

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) *Estratto Stato Sovrapposto*

Approvato con Del. C.C. nr. del

Novembre 2017



ALBUM DEI NUCLEI DI PREGIO

RURALI ALLEGATO C

X1



BURIANO

X4



GELLO

X2



FATTORIA
MOCAIO

X5



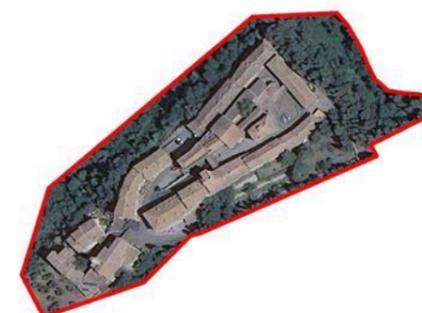
MIEMO

X3



CASAGLIA

X6



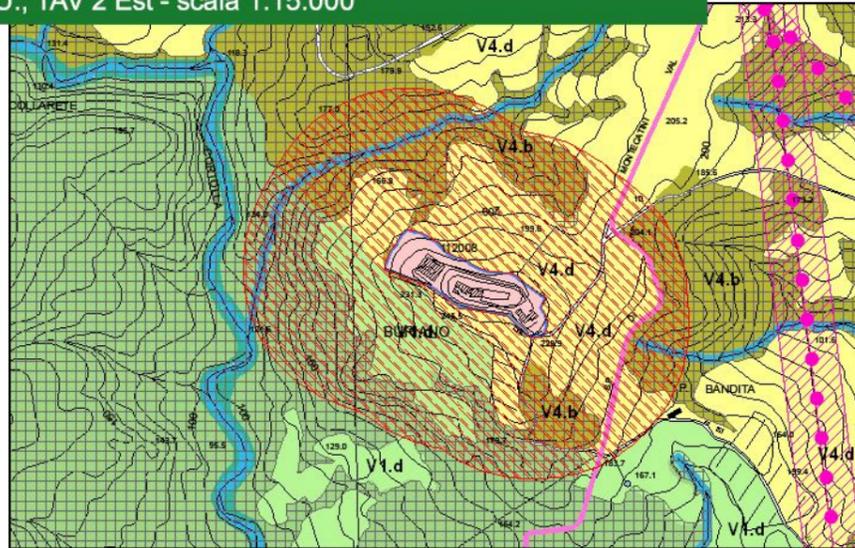
QUERCETO

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.



