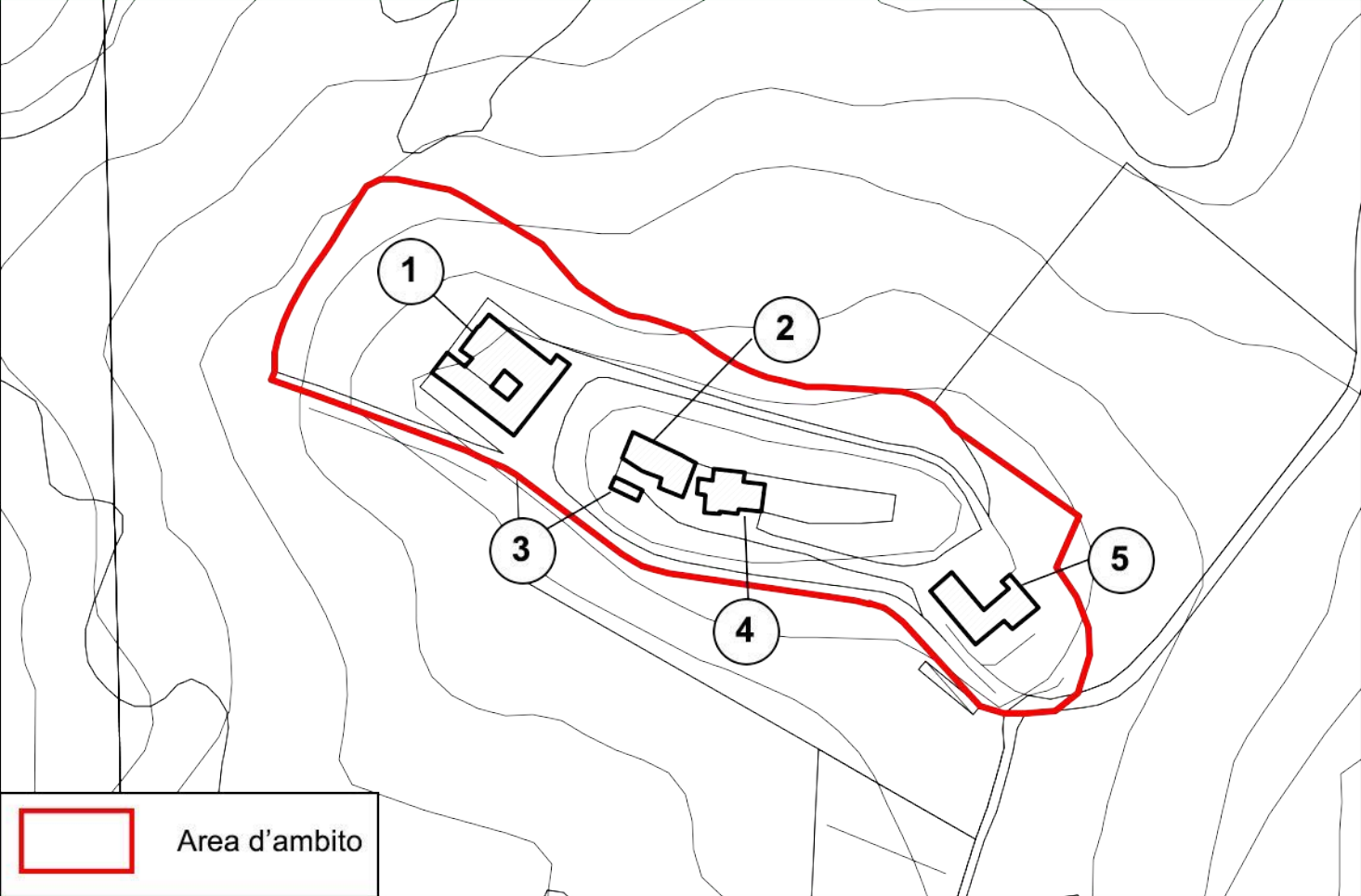
- Area d'ambito
- Edificio residenziale
- Ricettivo alberghiero
- Servizio - luogo di culto
- Cimitero
- Edificio dismesso
- Albero isolato
- Filare
- Area pavimentata
- Area non pavimentata
- Zona verde / prato
- Area boscata
- Area incolta
- Oliveta



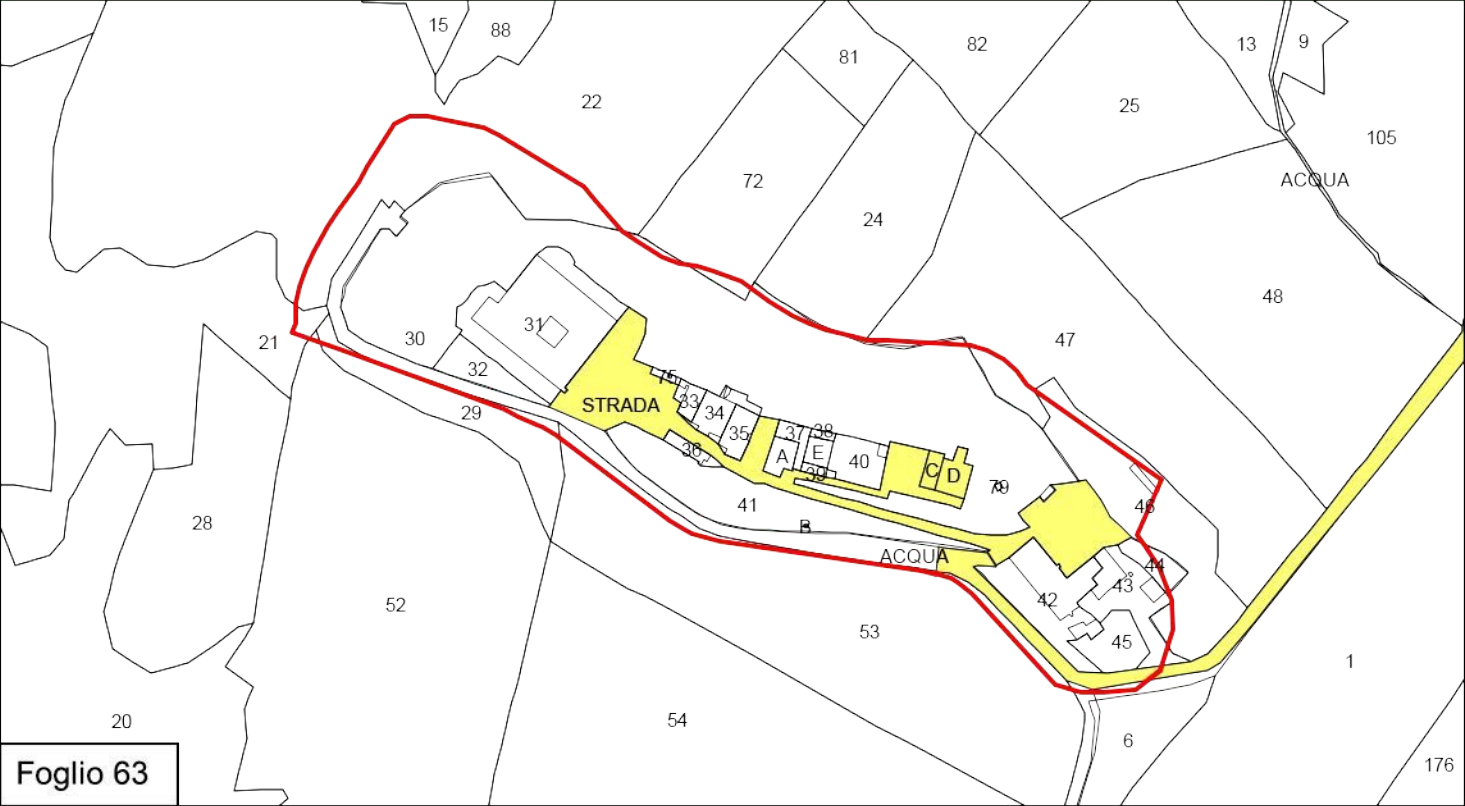
Classificazione degli edifici

Tipologia del fabbricato	Classificazione
Edificio 1 - Edificio principale	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U. Vincolo Monumentale (D.Lgs. 42/2004)
Edificio 2 - Edificio secondario	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U. Vincolo Monumentale (D.Lgs. 42/2004)
Edificio 3 - Edificio secondario	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U. Vincolo Monumentale (D.Lgs. 42/2004)
Edificio 4 - Edificio speciale	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U. Vincolo Monumentale (D.Lgs. 42/2004)
Edificio 5 - Edificio secondario	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U. Vincolo Monumentale (D.Lgs. 42/2004)

Censimento del patrimonio edilizio esistente



Individuazione catastale dei beni di proprietà comunale



Individuazione delle funzioni principali dell'Ambito - Stato di progetto - scala 1:2.000

Norma di scheda
L'intervento è finalizzato al recupero del borgo storico di Buriano e conseguentemente della struttura poderale ad esso appartenente. Il Regolamento Urbanistico in riferimento all'art. 71 delle NTA del Piano Strutturale attribuisce 120 nuovi PL in aggiunta ai PL preesistenti nell'ex Hotel Buriano, per attività ricettiva finalizzata al recupero del borgo. La SUL massima da recupero è pari a quella esistente, comprensiva dei servizi complementari. Dovrà essere ripristinato l'assetto originario del Borgo con i suoi spazi pubblici. L'attuazione dell'intervento è suddivisa nei seguenti ambiti:

Ambito A: Villa
L'ambito prevede il recupero dell'edificio esistente a fine turistico ricettivo. La categoria di intervento ammessa è restauro e risanamento conservativo (art.19 NTA) finalizzati alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva. Le pertinenze del fabbricato dovranno essere salvaguardate nelle caratteristiche attuali in particolar modo la terrazza lato Sud-Ovest dovrà essere semplicemente mantenuta senza alterarne le caratteristiche dimensionali e dei materiali.

Ambito B: Ex canonica e relativi edifici di servizio
L'ambito prevede il recupero degli edifici esistenti a fine turistico ricettivo e/o residenziale. La categoria di intervento ammessa è restauro e risanamento conservativo (art.19 NTA) finalizzati alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva e/o alla permanenza dell'uso residenziale.

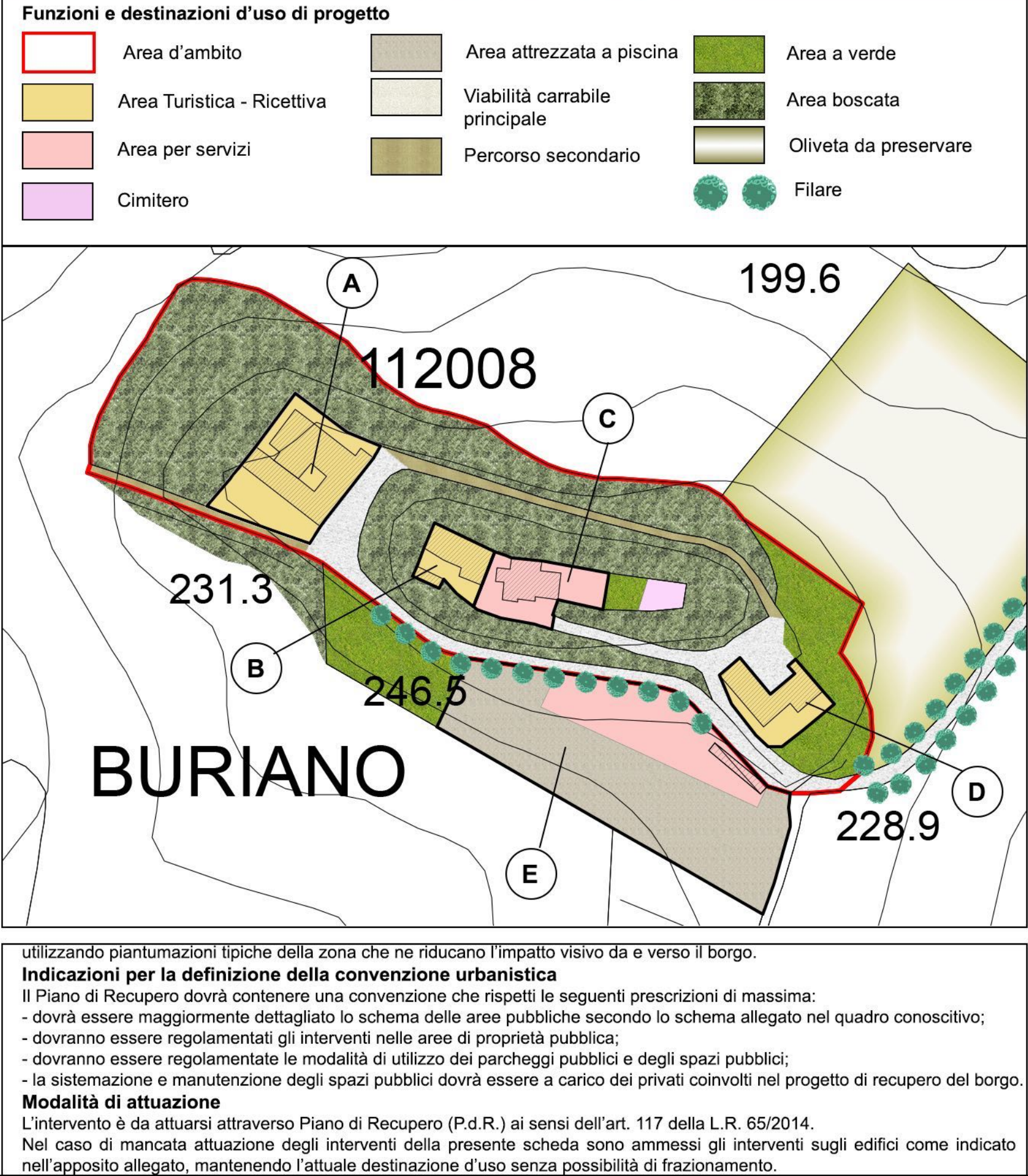
Ambito C: Chiesa e relative pertinenze
La categoria di intervento ammessa è restauro e risanamento conservativo (art.19 NTA) finalizzato alla realizzazione di strutture di servizio all'attività turistico ricettiva. E' ammesso il mantenimento della destinazione residenziale per l'edificio destinato a canonica, catastualmente individuato al Foglio 63, Particella 37.

Ambito D: Ex residenze a servizio della villa
L'ambito prevede il recupero degli edifici esistenti a fine turistico ricettivo. La categoria di intervento ammessa è restauro e risanamento conservativo (art.19 NTA) finalizzati alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva.

Ambito E: Servizi alla struttura ricettiva
L'area individuata, esterna al perimetro del borgo, è destinata alla realizzazione di strutture di servizio all'attività turistico ricettiva. Su tale area è ammessa la realizzazione di piscina con relativi servizi. La piscina dovrà essere realizzata con finiture interne di colore simile a quello della pietra naturale. La piscina dovrà avere dimensioni massime pari a 150 mq; i servizi dovranno essere interrati su tre lati e non potranno superare la dimensione massima di 80 mq.

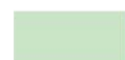
Viabilità interna e spazi esterni
Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia, e tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovranno essere mantenuti e ripristinati i selciati originari e potrà quindi essere recuperato il percorso di collegamento tra la piazza storica denominata Piazza del Borgo Antico e via del Borgo Antico seguendo l'antico impianto come rappresentato negli estratti del quadro conoscitivo.