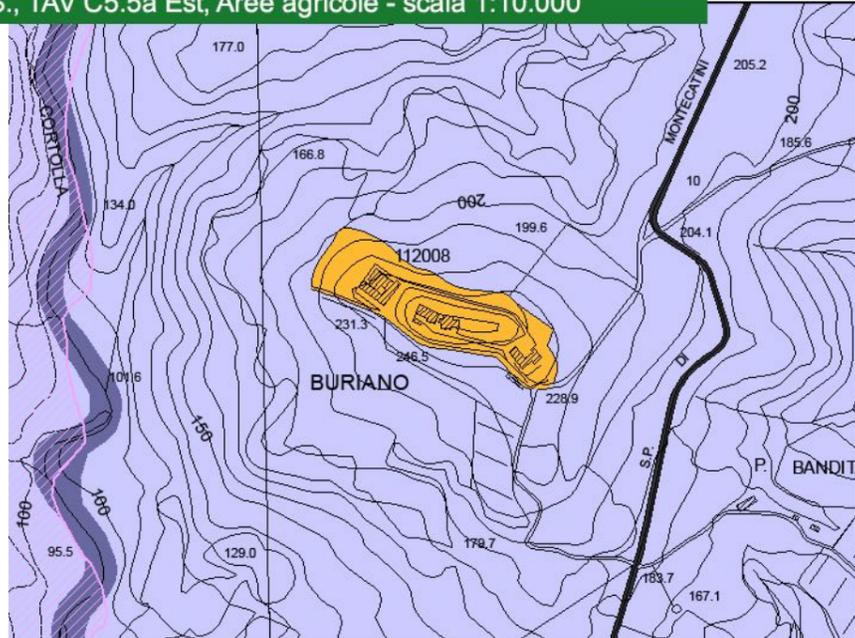
R.U., TAV 2 Est - scala 1:15.000



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

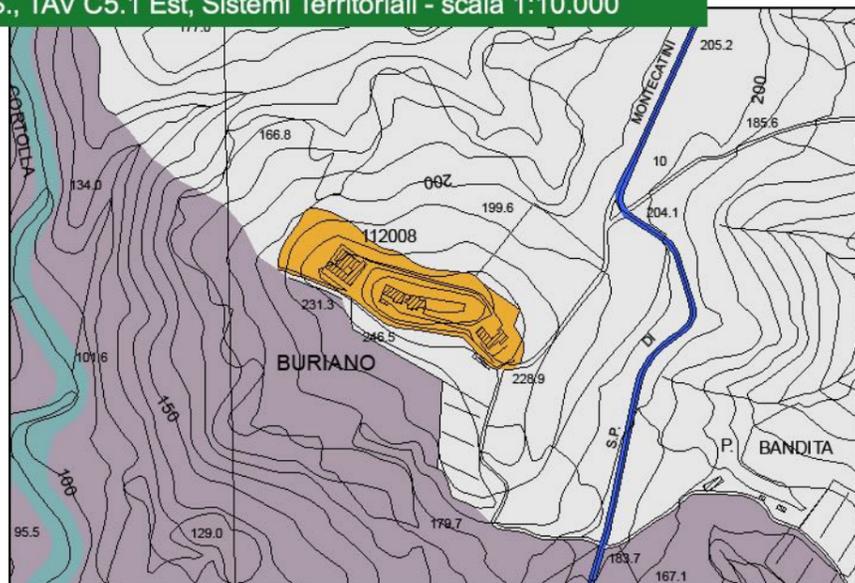
P.S., TAV C5.5a Est, Aree agricole - scala 1:10.000



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



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 Buriano¹, 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 residenziale¹. 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 residenziale¹.

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 37¹.

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

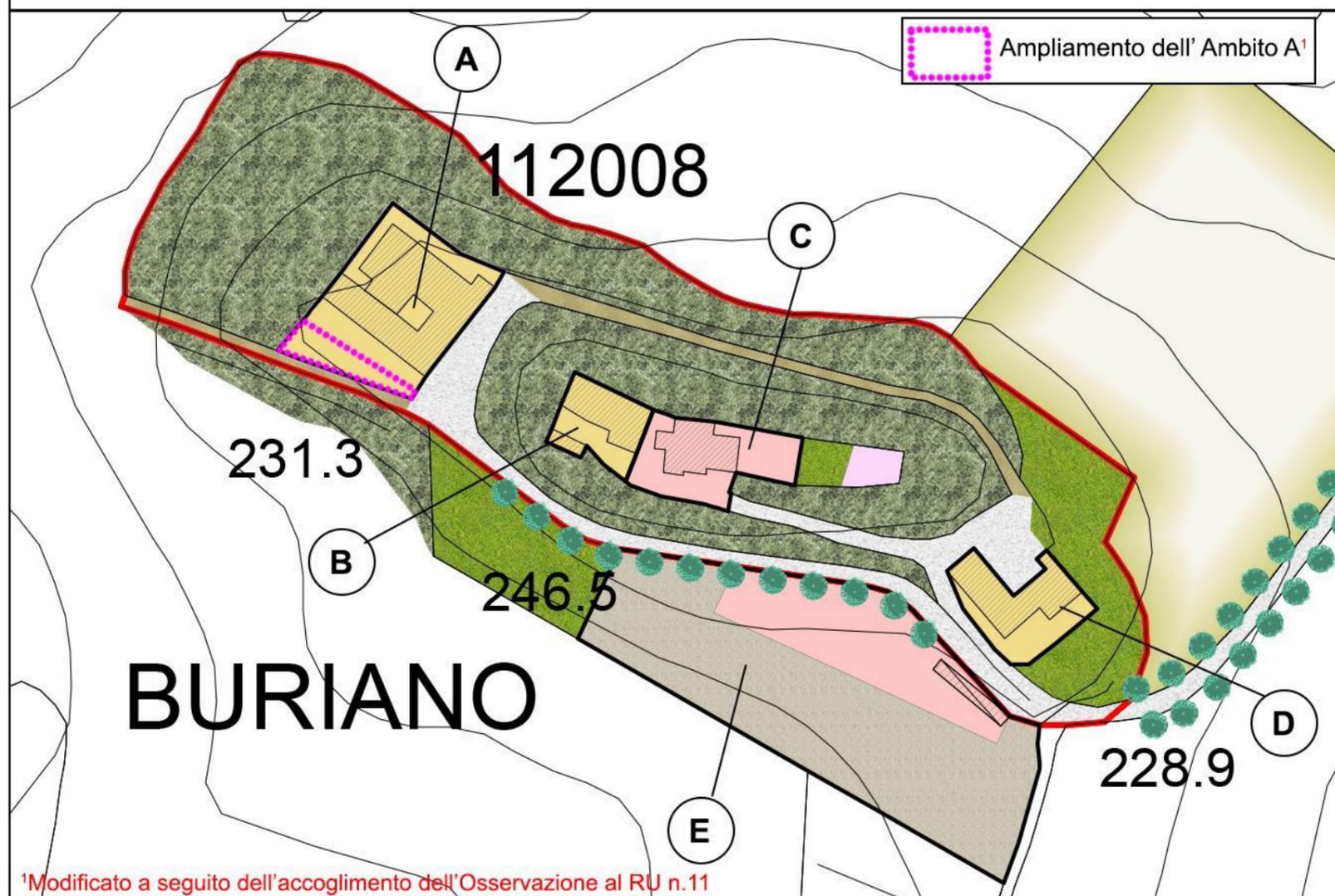
Gli interventi di sistemazione della viabilità esistente e delle aree a verde dovranno essere finalizzati al recupero dell'impianto originario del borgo e nel rispetto delle caratteristiche rurali dello stesso. Non sono ammesse superfici bituminose della viabilità, che dovrà invece essere mantenuta in 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

Funzioni e destinazioni d'uso di progetto

	Area d'ambito		Area attrezzata a piscina		Area a verde
	Area Turistica - Ricettiva		Viabilità carrabile principale		Area boscata
	Area per servizi		Percorso secondario		Oliveta da preservare
	Cimitero				Filare



¹Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione al RU n.11

utilizzando piantumazioni tipiche della zona che ne riducano l'impatto visivo da e verso il borgo.