Aree a parcheggio
I parcheggi a servizio delle attività ricettive dovranno avere una superficie minima di 3.200 mq. I parcheggi dovranno essere reperiti nelle vicinanze del perimetro del borgo storico. I parcheggi dovranno essere realizzate con superfici inghiaiate e riducendo al minimo le opere di urbanizzazione, di contenimento dei terreni e



Individuazione dei Beni paesaggistici - scala 1:2.000

Legenda

 Nuclei Rurali Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di irimboschimento, come definiti dall'art.2 commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett. g; D.Lgs. 42/2004)

L'intero territorio comunale è interessato da "Le zone gravate da usi civici" (art. 142; c.1; lett. h; del Codice)

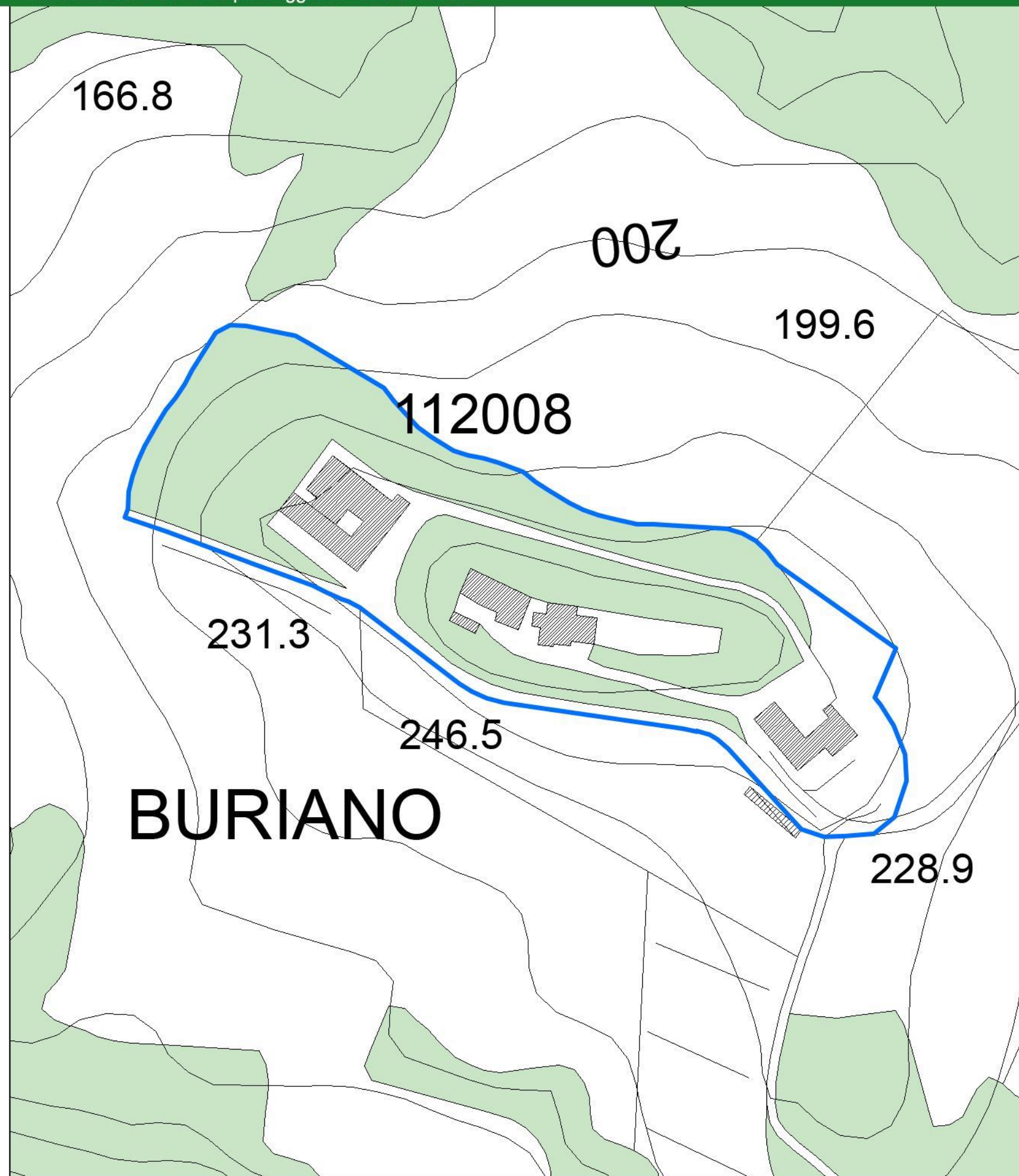
Precrizioni PIT

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) in particolare:

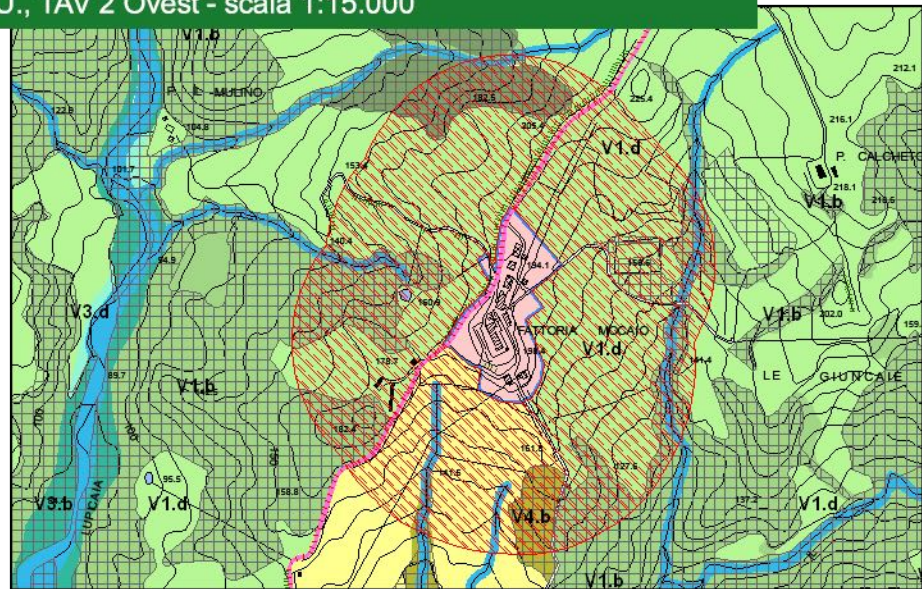
- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III- Aree tutelate per legge.

Art. 12 I Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di irimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett.g; Codice)

Art. 13 Le zone gravate da usi civici (art. 142; c.1; lett.h; Codice)

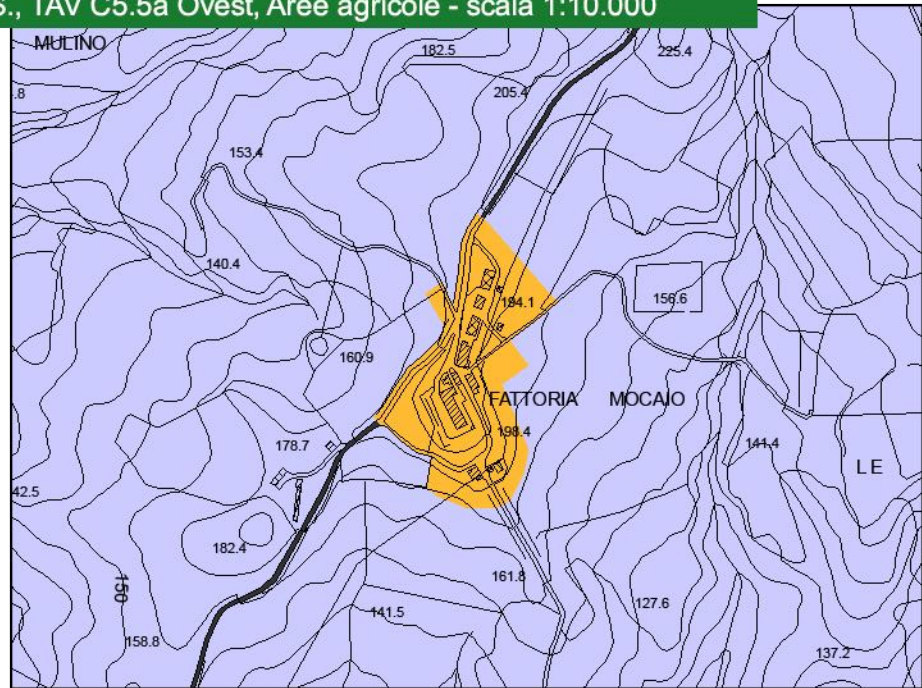


R.U., TAV 2 Ovest - scala 1:15.000



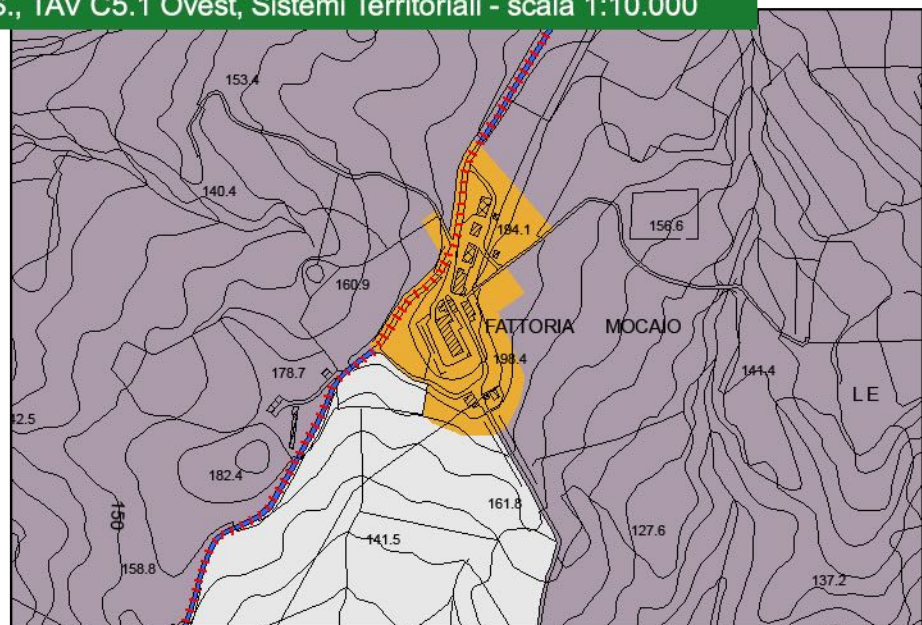
- R.U. - Disciplina del territorio agricolo
- V1.b Sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità
 - V1.d Sottosistema della riserva di naturalità con livello moderato di trasformabilità
 - V4.b Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello molto ridotto di trasformabilità
 - V4.d Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello moderato di trasformabilità
- Area boscata
Ambiti di pertinenza paesaggistica
Nuclei Rurali

P.S., TAV C5.5a Ovest, Aree agricole - scala 1:10.000



- Aree agricole
- Area a prevalente funzione agricola
 - Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014

P.S., TAV C5.1 Ovest, Sistemi Territoriali - scala 1:10.000



- SISTEMI, SOTTOSISTEMI ED AMBITI FUNZIONALI
- V1 Riserva di naturalità
 - V4 Aree agricole coltivate
 - I4 Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Individuazione delle funzioni principali dell'Ambito - Stato attuale - scala 1:2.000

Superficie d'Ambito: 47.062 mq

Funzioni e destinazioni d'uso

Area d'ambito

Edificio residenziale

Ricettivo

Servizio

Commerciale

Manufatti

Edificio uso agricolo

Edificio dismesso

Area pavimentata

Area non pavimentata

Parcheggio

Piscina

Zona verde / prato

Area boscata

Area incolta

Oliveta

Seminativo

Albero isolato

Olivo

Filare

Norma di scheda

L'intervento è finalizzato al mantenimento del borgo denominato Fattoria Mocaio, nella sua struttura e caratteristiche storiche, attualmente persistenti. Il Regolamento Urbanistico in riferimento all'art. 72 delle NTA del Piano Strutturale attribuisce 0 nuovi PL.

Patrimonio Edilizio Esistente

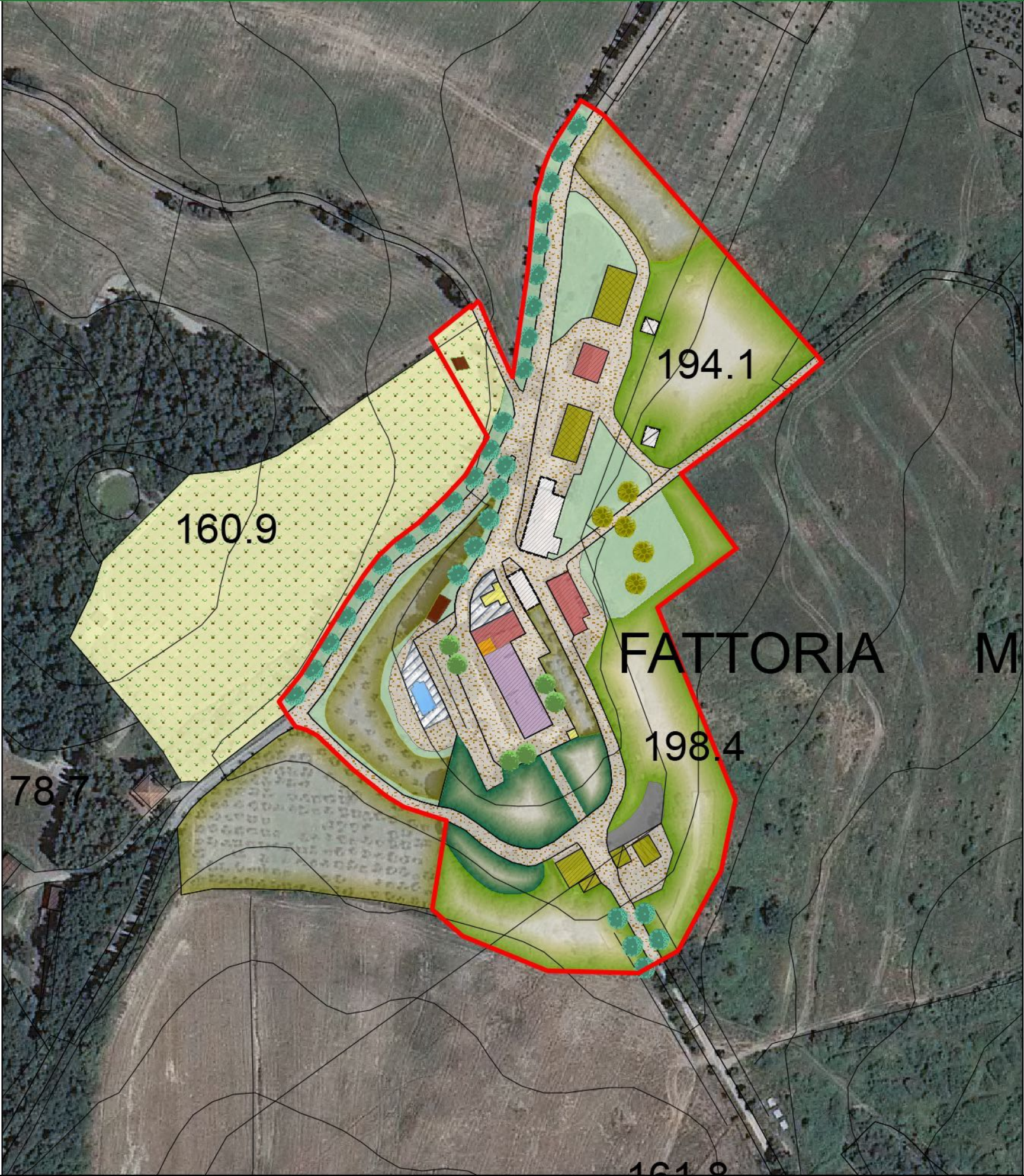
Per l'edificato esistente sono consentiti interventi come indicato nell'apposito allegato, mantenendo l'attuale destinazione d'uso senza possibilità di frazionamento.

Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi.

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia. Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non asfaltate, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del borgo attraverso specifica pavimentazione. La manutenzione dei parcheggi esistenti dovrà essere effettuata riducendo al minimo le opere di urbanizzazione, di contenimento dei terreni e utilizzando piantumazioni tipiche della zona che ne riducano l'impatto visivo da e verso il borgo.

Impianti vegetazionali

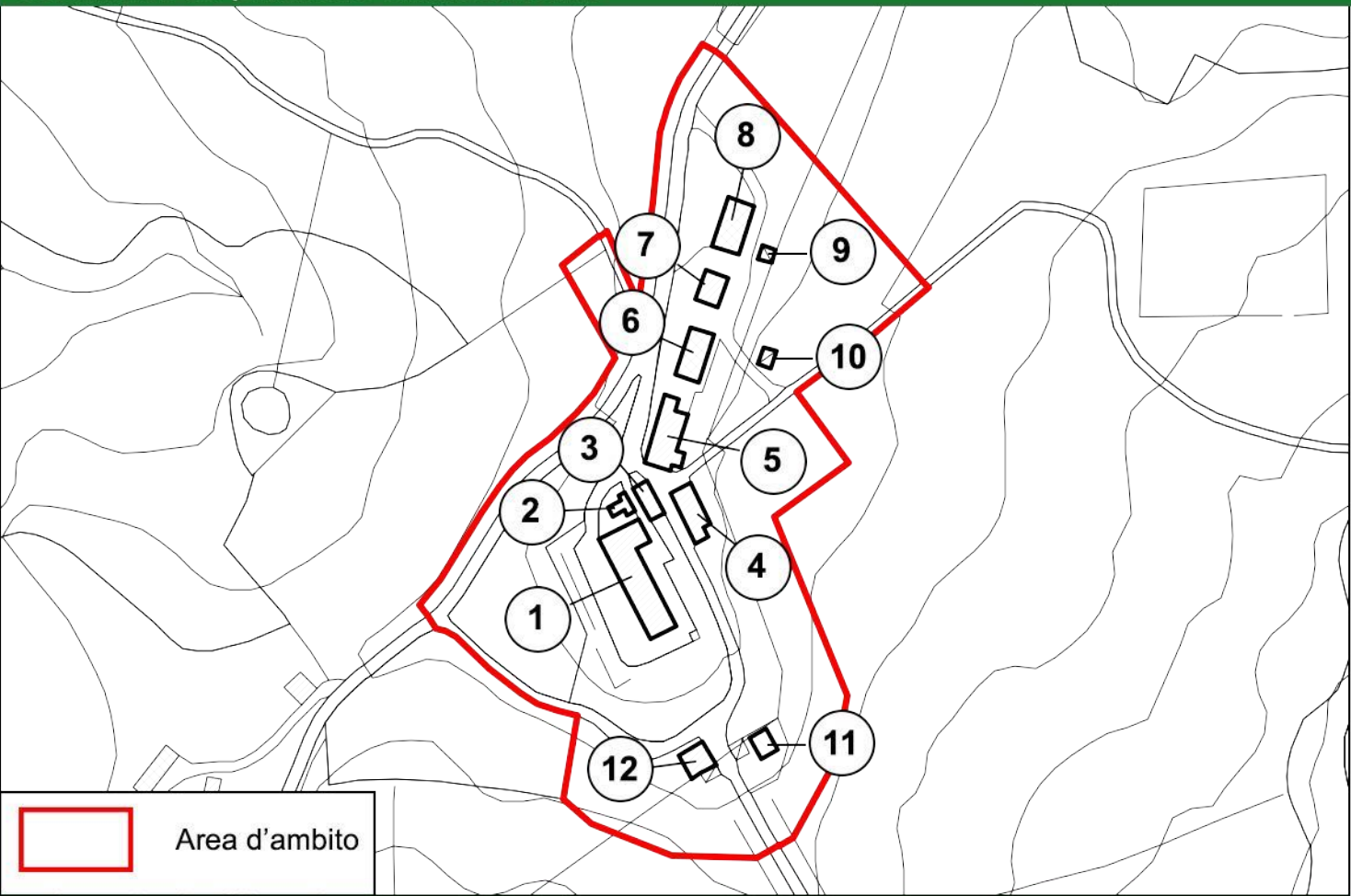
Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovranno essere conservati e tutelati integralmente i filari di cipressi secolari, fermi restando i necessari interventi di risanamento e di eventuali sostituzioni di piante che si rendano necessarie. Perciò sarà opportuno effettuare specifiche ricognizioni delle piante di cipresso esistenti, del loro stato fitosanitario e della loro stabilità.



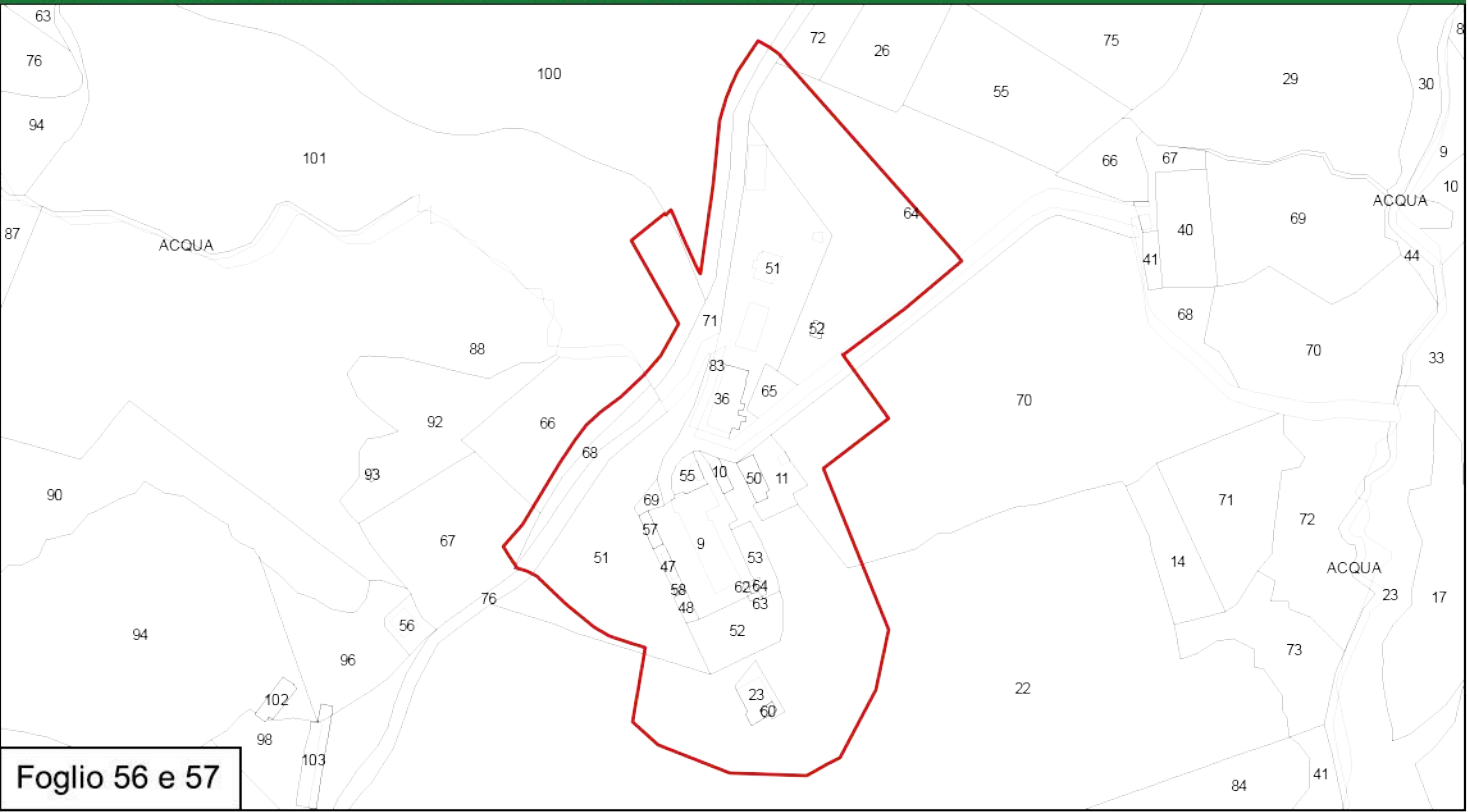
Classificazione degli edifici

Tipologia del fabbricato	Classificazione
Edificio 1 - Edificio principale	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 2 - Edificio speciale	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U.
Edificio 3 - Edificio secondario	Edificio di Scarso Valore (E.S.V.) - Art. 17.4 dele NTA del R.U.
Edificio 4 - Edificio secondario	Edificio di Scarso Valore (E.S.V.) - Art. 17.4 dele NTA del R.U.
Edificio 5 - Edificio secondario	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 6 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio Privo di Valore (E.P.V.) - Art. 17.5 dele NTA del R.U.
Edificio 7 - Secondario	Edificio di Scarso Valore (E.S.V.) - Art. 17.4 dele NTA del R.U.
Edificio 8 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio di Scarso Valore (E.S.V.) - Art. 17.4 dele NTA del R.U.
Edificio 9 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio degradato - Art. 17.7 dele NTA del R.U.
Edificio 10 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio Privo di Valore (E.P.V.) - Art. 17.5 dele NTA del R.U.
Edificio 11 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio Privo di Valore (E.P.V.) - Art. 17.5 dele NTA del R.U.
Edificio 12 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio di Scarso Valore (E.A.V.) - Art. 17.4 dele NTA del R.U.

Censimento del patrimonio edilizio esistente



Individuazione catastale dei beni di proprietà comunale



Particelle di proprietà comunale

Individuazione dei Beni paesaggistici - scala 1:2.000

Legenda Nuclei Rurali Territori coperti da foresete e da boschi, ancorchè percorsi o daneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di irimboschimento, come definiti dall'art.2 commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett. g; D.Lgs. 42/2004)

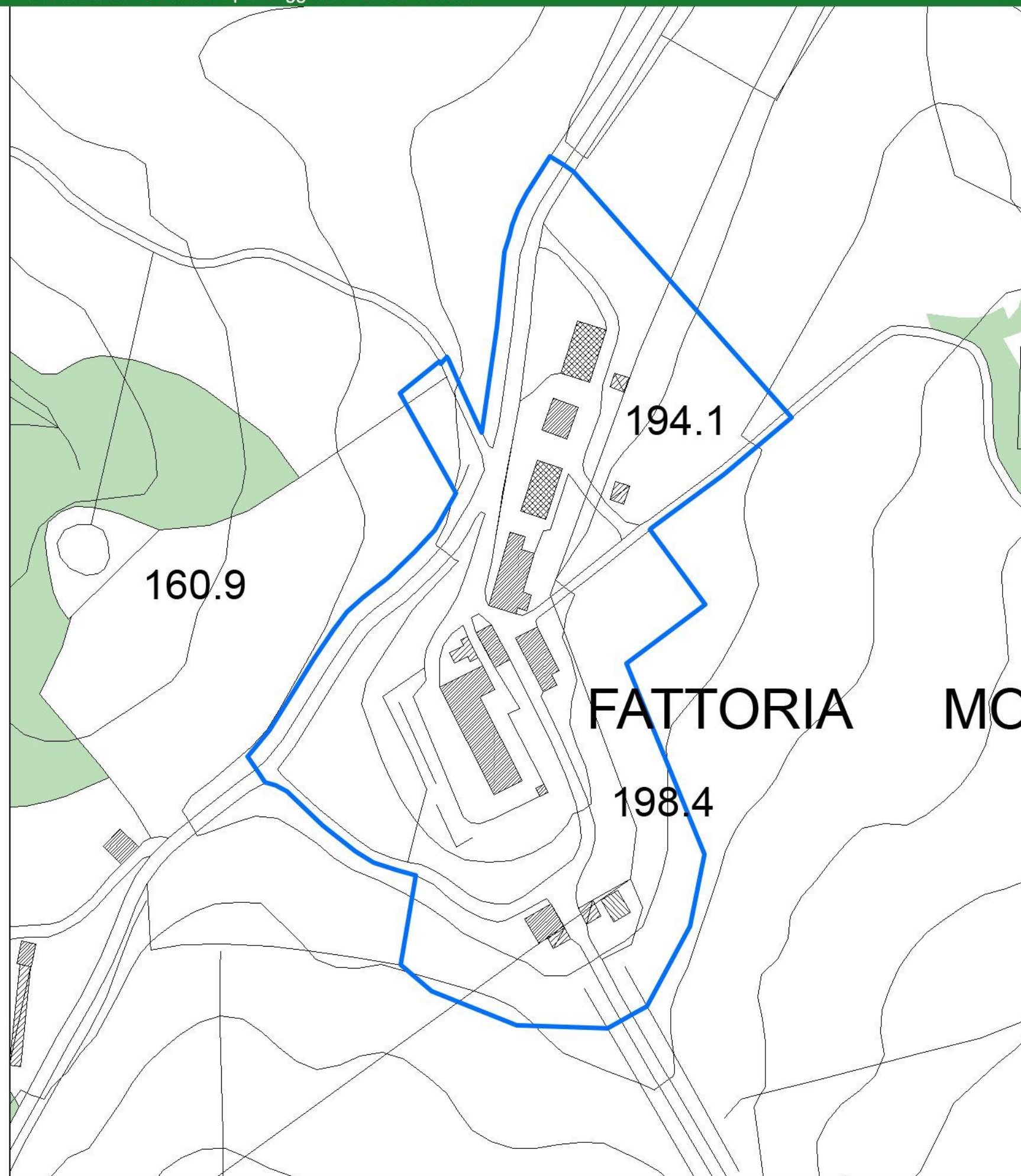
L'intero territorio comunale è interessato da "Le zone gravate da usi civici" (art. 142; c.1; lett. h; del Codice)

Precrizioni PIT

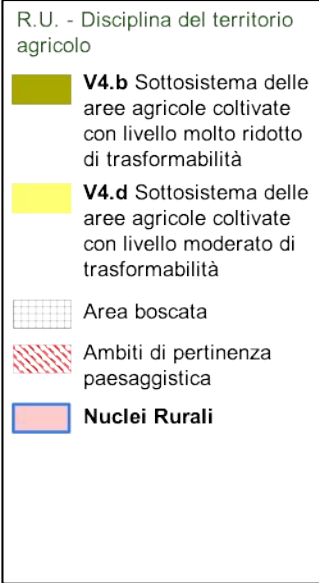
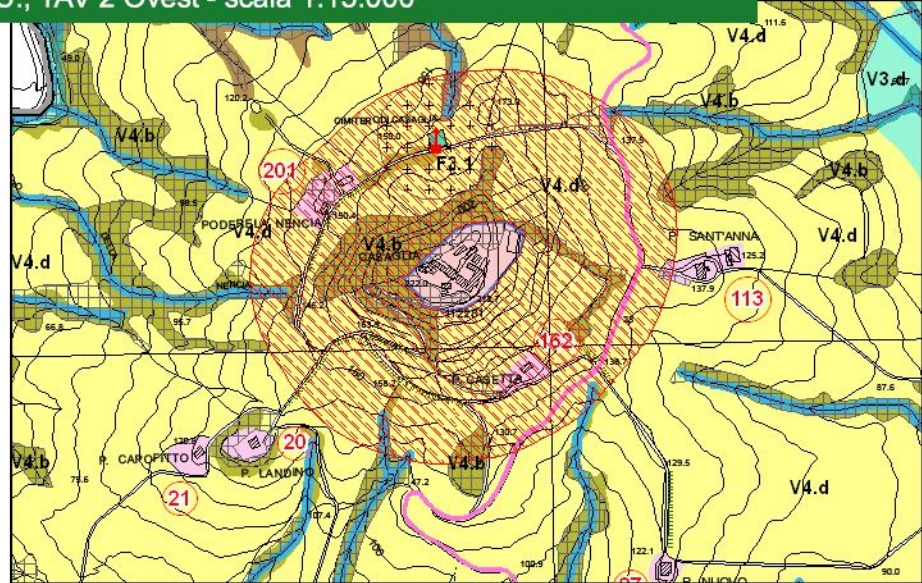
Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) in particolare:

- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III- Aree tutelate per legge.

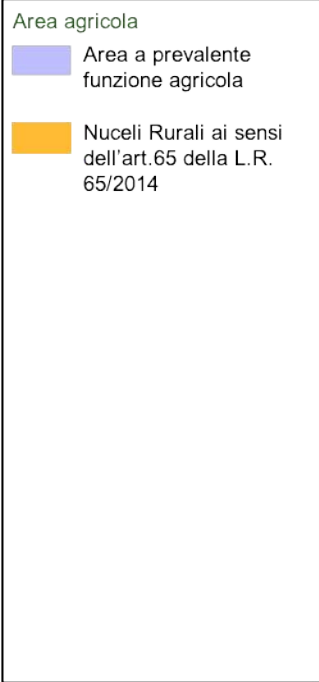
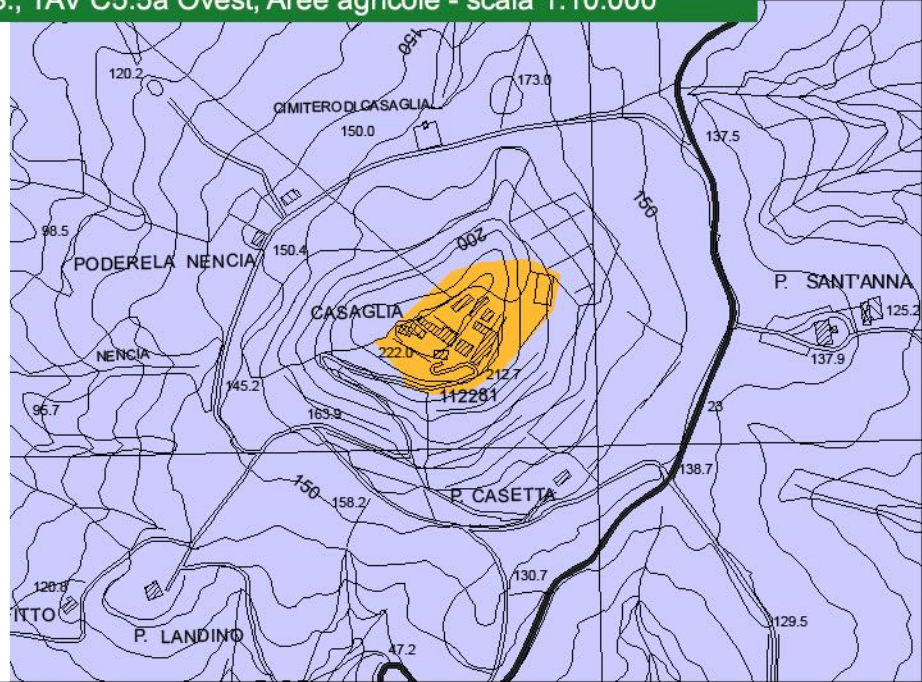
Art. 13 Le zone gravate da usi civici (art. 142; c.1; lett.h; Codice)



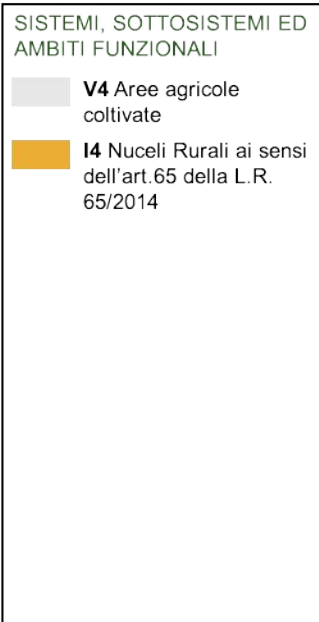
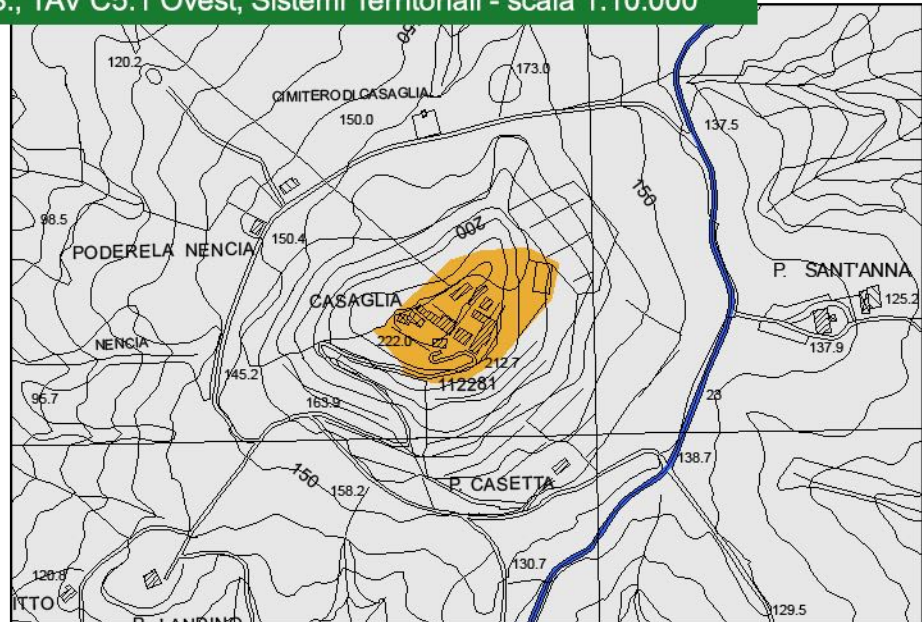
R.U., TAV 2 Ovest - scala 1:15.000



P.S., TAV C5.5a Ovest, Aree agricole - scala 1:10.000



P.S., TAV C5.1 Ovest, Sistemi Territoriali - scala 1:10.000



INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Individuazione delle funzioni principali dell'Ambito - Stato attuale - scala 1:2.000

Superficie d'Ambito: 27.807 mq

Funzioni e destinazioni d'uso

Area d'ambito

Edificio residenziale

Ricettivo

Servizio

Manufatti

Area pavimentata

Area non pavimentata

Asfalto

Parcheggio

Piscina

Zona verde / prato

Zona sportiva

Area boscata

Area incolta

Oliveta

Orto

Albero isolato

Filare

Norma di scheda

L'intervento è finalizzato al mantenimento del borgo denominato Casaglia, nella sua struttura e caratteristiche storiche, attualmente persistenti.
Il Regolamento Urbanistico in riferimento all'art. 75 delle NTA del Piano Strutturale attribuisce 0 nuovi PL.