Indicazioni per la definizione della convenzione urbanistica

Il Piano di Recupero dovrà contenere una convenzione che rispetti le seguenti prescrizioni di massima:

- dovrà essere maggiormente dettagliato lo schema delle aree pubbliche secondo lo schema allegato nel quadro conoscitivo;
- dovranno essere regolamentati gli interventi nelle aree di proprietà pubblica;
- dovranno essere regolamentate le modalità di utilizzo dei parcheggi pubblici e degli spazi pubblici;
- la sistemazione e manutenzione degli spazi pubblici dovrà essere a carico dei privati coinvolti nel progetto di recupero del borgo.

Modalità di attuazione

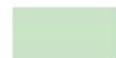
L'intervento è da attuarsi attraverso Piano di Recupero (P.d.R.) ai sensi dell'art. 117 della L.R. 65/2014.

Nel caso di mancata attuazione degli interventi della presente scheda sono ammessi gli interventi sugli edifici come indicato nell'apposito allegato, mantenendo l'attuale destinazione d'uso senza possibilità di frazionamento.

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 irimboscimento, 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)

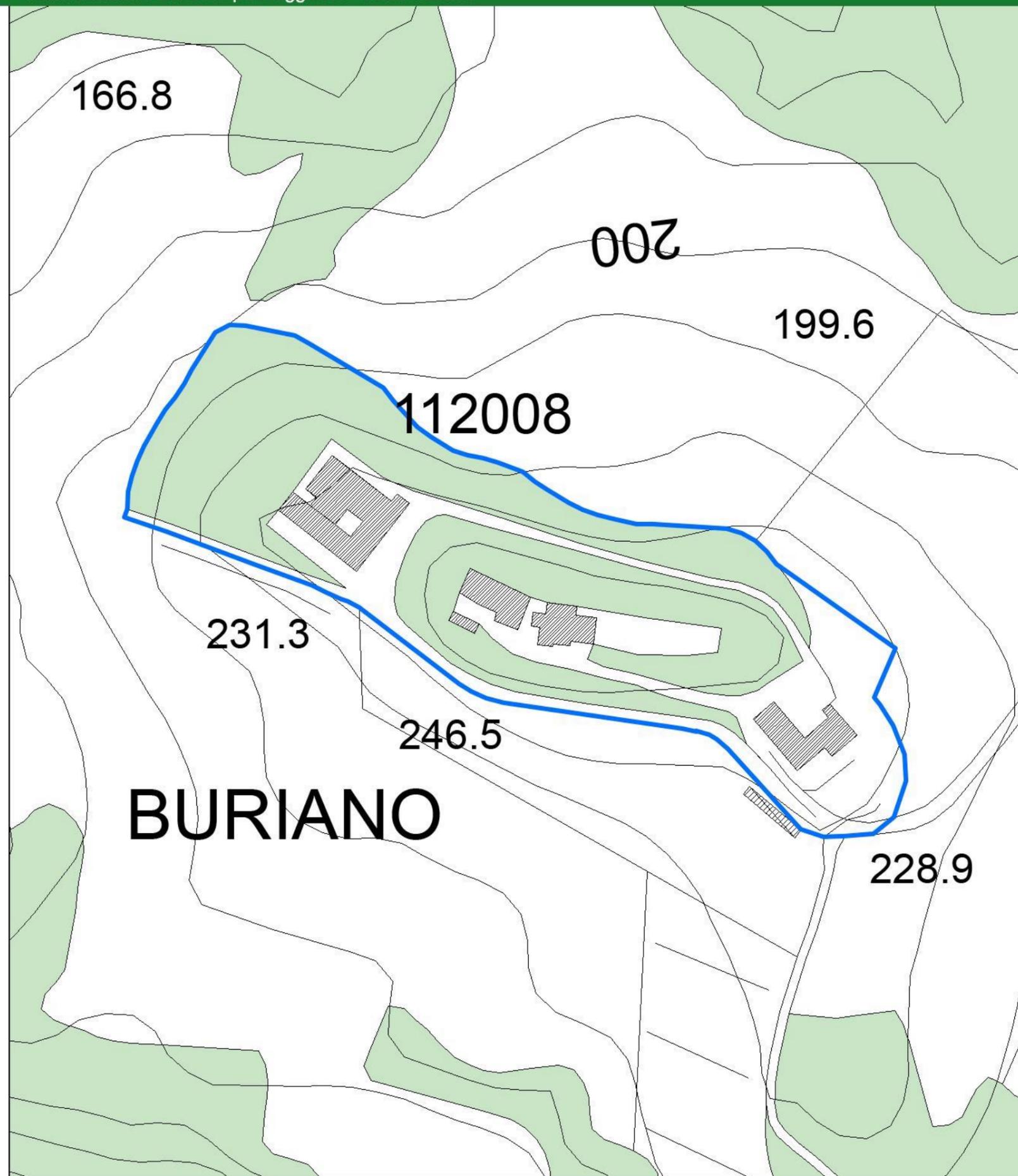
Preazioni PIT¹

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.