Patrimonio Edilizio Esistente

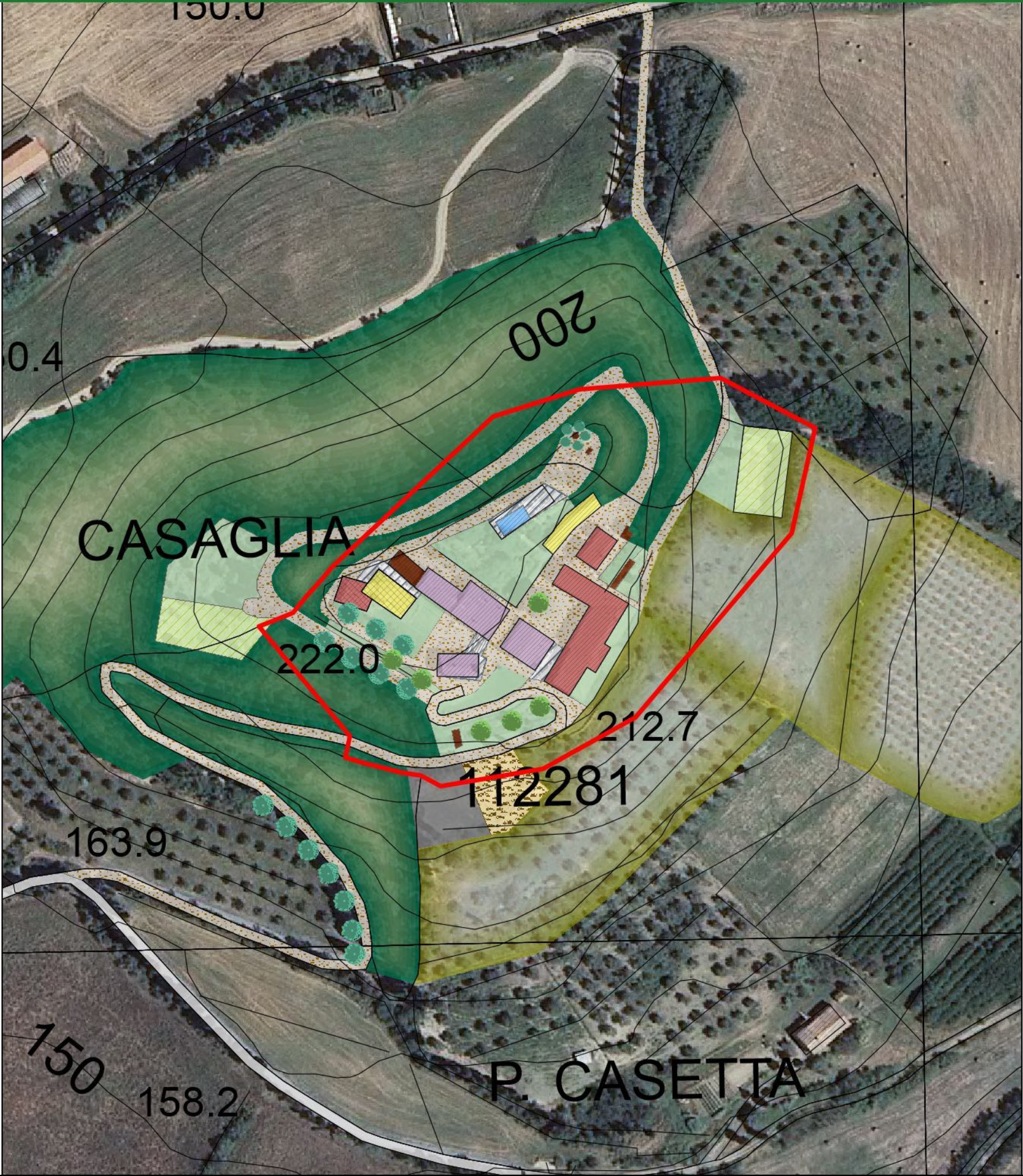
Per l'edificato esistente sono consentiti interventi come indicato nell'apposito allegato, mantenendo l'attuale destinazione d'uso senza possibilità di frazionamento.

Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi.

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia. Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non asfaltate, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del borgo attraverso specifica pavimentazione. La manutenzione dei parcheggi esistenti dovrà essere effettuata riducendo al minimo le opere di urbanizzazione, di contenimento dei terreni e utilizzando piantumazioni tipiche della zona che ne riducano l'impatto visivo da e verso il borgo. Particolare attenzione dovrà essere posta al contesto ambientale nel quale il borgo è inserito, tutelandone l'aspetto e gli elementi che lo compongono, compresa la strada che serve il borgo, fiancheggiata da pregevoli cipressi.

Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovranno essere conservati e tutelati integralmente i filari di cipressi secolari, fermi restando i necessari interventi di risanamento e di eventuali sostituzioni di piante che si rendano necessarie. Perciò sarà opportuno effettuare specifiche ricognizioni delle piante di cipresso esistenti, del loro stato fitosanitario e della loro stabilità.



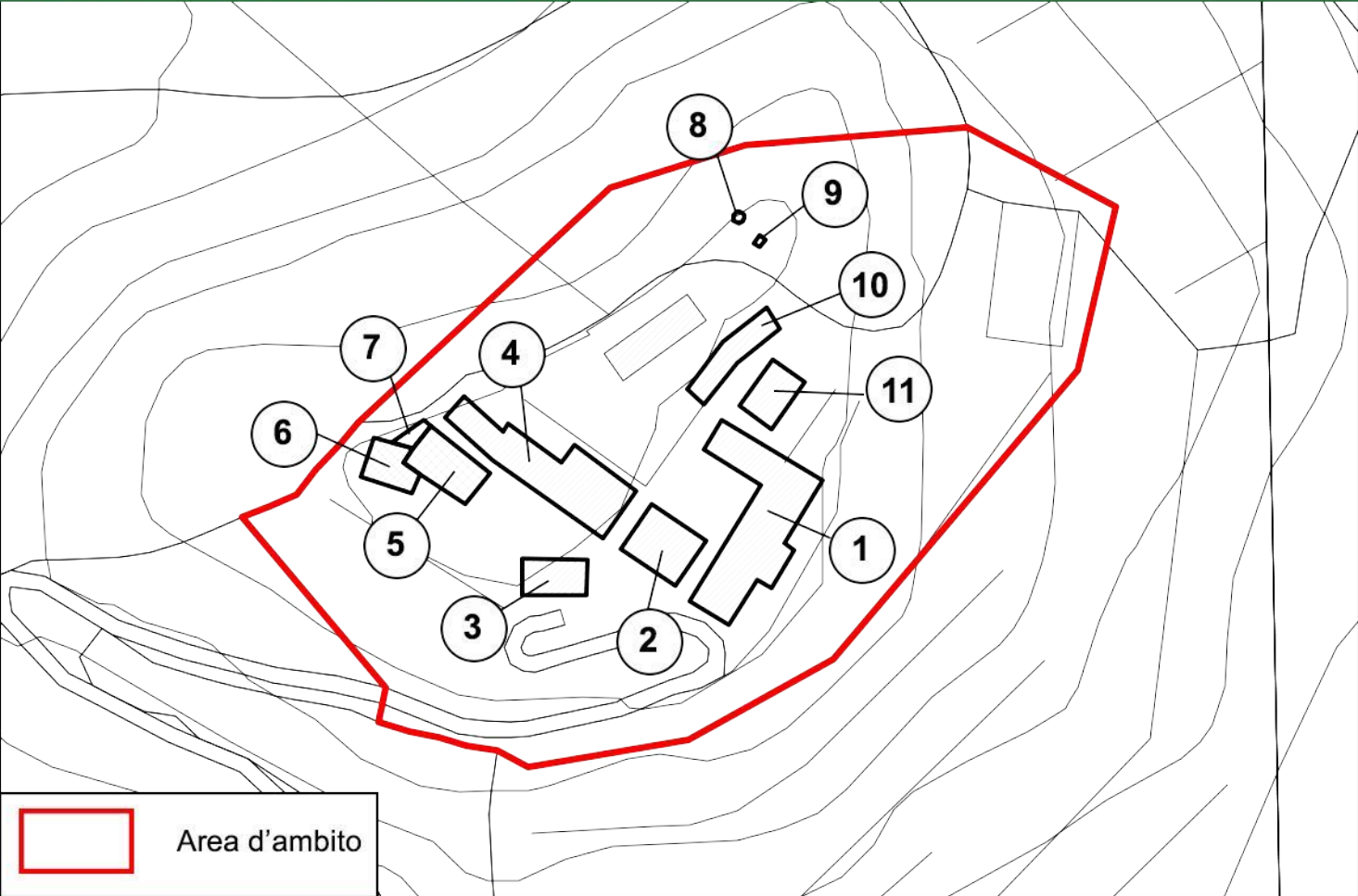
Classificazione degli edifici

Tipologia del fabbricato	Classificazione
Edificio 1 - Edificio principale	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U.
Edificio 2 - Edificio secondario	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 3 - Edificio speciale	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 4 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
Edificio 5 - Edificio speciale	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U.
Edificio 6 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
Edificio 7 - Edificio speciale	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 8 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 9 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio Privo di Valore (E.P.V.) - Art. 17.5 dele NTA del R.U.
Edificio 10 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 11 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.

Elementi da conservare e tutelare.
Mantenere la disposizione planivolumetrica degli edifici conservandone i caratteri architettonici.
Conservare gli elementi costitutivi delle aperture nella forma e nei materiali e gli intonaci, integrando le parti scoperte e consolidando quelle degradate.
Conservare il giardino-orto nella forma e nell'uso e recuperare la limonaia.

Elementi da rimuovere e/o trasformare.
Da rivedere alcuni elementi costitutivi delle aperture. alterate con forme e materiali non tradizionali o non congrui e recuperare le aperture originarie tamponate.
Sostituire i camini con modelli e materiali tradizionali locali.

Censimento del patrimonio edilizio esistente



Individuazione catastale dei beni di proprietà comunale



Particelle di proprietà comunale

Individuazione dei Beni paesaggistici - scala 1:2.000

Legenda

- Nuclei Rurali
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136)
- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di imboscamento, come definiti dall'art.2 commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett. g; D.Lgs. 42/2004)

L'intero territorio comunale è interessato da "Le zone gravate da usi civici" (art. 142; c.1; lett. h; del Codice)

Precrizioni PIT

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) in particolare:

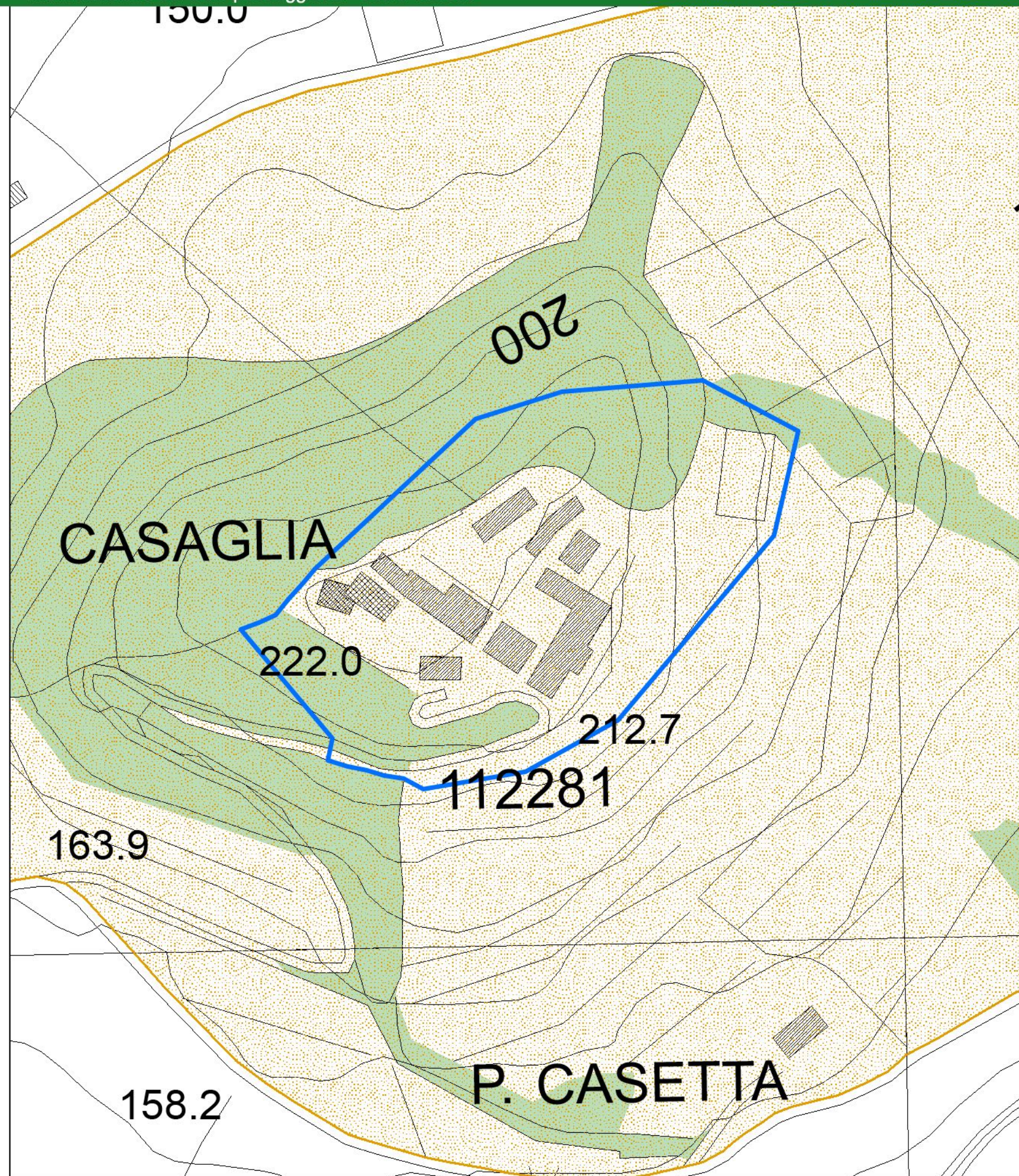
- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

D.M. 16/05/1955; G.U. n.130/1955: Località di Casaglia, sita nel territorio del Comune di Montecatini Val di Cecina.

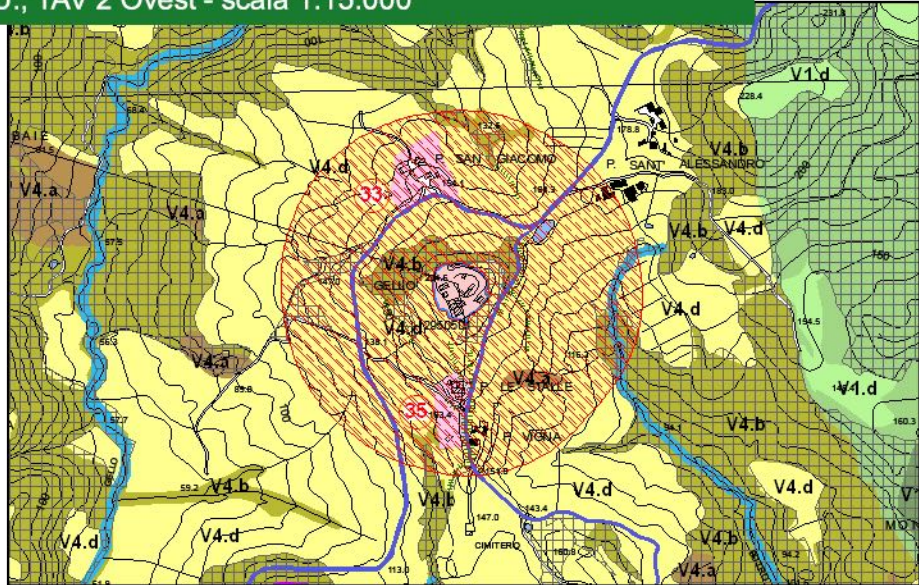
- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III- Aree tutelate per legge.

Art. 12 I Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett.g; Codice)

Art. 13 Le zone gravate da usi civici (art. 142; c.1; lett.h; Codice)

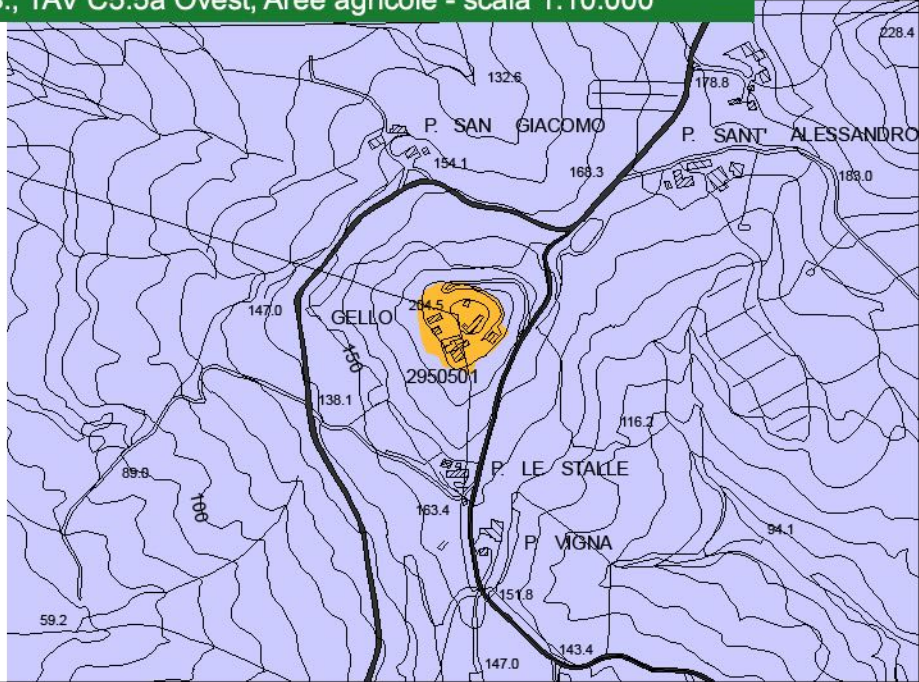


R.U., TAV 2 Ovest - scala 1:15.000



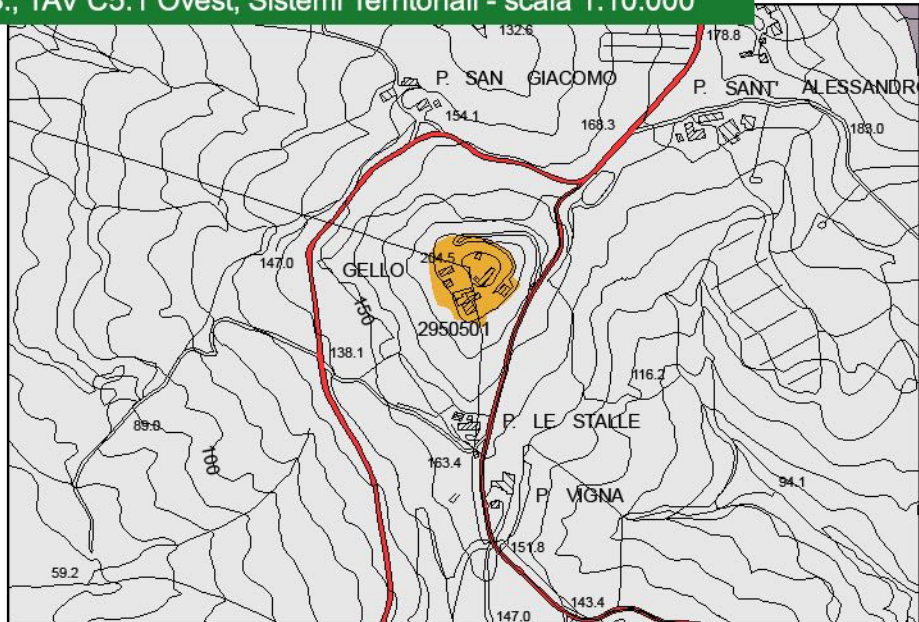
- R.U. - Disciplina del territorio agricolo
- V4.a Sottosistema delle aree agricole coltivate da conservare
 - V4.b Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello molto ridotto di trasformabilità
 - V4.d Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello moderato di trasformabilità
 - Area boscata
 - Ambiti di pertinenza paesaggistica
 - Nuclei Rurali

P.S., TAV C5.5a Ovest, Aree agricole - scala 1:10.000



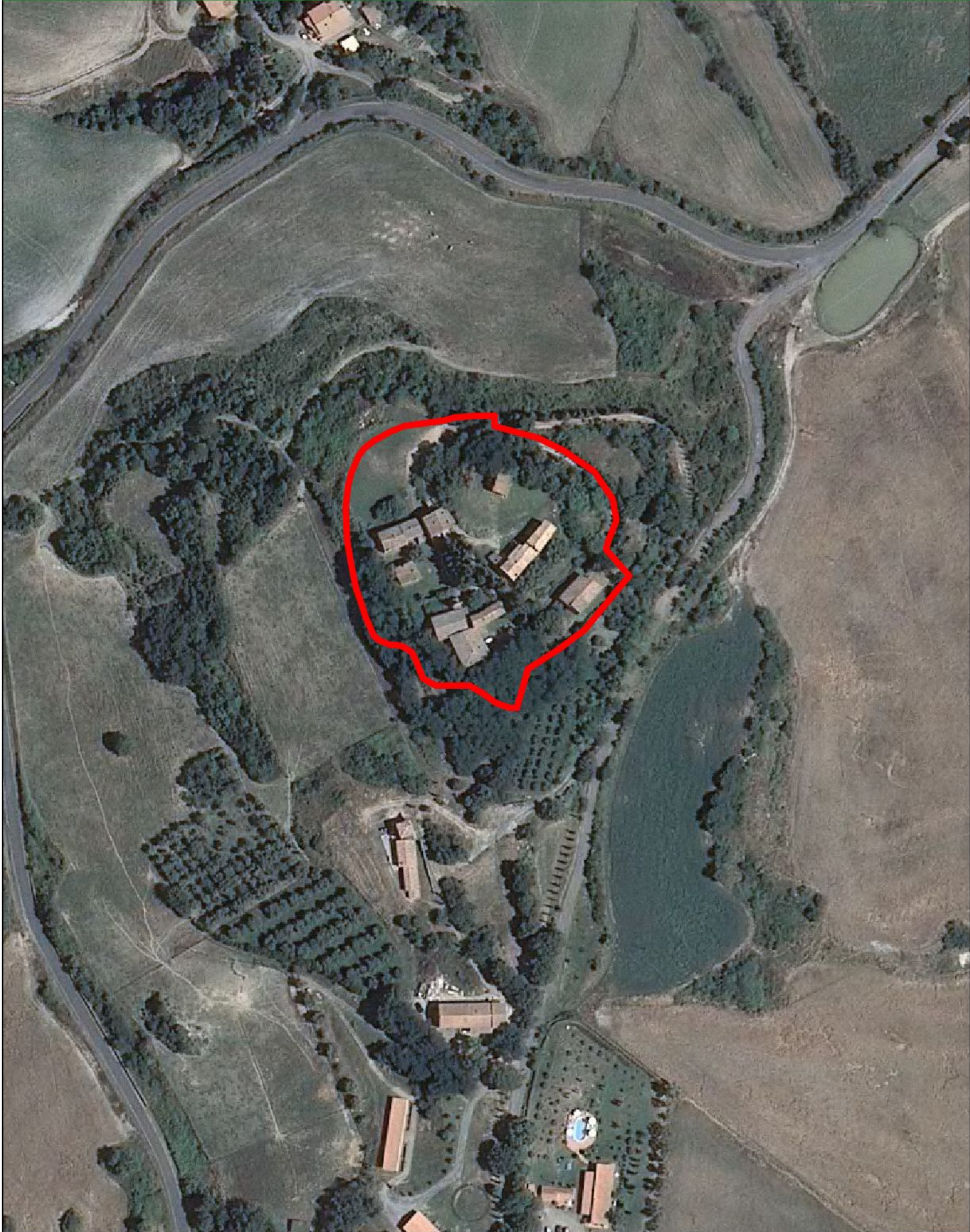
- Aree agricole
- Aree a prevalente funzione agricola
 - Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014

P.S., TAV C5.1 Ovest, Sistemi Territoriali - scala 1:10.000



- SISTEMI, SOTTOSISTEMI ED AMBITI FUNZIONALI
- V4 Aree agricole coltivate
 - I4 Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Individuazione delle funzioni principali dell'Ambito - Stato attuale - scala 1:2.000

Superficie d'Ambito: 10.550 mq

Funzioni e destinazioni d'uso

Area d'ambito

Edificio residenziale

Ricettivo

Servizio - luogo di culto

Cimitero

Manufatti

Olivo

Filare

Impianto tecnologico - GPL

Area non pavimentata

Zona verde / prato

Area boscata

Orto

Norma di scheda

L'intervento è finalizzato al mantenimento del borgo denominato Gello, nella sua struttura e caratteristiche storiche, attualmente persistenti.
Il Regolamento Urbanistico in riferimento all'art. 75 delle NTA del Piano Strutturale attribuisce 0 nuovi PL.

Patrimonio Edilizio Esistente

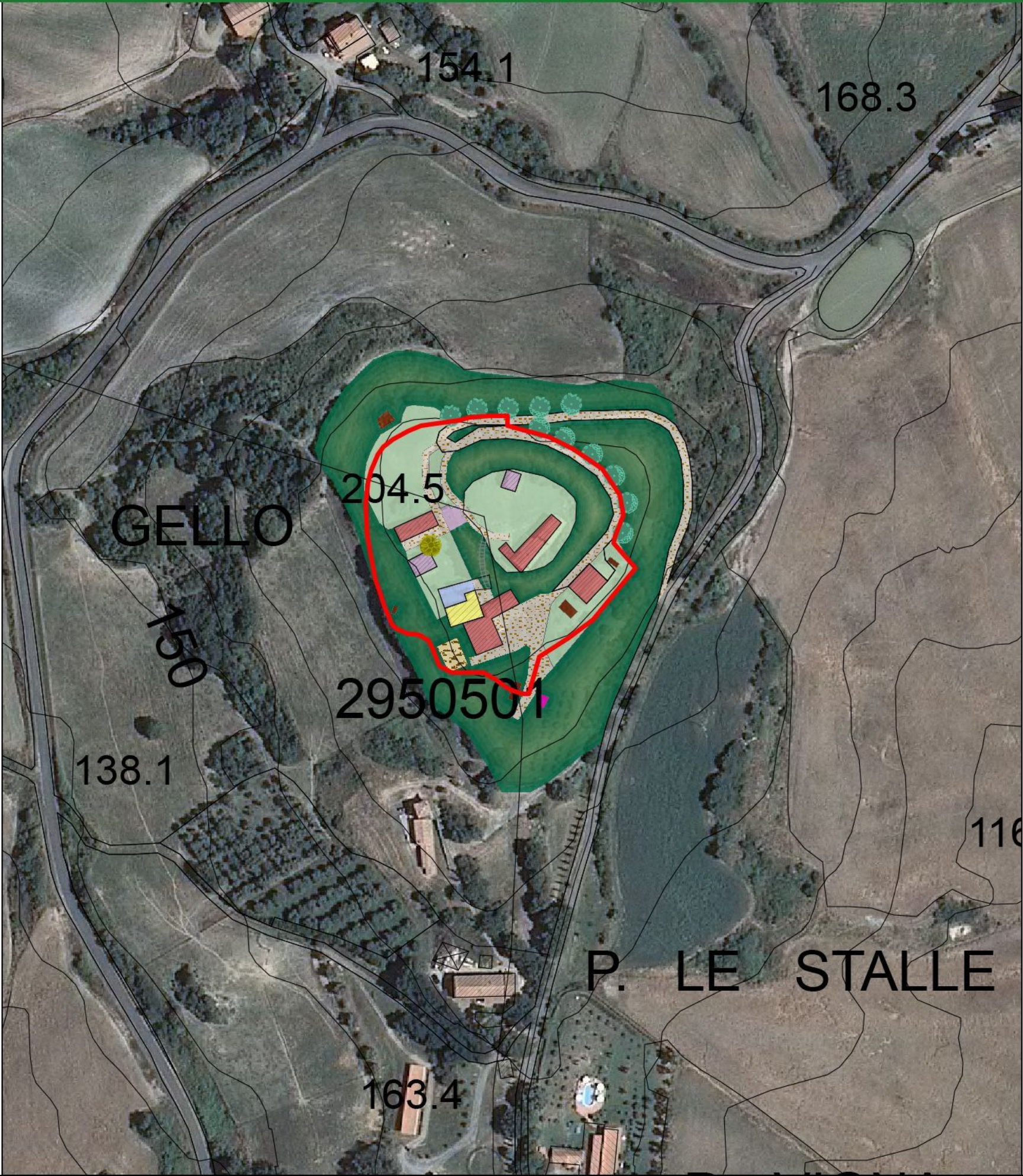
Per l'edificato esistente sono consentiti interventi come indicato nell'apposito allegato, mantenendo l'attuale destinazione d'uso senza possibilità di frazionamento.

Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi.

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia. Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non asfaltate, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del borgo attraverso specifica pavimentazione. La manutenzione di eventuali parcheggi esistenti dovrà essere effettuata riducendo al minimo le opere di urbanizzazione, di contenimento dei terreni e utilizzando piantumazioni tipiche della zona che ne riducano l'impatto visivo da e verso il borgo.

Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovranno essere conservati e tutelati integralmente i filari di cipressi secolari, fermi restando i necessari interventi di risanamento e di eventuali sostituzioni di piante che si rendano necessarie. Perciò sarà opportuno effettuare specifiche ricognizioni delle piante di cipresso esistenti, del loro stato fitosanitario e della loro stabilità.



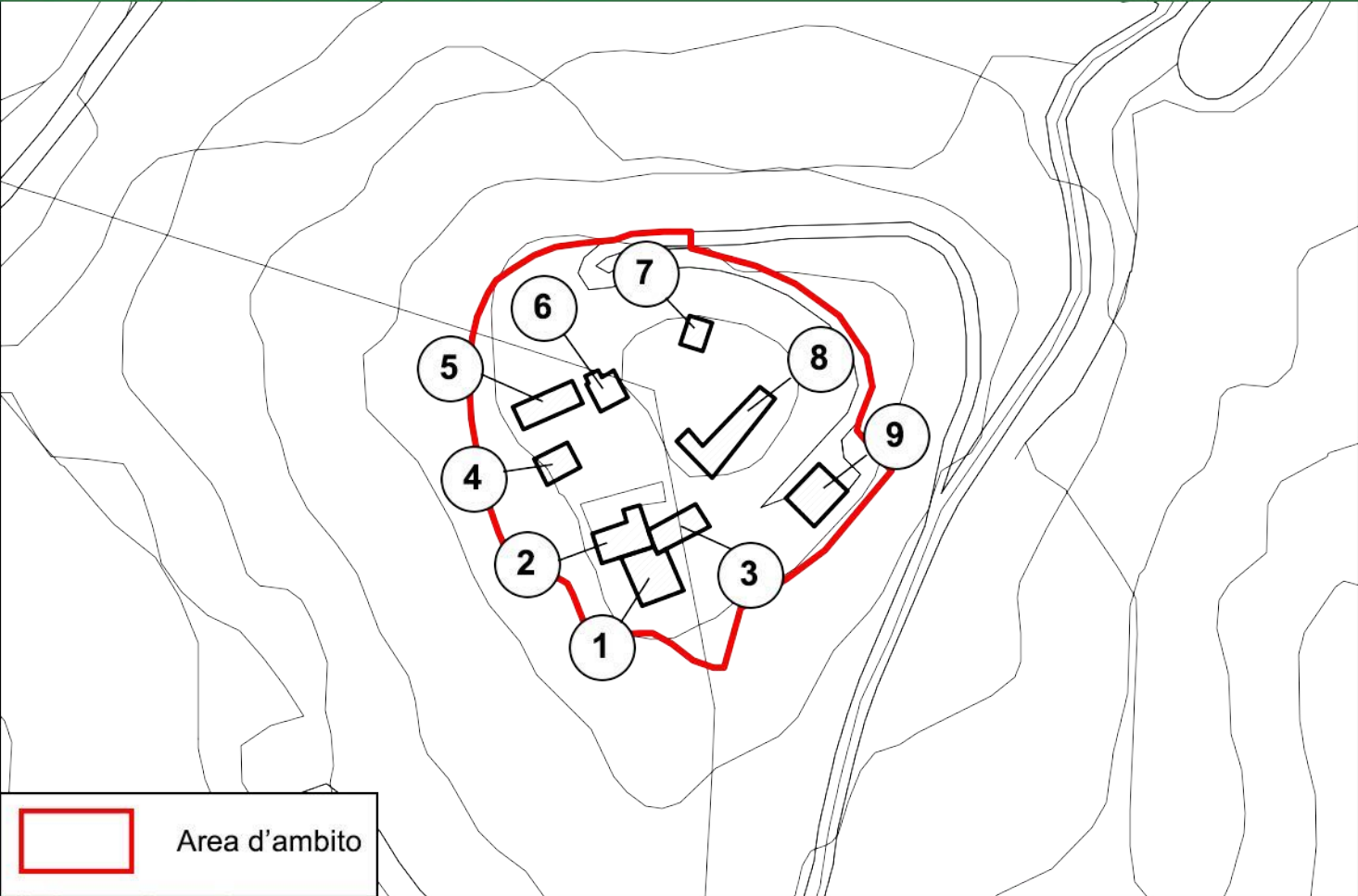
Classificazione degli edifici

Tipologia del fabbricato	Classificazione
Edificio 1 - Edificio principale	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 2 - Edificio speciale	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U.
Edificio 3 - Edificio secondario	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 4 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
Edificio 5 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
Edificio 6 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
Edificio 7 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
Edificio 8 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
Edificio 9 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.

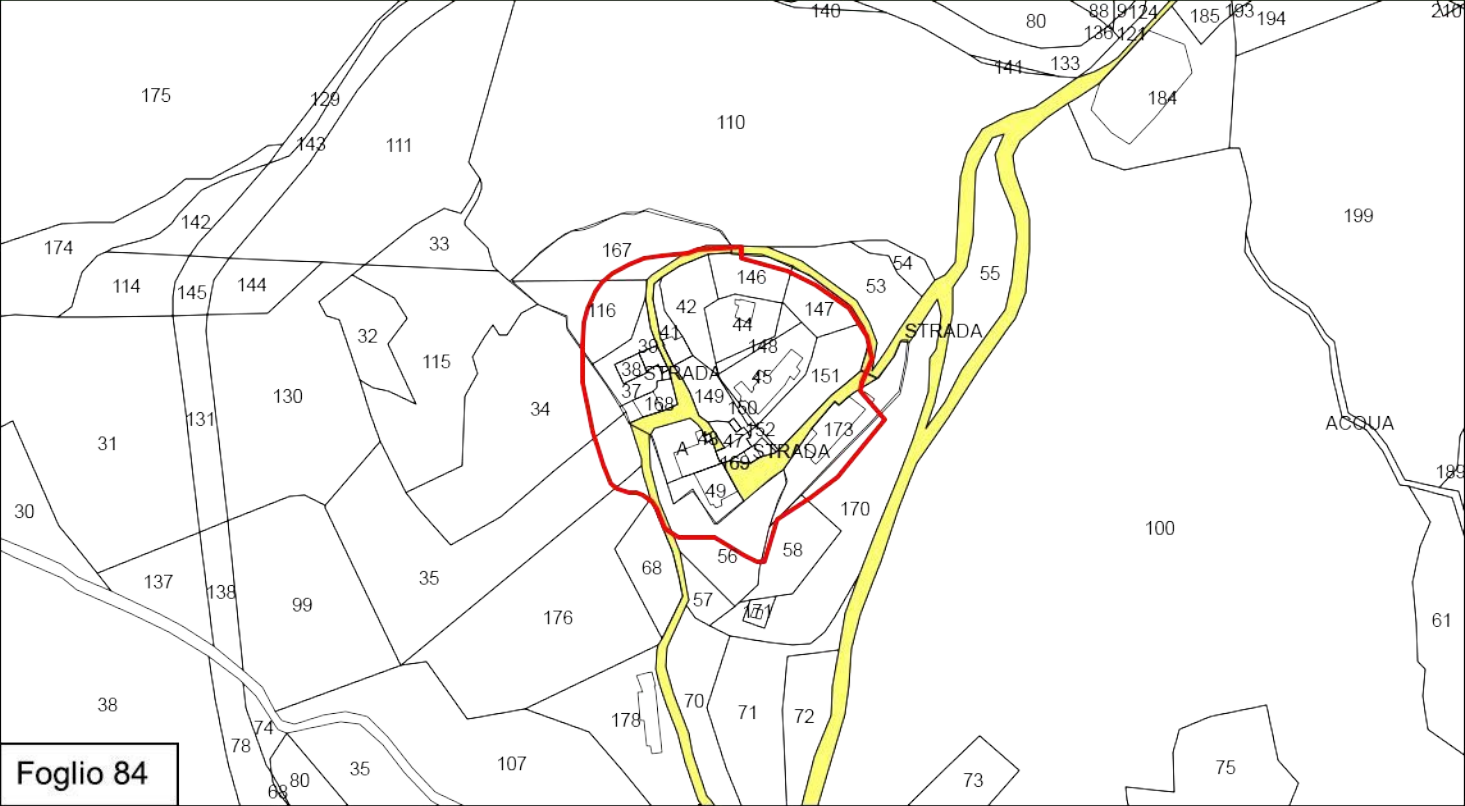
Elementi da conservare e tutelare

Sono da conservare la tipologia dei manufatti e i materiali originari presenti, che caratterizzano il villaggio.