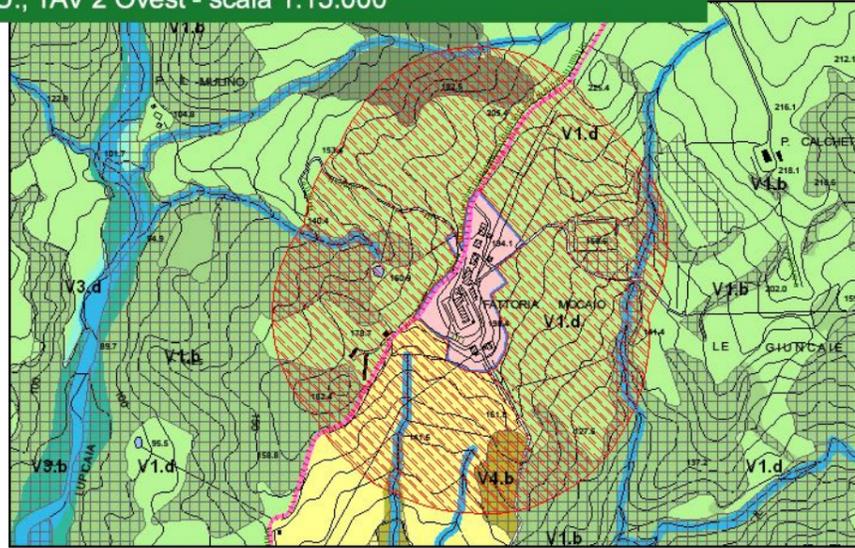
Art. 12 I Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di irimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett.g; Codice)