Censimento del patrimonio edilizio esistente



Individuazione catastale dei beni di proprietà comunale

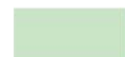


Particelle di proprietà comunale

Individuazione dei Beni paesaggistici - scala 1:2.000

Legenda

 Nuclei Rurali

 Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di irimboschimento, come definiti dall'art.2 commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett. g; D.Lgs. 42/2004)

L'intero territorio comunale è interessato da "Le zone gravate da usi civici" (art. 142; c.1; lett. h; del Codice)

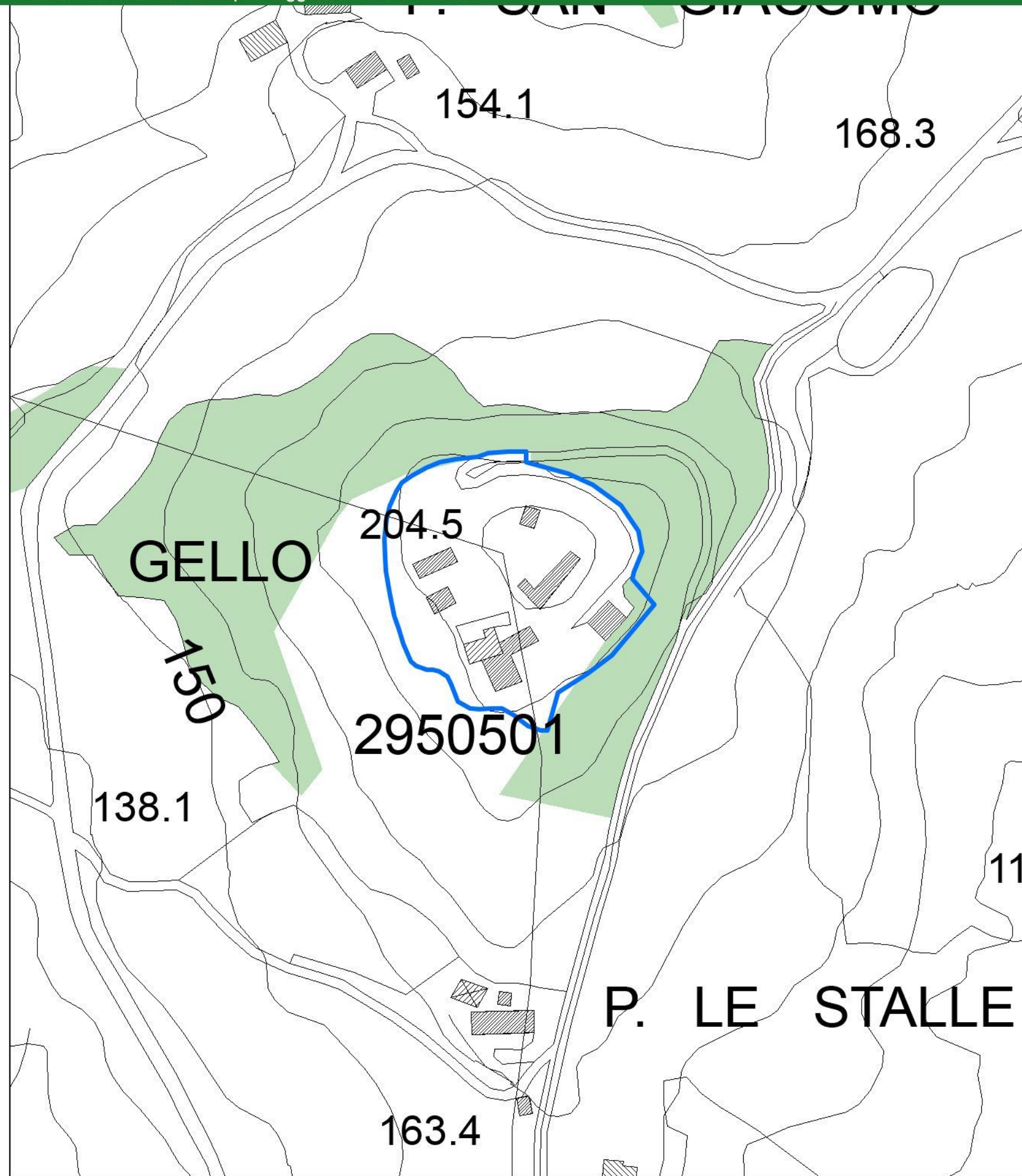
Precrizioni PIT

Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) in particolare:

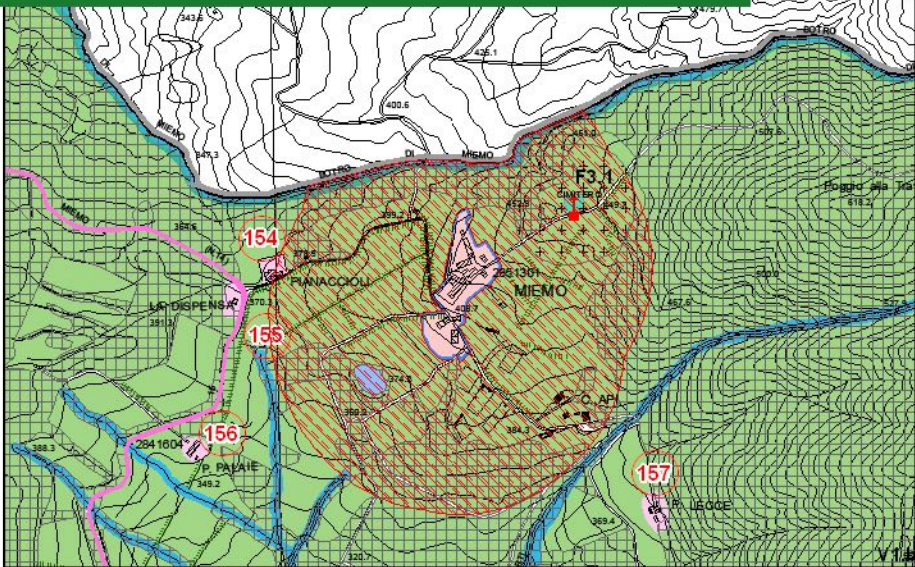
- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III- Aree tutelate per legge.

Art. 12 I Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di irimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett.g; Codice)

Art. 13 Le zone gravate da usi civici (art. 142; c.1; lett.h; Codice)

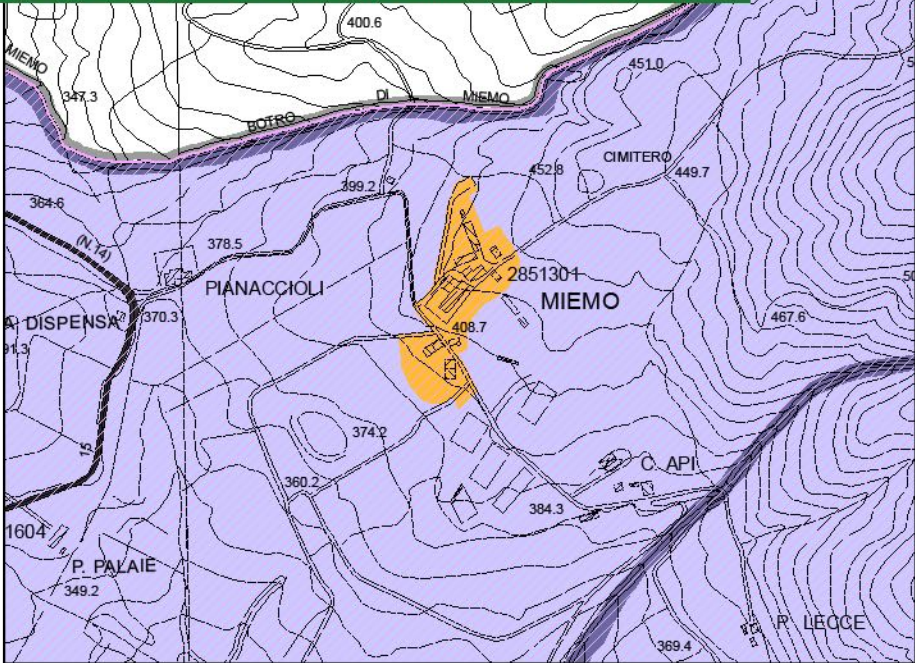


R.U., TAV 2 Ovest - scala 1:15.000



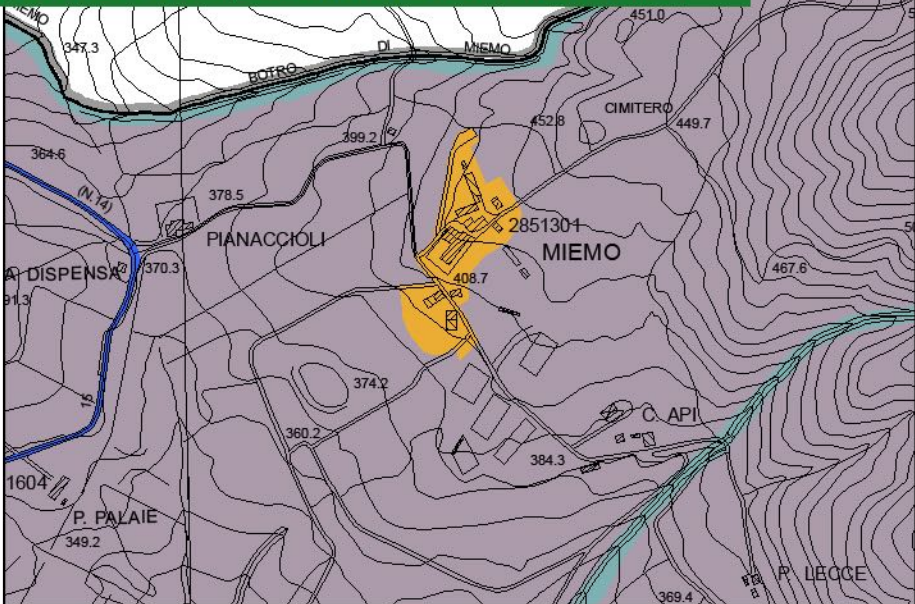
- R.U. - Disciplina del territorio agricolo
- V1.b** Sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità
 - Area boscata
 - Ambiti di pertinenza paesaggistica
 - Nuclei Rurali

P.S., TAV C5.1 Ovest, Sistemi Territoriali - scala 1:10.000



- CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA
- Aree a prevalente funzione agricola
 - Aree protette e di interesse ambientale
 - Nuclei Rurali ai sensi dell'art.65 della L.R. 65/2014

P.S., TAV C5.1 Ovest, Sistemi Territoriali - scala 1:10.000



- SISTEMI, SOTTOSISTEMI ED AMBITI FUNZIONALI
- V1** Riserva di naturalità
 - I4** Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Individuazione delle funzioni principali dell'Ambito - Stato attuale - scala 1:2.000

Superficie d'Ambito: 22.608 mq

Funzioni e destinazioni d'uso

Area d'ambito

Edificio residenziale

Servizio - luogo di culto

Industria - artigianato

Manufatti

Edificio dismesso

Albero isolato

Olivo

Filare

Area pavimentata

Area non pavimentata

Piscina

Zona verde / prato

Area boscata

Orto

Norma di scheda

L'intervento è finalizzato al mantenimento del borgo denominato Miemo, nella sua struttura e caratteristiche storiche, attualmente persistenti.
Il Regolamento Urbanistico in riferimento all'art. 72 delle NTA del Piano Strutturale attribuisce 0 nuovi PL.

Patrimonio Edilizio Esistente

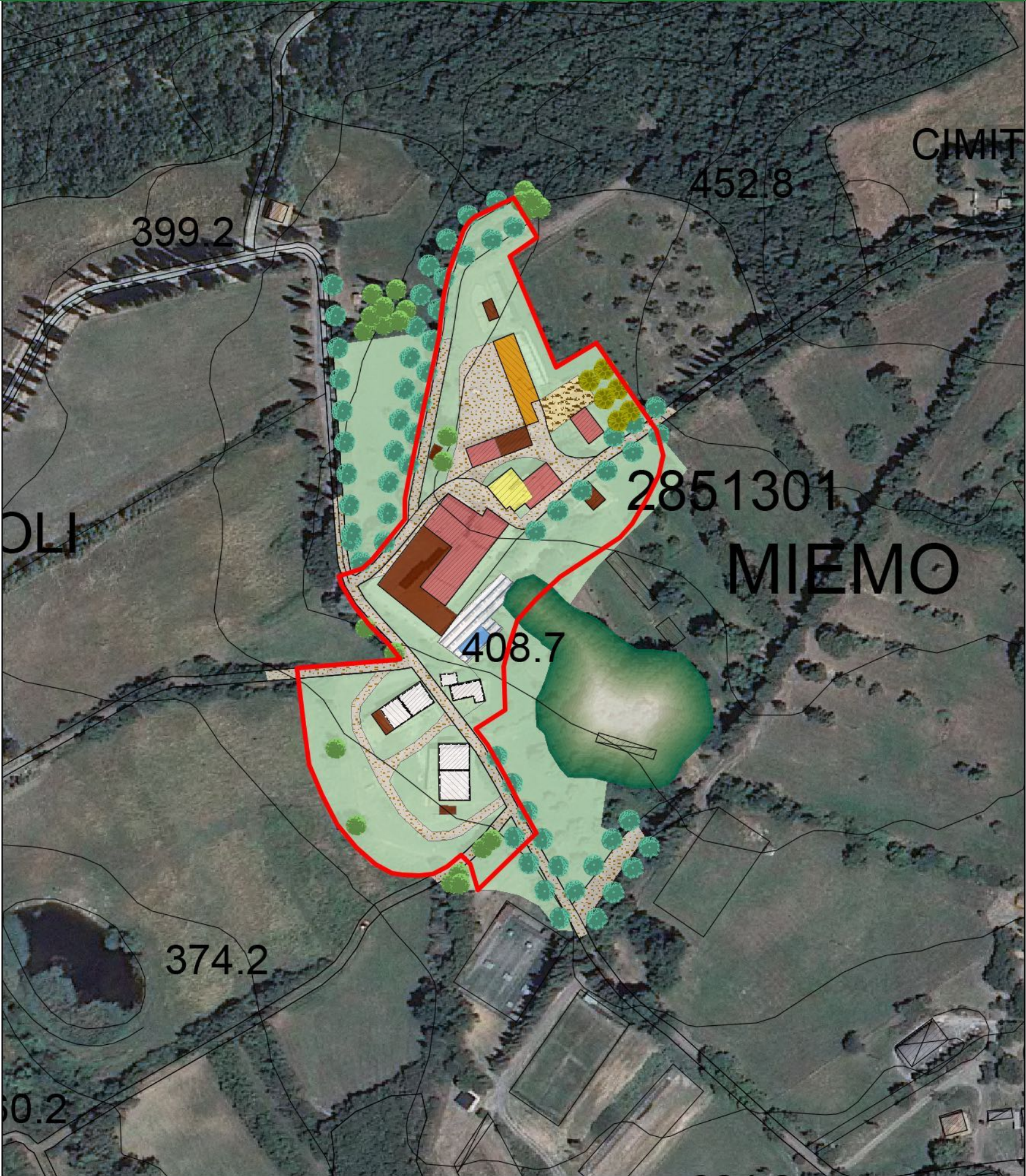
Per l'edificato esistente sono consentiti interventi come indicato nell'apposito allegato, mantenendo l'attuale destinazione d'uso senza possibilità di frazionamento.

Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi.

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia. Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non asfaltate, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del borgo attraverso specifica pavimentazione. La manutenzione di eventuali parcheggi esistenti dovrà essere effettuata riducendo al minimo le opere di urbanizzazione, di contenimento dei terreni e utilizzando piantumazioni tipiche della zona che ne riducano l'impatto visivo da e verso il borgo.

Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovranno essere conservati e tutelati integralmente i filari di cipressi secolari, fermi restando i necessari interventi di risanamento e di eventuali sostituzioni di piante che si rendano necessarie. Perciò sarà opportuno effettuare specifiche ricognizioni delle piante di cipresso esistenti, del loro stato fitosanitario e della loro stabilità.

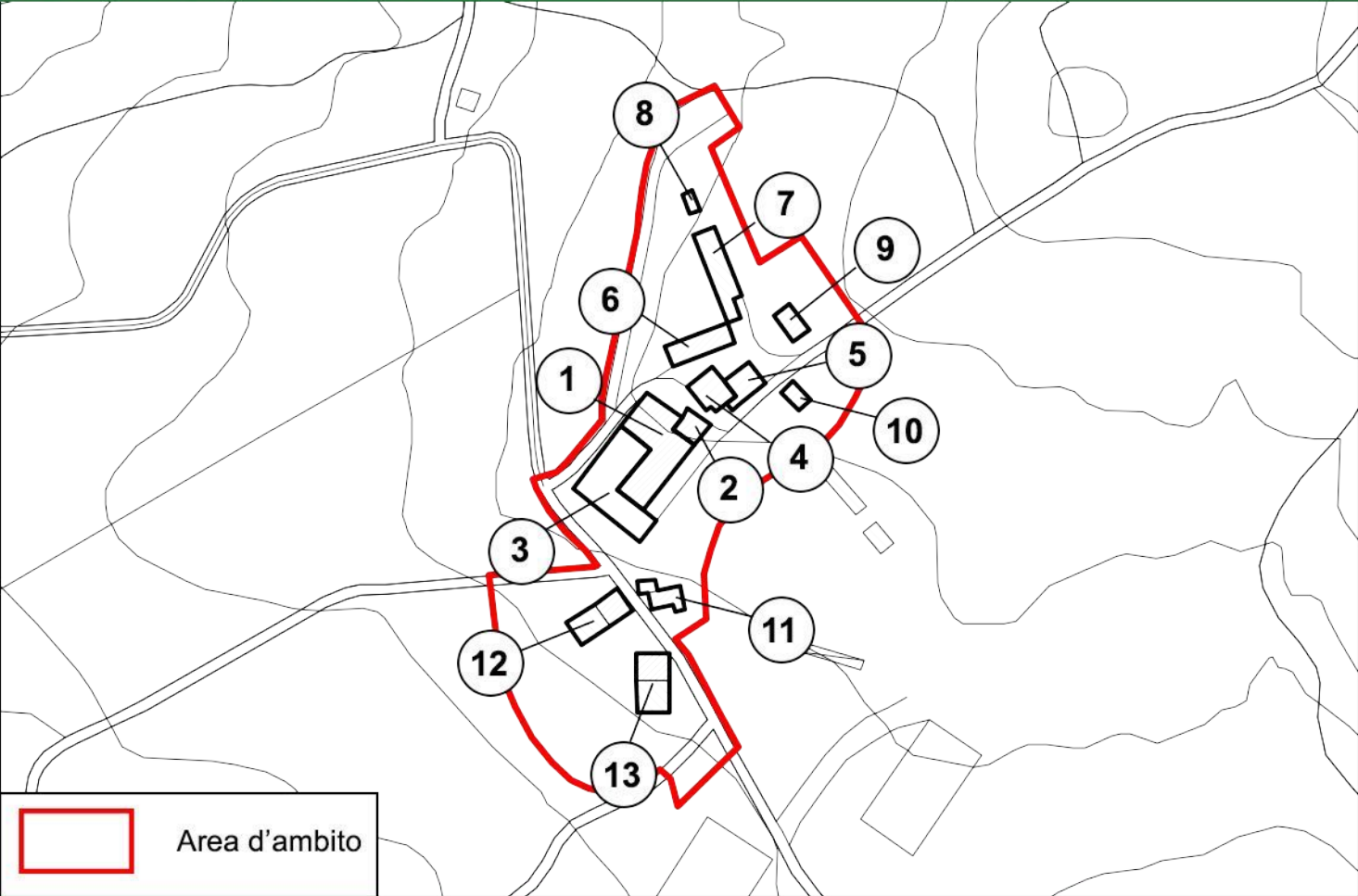


Classificazione degli edifici

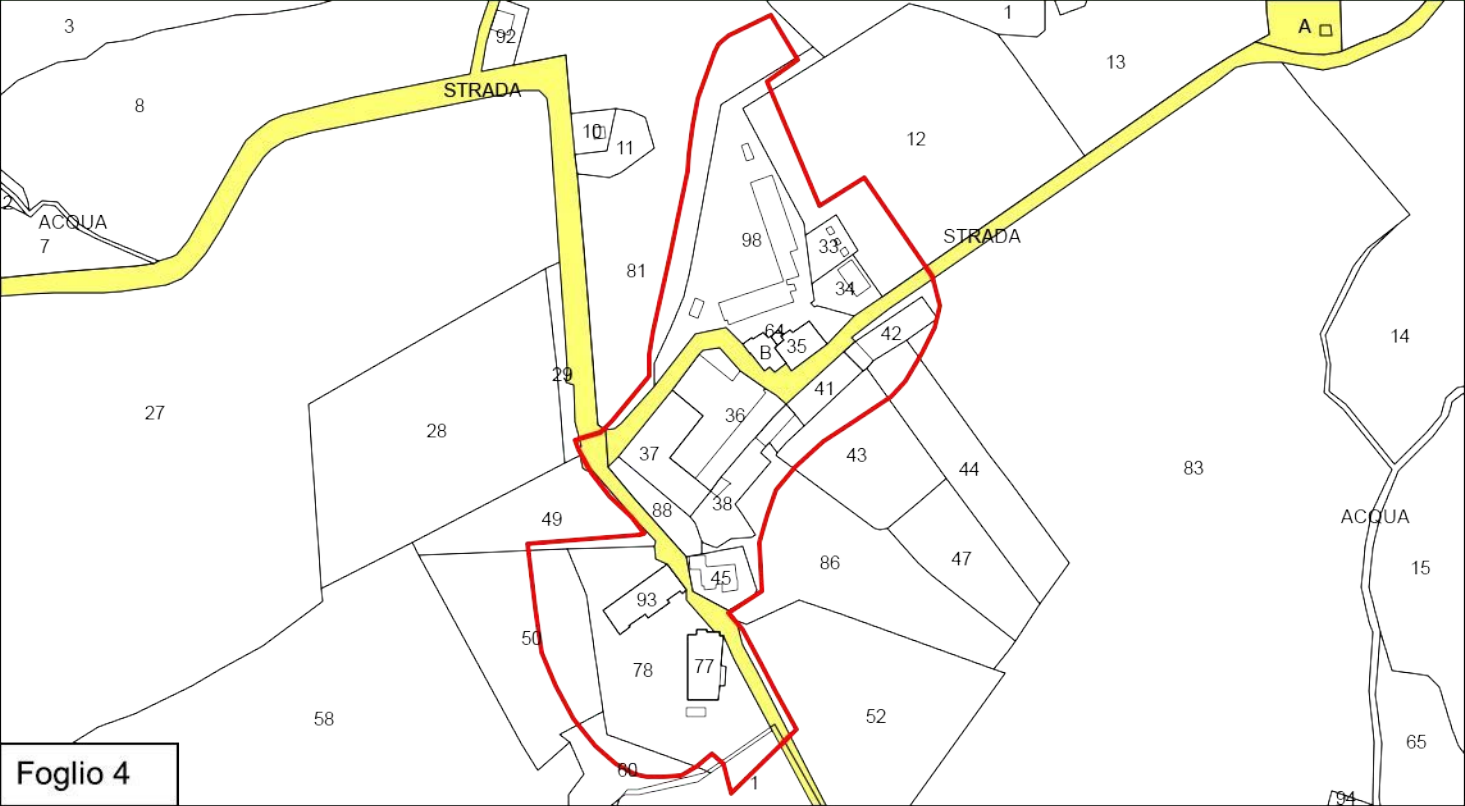
Tipologia del fabbricato	Classificazione
Edificio 1 - Edificio principale	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 2 - Edificio speciale	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U.
Edificio 3 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 delle NTA del R.U.
Edificio 4 - Edificio speciale	Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U.
Edificio 5 - Edificio secondario	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 6 - Edificio secondario	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 7 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
Edificio 8 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio di Scarso Valore (E.S.V.) - Art. 17.4 dele NTA del R.U.
Edificio 9 - Edificio secondario	Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
Edificio 10 - Annesso - Edificio di servizio	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
Edificio 11 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica e la muratura in pietra a vista sono elementi di valore per l'edificio.
Edificio 12 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica e la muratura in pietra a vista sono elementi di valore per l'edificio.
Edificio 13 - Edificio secondario	Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica e la muratura in pietra a vista sono elementi di valore per l'edificio.

Elementi da conservare e tutelare
Sono da conservare la tipologia e gli elementi costitutivi degli edifici meno recenti.

Censimento del patrimonio edilizio esistente



Individuazione catastale dei beni di proprietà comunale



Particelle di proprietà comunale

Individuazione dei Beni paesaggistici - scala 1:2.000

Legenda

 Nuclei Rurali Territori coperti da foresete e da boschi, ancorchè percorsi o daneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di imboschimento, come definiti dall'art.2 commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett. g; D.Lgs. 42/2004)

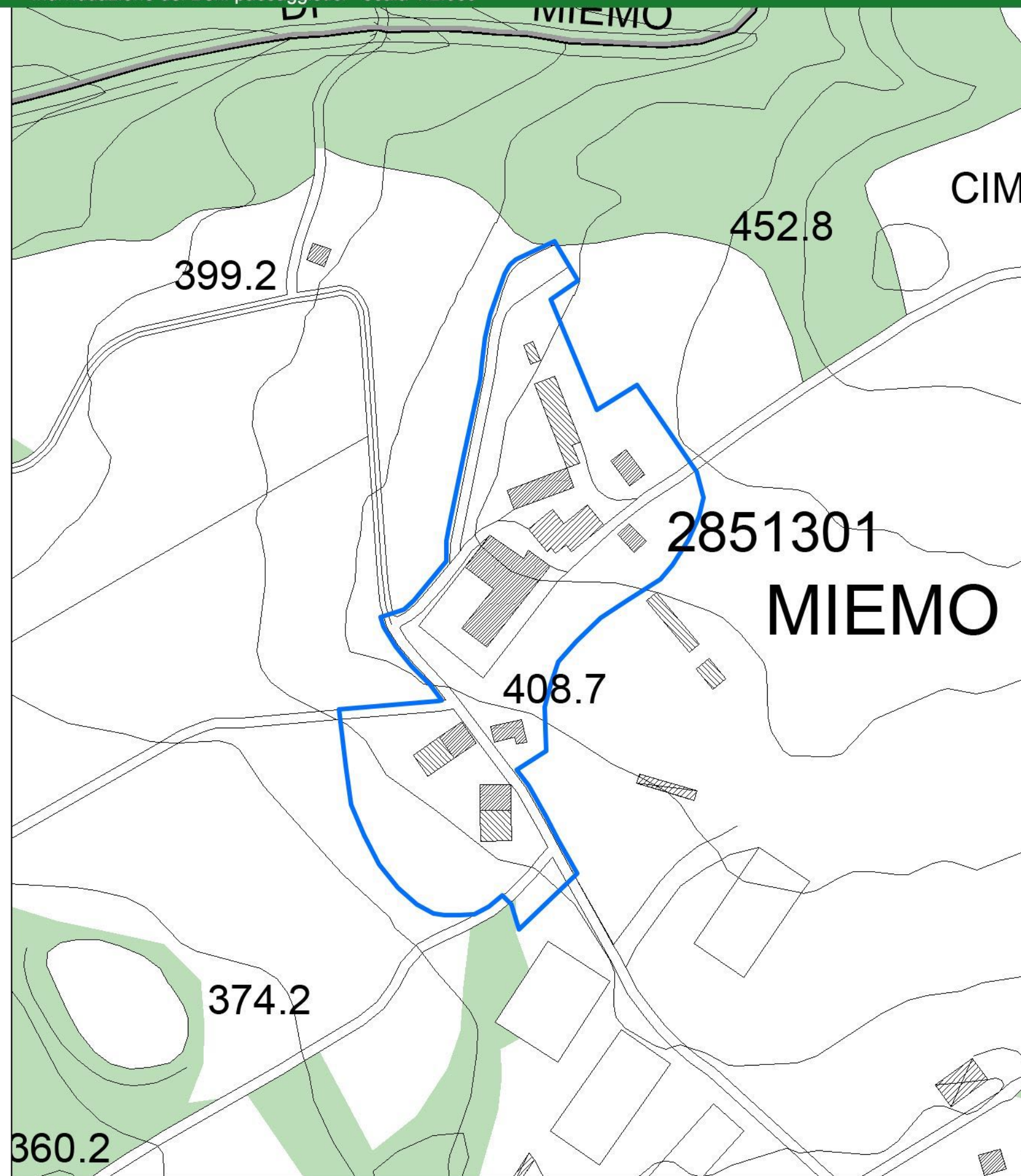
L'intero territorio comunale è interessato da "Le zone gravate da usi civici" (art. 142; c.1; lett. h; del Codice)

Precrizioni PIT

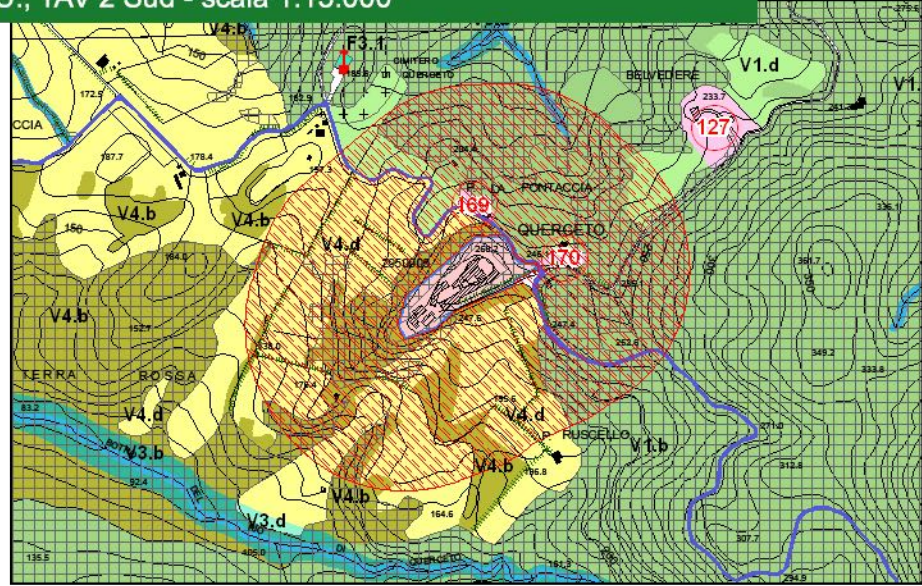
Dovranno essere rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) in particolare:

- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III- Aree tutelate per legge.

Art. 13 Le zone gravate da usi civici (art. 142; c.1; lett.h; Codice)

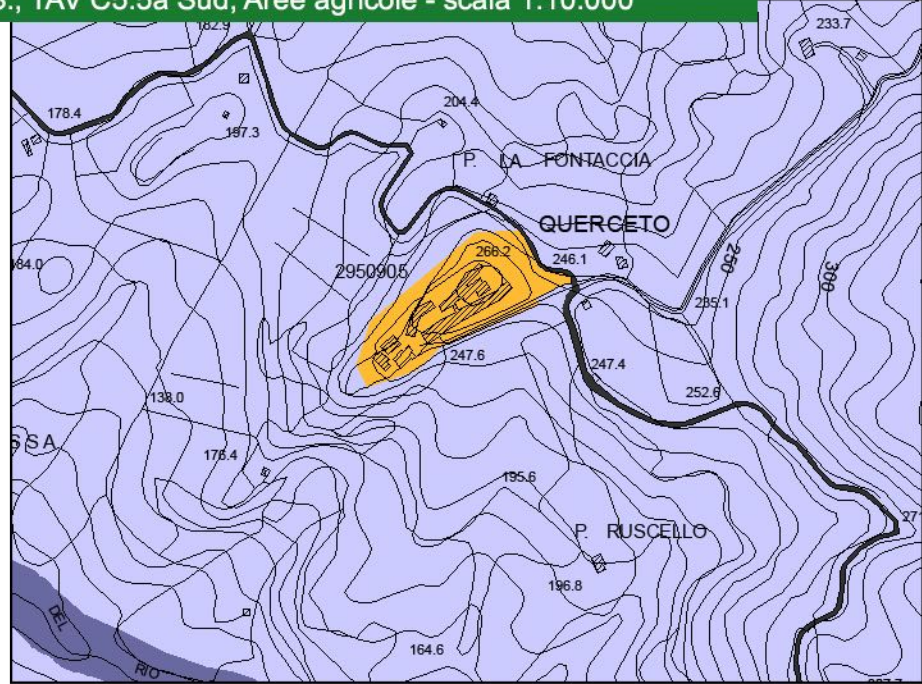


R.U., TAV 2 Sud - scala 1:15.000



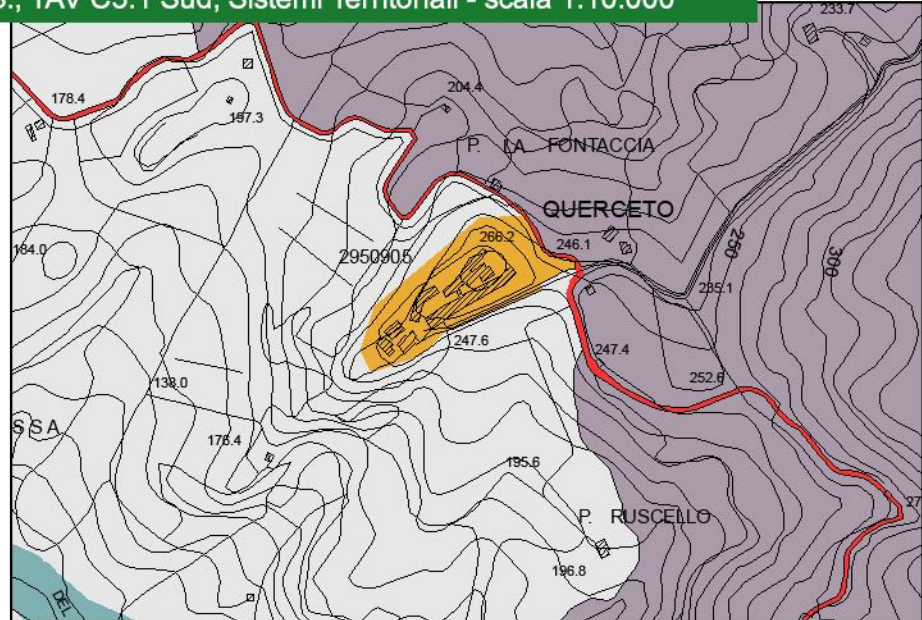
- R.U. - Disciplina del territorio agricolo
- V1.b Sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità
 - V1.d Sottosistema della riserva di naturalità con livello moderato di trasformabilità
 - V4.b Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello molto ridotto di trasformabilità
 - V4.d Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello moderato di trasformabilità
 - Area boscata
 - Ambiti di pertinenza paesaggistica
 - Nuclei Rurali

P.S., TAV C5.5a Sud, Aree agricole - scala 1:10.000



- Aree agricole
- Aree a prevalente funzione agricola
 - Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014

P.S., TAV C5.1 Sud, Sistemi Territoriali - scala 1:10.000



- SISTEMI, SOTTOSISTEMI ED AMBITI FUNZIONALI
- V1 Riserva di naturalità
 - V3 Corridoi e connessioni fluviali
 - V4 Aree agricole coltivate
 - I4 Nuclei Rurali ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



Repertorio fotografico - STATO DI FATTO



Individuazione delle funzioni principali dell'Ambito - Stato attuale - scala 1:2.000

Superficie d'Ambito: 26.607 mq

Funzioni e destinazione d'uso

Area d'ambito

Edificio residenziale

Ricettivo

Servizio

Commerciale

Manufatti

Edificio dismesso

Impianto tecnologico - Enel

Area pavimentata

Area non pavimentata

Asfalto

Parcheggio

Zona verde / prato

Area boscata

Area incolta

Oliveta

Albero isolato

Filare

Norma di scheda

L'intervento è finalizzato al mantenimento del borgo denominato Querceto, nella sua struttura e caratteristiche storiche, attualmente persistenti.
Il Regolamento Urbanistico in riferimento all'art. 77 delle NTA del Piano Strutturale attribuisce 0 nuovi PL.