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



¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione al RU n.19

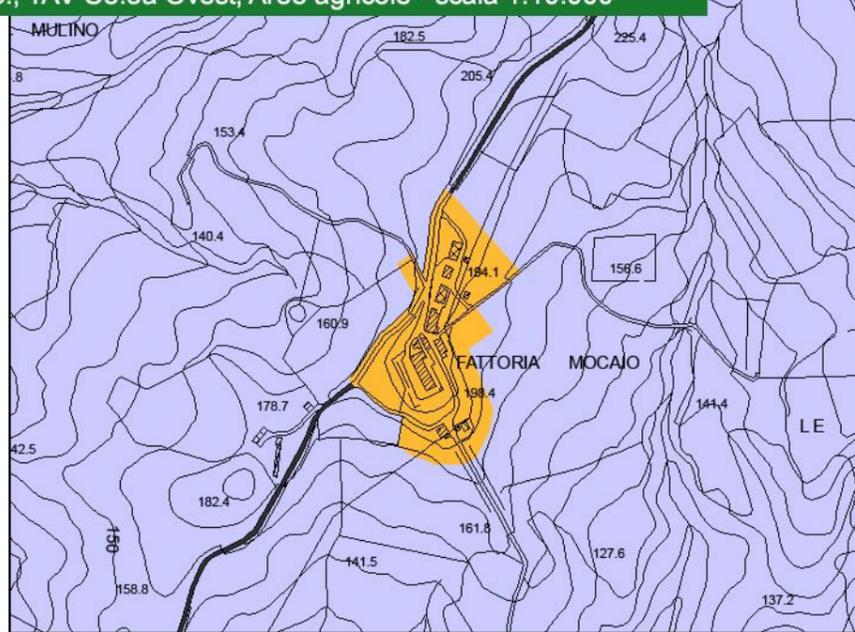
R.U., TAV 2 Ovest - scala 1:15.000



R.U. - Disciplina del territorio agricolo

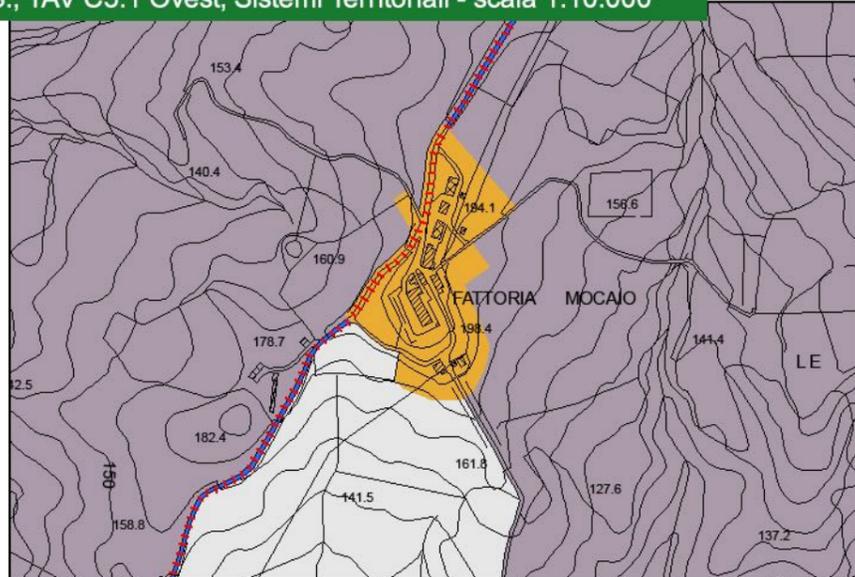
- V1.b** Sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità
- V1.d** Sottosistema della riserva di naturalità con livello moderato di trasformabilità
- V4.b** Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello molto ridotto di trasformabilità
- V4.d** Sottosistema 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

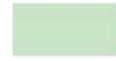
INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



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 irimboscimento, 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)

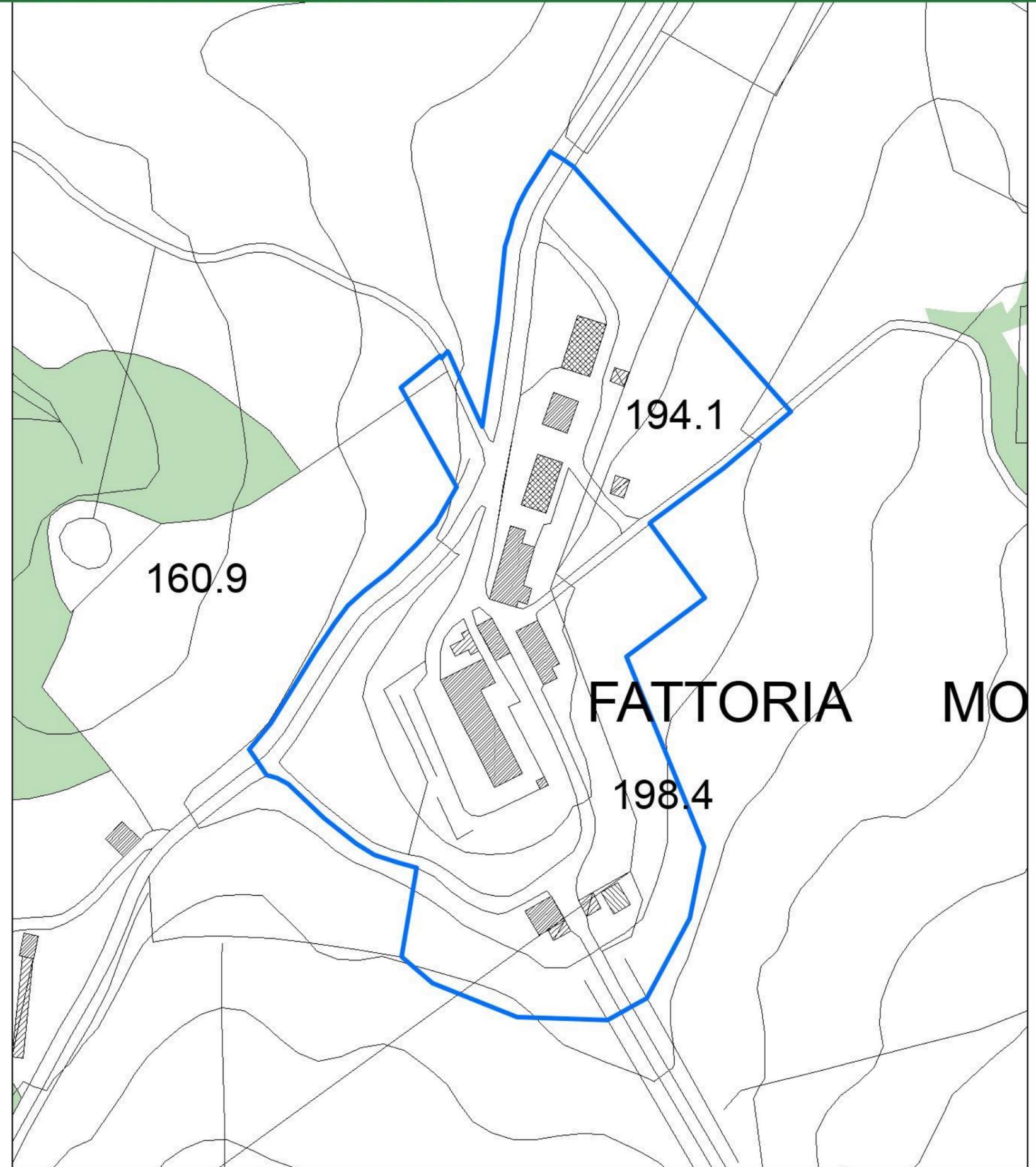
L'intero territorio comunale è interessato da "Le zone gravate da usi civici" (art. 142; c.1; lett. h; del Codice)

Preazioni PIT¹

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

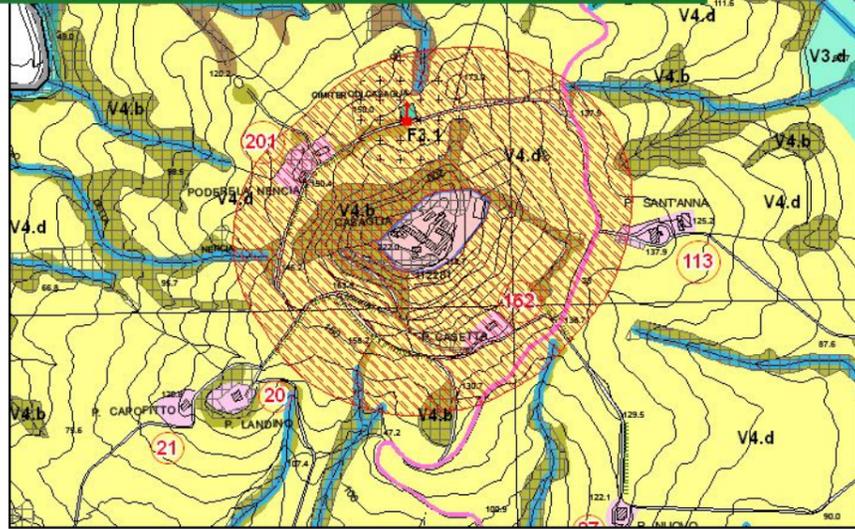
- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III- Aree tutelate per legge.

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



¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione al RU n.19

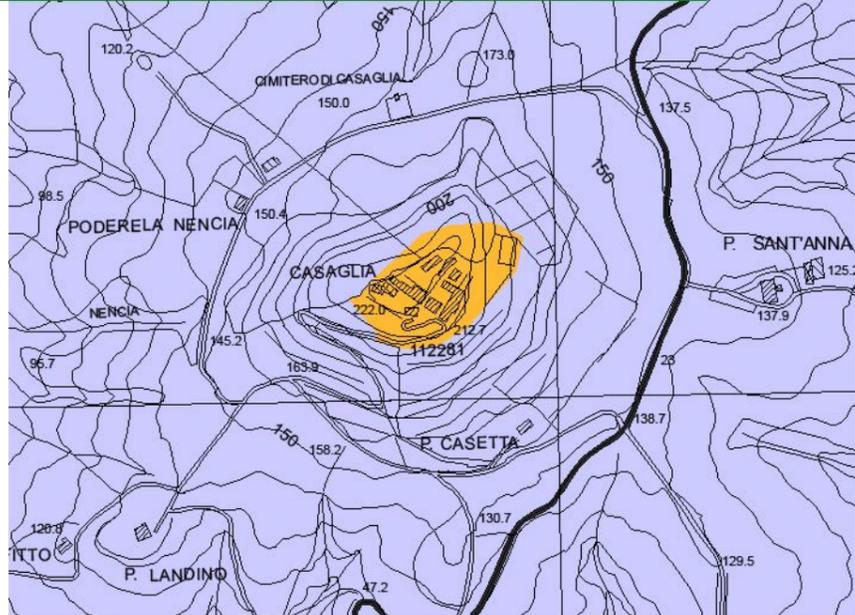
R.U., TAV 2 Ovest - scala 1:15.000



R.U. - Disciplina del territorio agricolo

- 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**

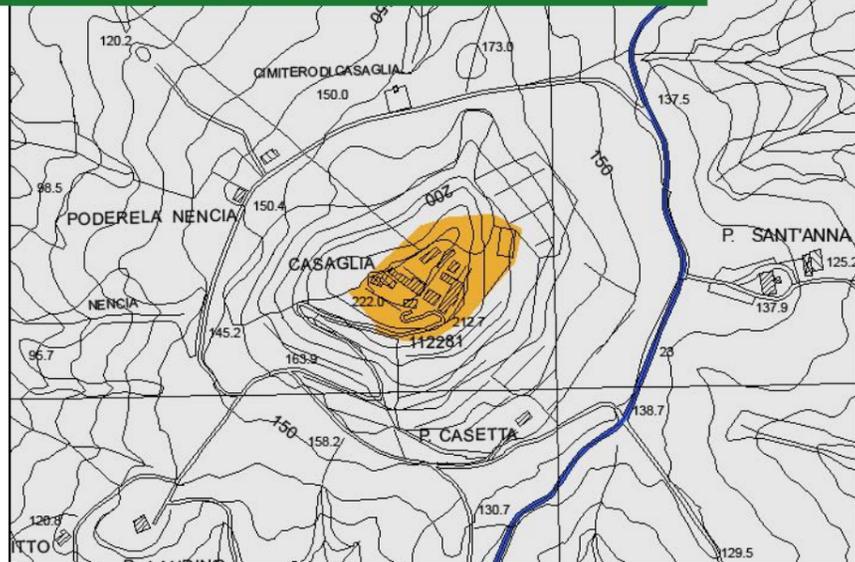
P.S., TAV C5.5a Ovest, Aree agricole - scala 1:10.000