Patrimonio Edilizio Esistente

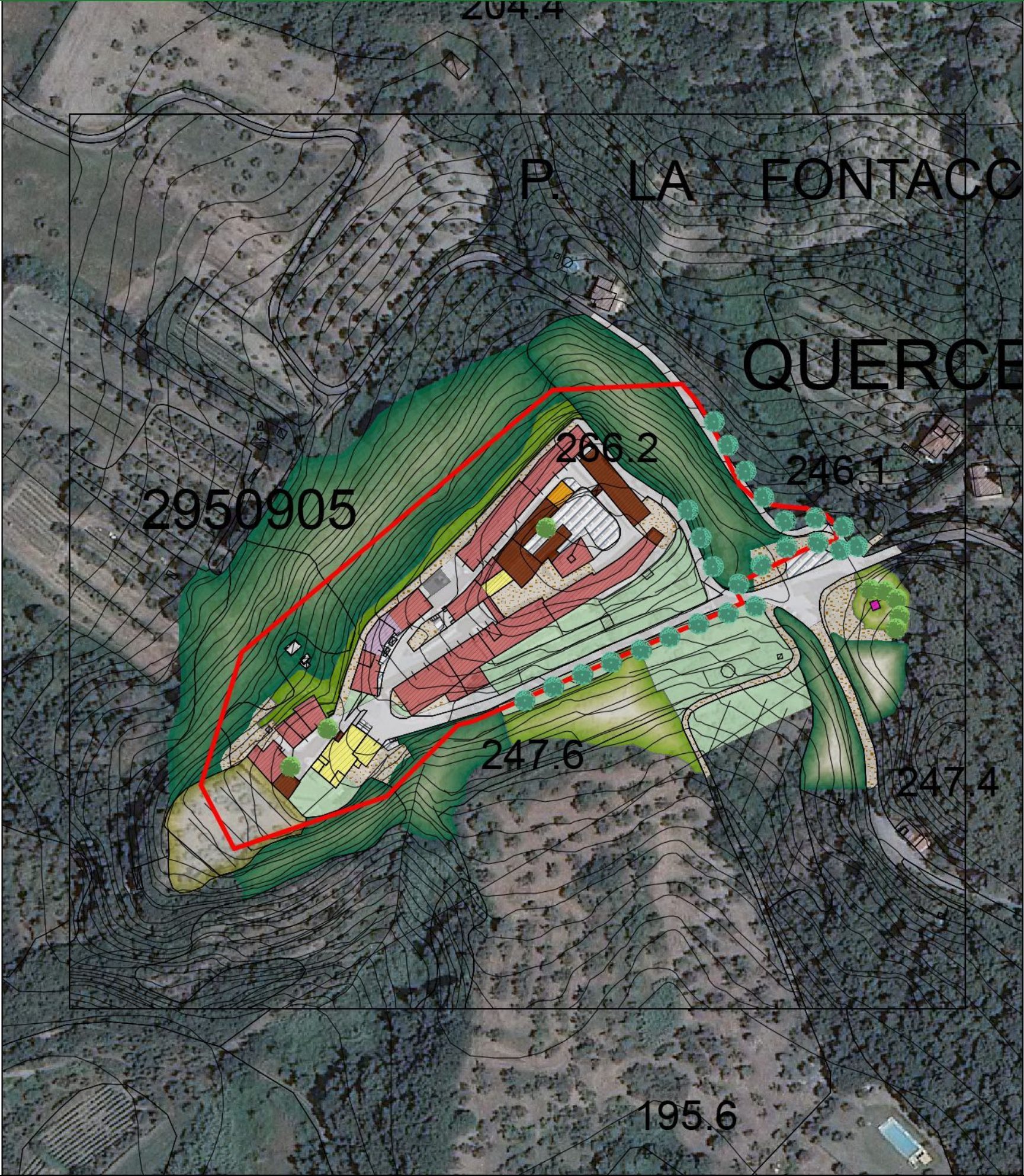
Per l'edificato esistente sono consentiti interventi come indicato nell'apposito allegato, mantenendo l'attuale destinazione d'uso senza possibilità di frazionamento.

Viabilità interna, spazi esterni e parcheggi.

Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità, che dovrà invece essere mantenuta in ghiaia. Non è ammessa l'impermeabilizzazione delle aree attualmente non asfaltate, eccetto che vengano recuperate le caratteristiche storiche del borgo attraverso specifica pavimentazione. In tal senso è opportuno sostituire l'asfalto esistente con una pavimentazione caratteristica della zona. La manutenzione dei parcheggi esistenti dovrà essere effettuata riducendo al minimo le opere di urbanizzazione, di contenimento dei terreni e utilizzando piantumazioni tipiche della zona che ne riducano l'impatto visivo da e verso il borgo.

Impianti vegetazionali

Non sono ammessi tagli indiscriminati della vegetazione esistente se non per ripulitura delle aree verdi o per consolidamento degli impianti arborei esistenti. Dovranno essere conservati e tutelati integralmente i filari di cipressi secolari, fermi restando i necessari interventi di risanamento e di eventuali sostituzioni di piante che si rendano necessarie. Perciò sarà opportuno effettuare specifiche ricognizioni delle piante di cipresso esistenti, del loro stato fitosanitario e della loro stabilità.



Classificazione degli edifici

Tipologia del fabbricato

- Edificio 1** - Edificio secondario
- Edificio 2** - Edificio secondario
- Edificio 3** - Edificio principale
- Edificio 4** - Edificio speciale
- Edificio 5** - Edificio secondario
- Edificio 6** - Edificio principale
- Edificio 7** - Edificio secondario
- Edificio 8** - Edificio secondario
- Edificio 9** - Edificio speciale
- Edificio 10** - Edificio secondario
- Edificio 11** - Edificio principale
- Edificio 12** - Edificio secondario
- Edificio 13** - Edificio secondario
- Edificio 14** - Edificio speciale
- Edificio 15** - Edificio secondario
- Edificio 16** - Edificio principale
- Edificio 17** - Edificio principale
- Edificio 18** - Edificio principale
- Edificio 19** - Annesso - Edificio di servizio
- Edificio 20** - Edificio speciale
- Edificio 21** - Edificio secondario
- Edificio 22** - Edificio secondario
- Edificio 23** - Edificio speciale
- Edificio 24** - Edificio secondario
- Edificio 25** - Edificio secondario
- Edificio 26** - Edificio secondario

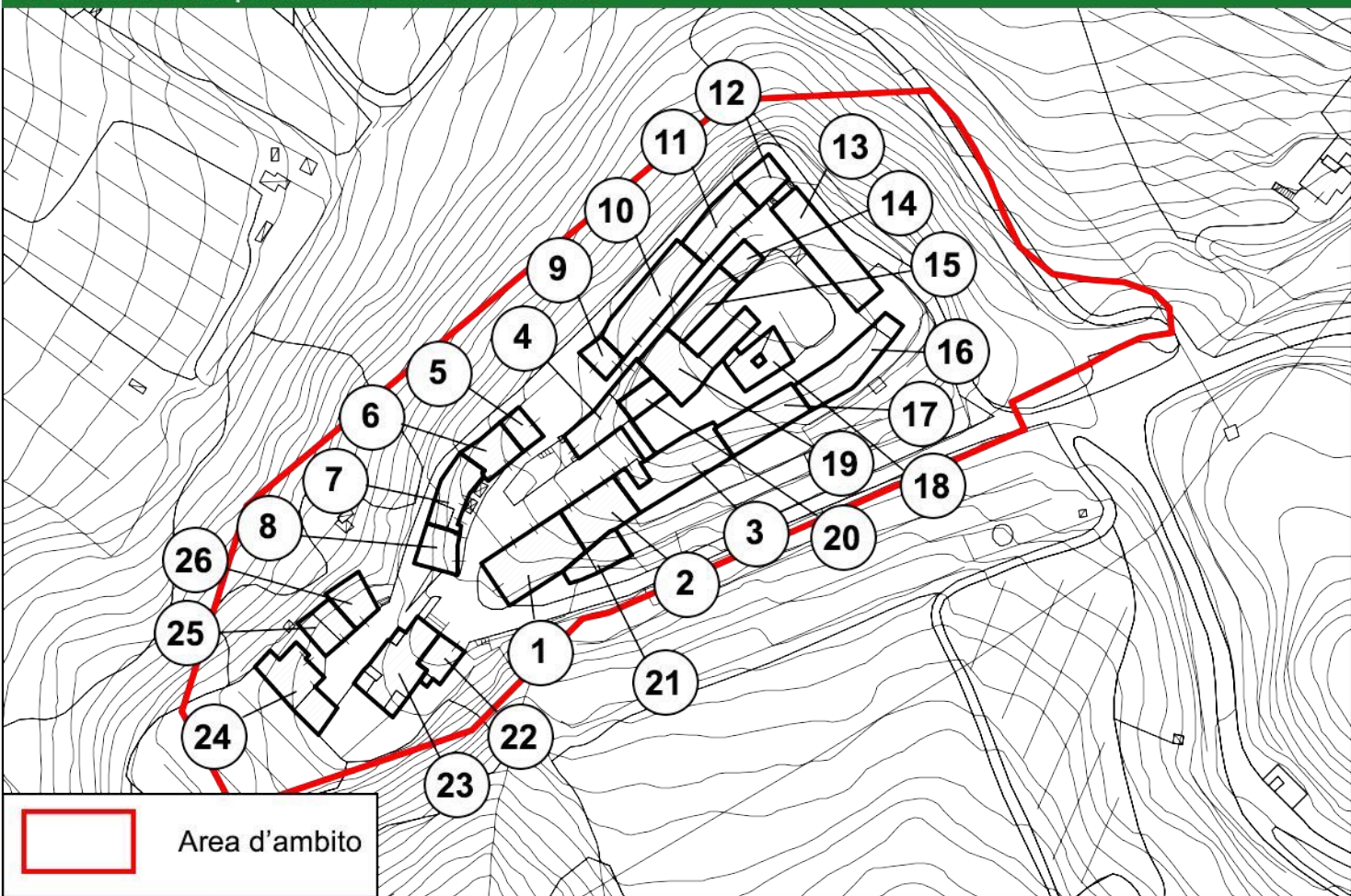
Classificazione

- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U. Vincolo Monumentale (D.Lgs. 42/2004)
- Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U. Vincolo Monumentale (D.Lgs. 42/2004)
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Valore (E.Va.) - Art. 17.2 dele NTA del R.U.
- Edificio di Scarso Valore (E.S.V.) - Art. 17.4 dele NTA del R.U.
- Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica originaria è elemento di valore per l'edificio.
- Edificio di Eccezionale Valore (E.R.V.) - Art. 17.1 dele NTA del R.U.
- Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
- Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.
- Edificio con Elementi di Valore (E.E.V.) - Art. 17.3 dele NTA del R.U. L'articolazione planovolumetrica è elemento di valore per l'edificio.

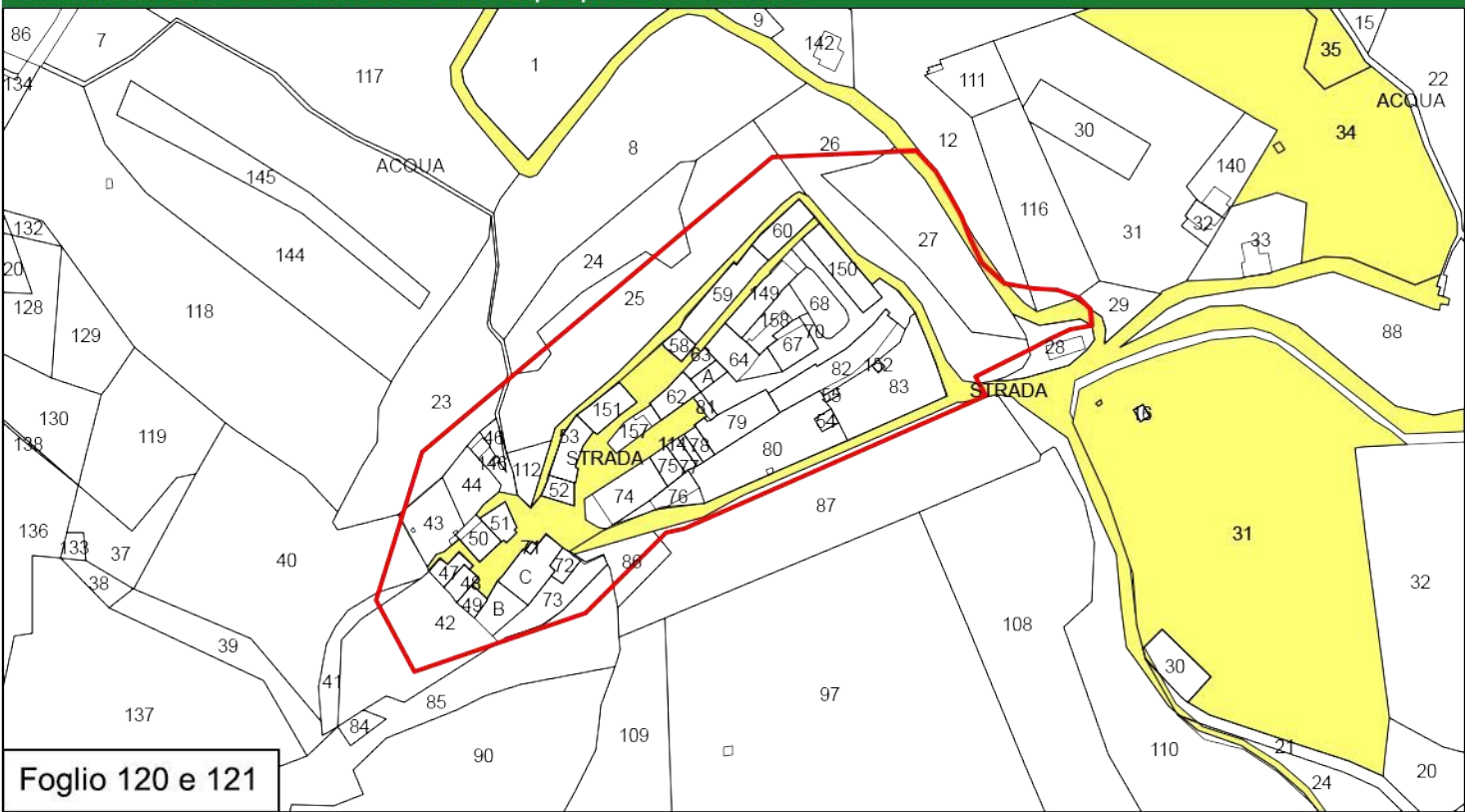
Elementi da rimuovere e/o trasformare.

Sostituire gli infissi incongruenti; ridisegnare le aperture che per forma e dimensione alterano la composizione dei fronti; sostituire i camini con tipologie e materiali tipici della cultura locale.

Censimento del patrimonio edilizio esistente



Individuazione catastale dei beni di proprietà comunale

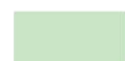


Particelle di proprietà comunale

Elaborazione effettuata su base catastale GISCA aggiornata al 09/2014

Individuazione dei Beni paesaggistici - scala 1:2.000

Legenda

-  Nuclei Rurali
-  Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136)
-  Territori coperti da foresete e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di imboscamento, come definiti dall'art.2 commi 2 e 6, del D.Lgs. 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett. g; D.Lgs. 42/2004)

L'intero territorio comunale è interessato da "Le zone gravate da usi civici" (art. 142; c.1; lett. h; del Codice)

Precrizioni PIT

Dovranno essere rispettate le direttive e le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) in particolare:

- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

D.M. 25/06/1955; G.U. n.153/1955: Località di Querceto, sita nel territorio del Comune di Montecatini Val di Cecina.

- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III- Aree tutelate per legge.

Art. 12 I Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett.g; Codice)

Art. 13 Le zone gravate da usi civici (art. 142; c.1; lett.h; Codice)