Area agricola

- 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

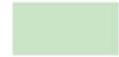
- V4** Aree agricole coltivate
- 14** Nuclei Rurali ai sensi dell'art.65 della L.R. 65/2014

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



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 irimboscimento, 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)

Precrizoni PIT¹

Dovranno essere rispettate le direttive e² le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Delibera Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n.37) in particolare:

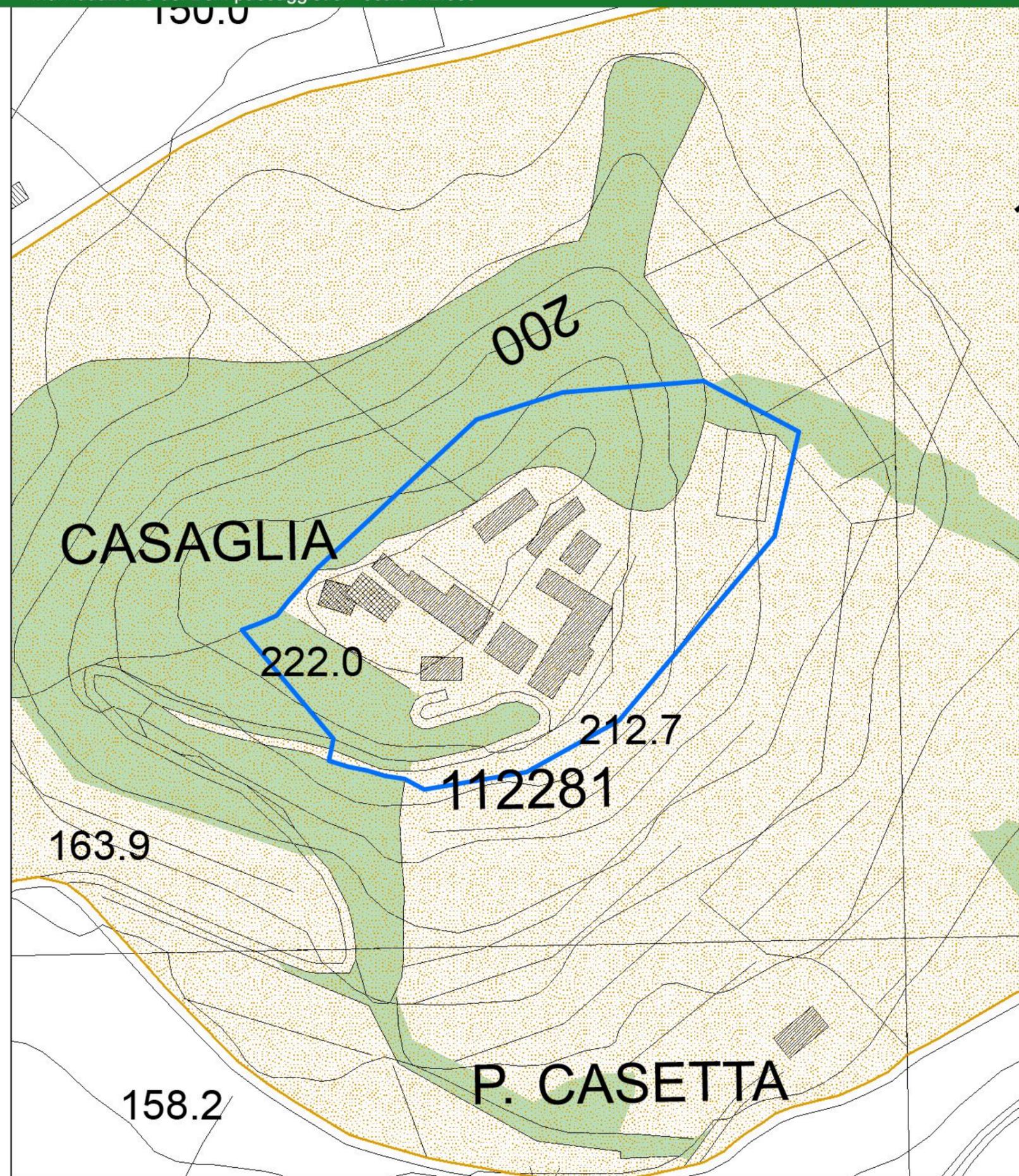
- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico.

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 irimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett.g; Codice)

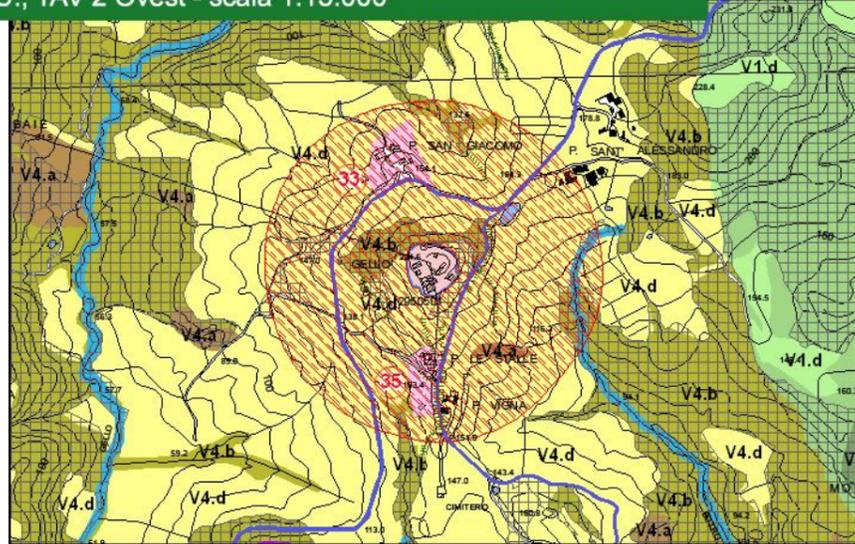
Art. 13 Le zone gravate da usi civici (art. 142; c.1; lett.h; Codice)



¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione al RU n.19

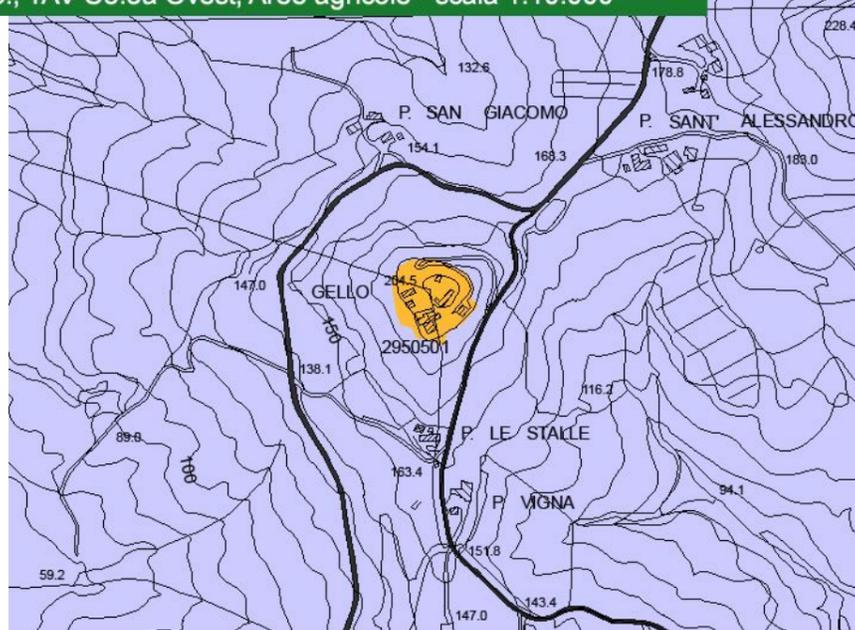
² Modificato a seguito del pronunciamento della Conferenza Paesaggistica

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



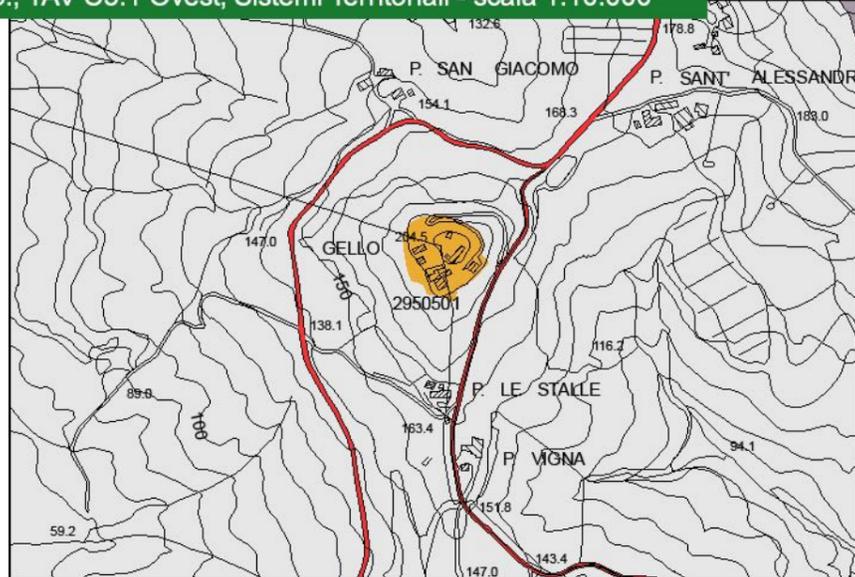
- R.U. - Disciplina del territorio agricolo
- V4.a** Sottosistema delle aree agricole coltivate da conservare
 - V4.b** Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello molto ridotto di trasformabilità
 - V4.d** Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello moderato di trasformabilità
 - 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



Legenda

- Nuclei Rurali

- Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di irimboscimento, 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)

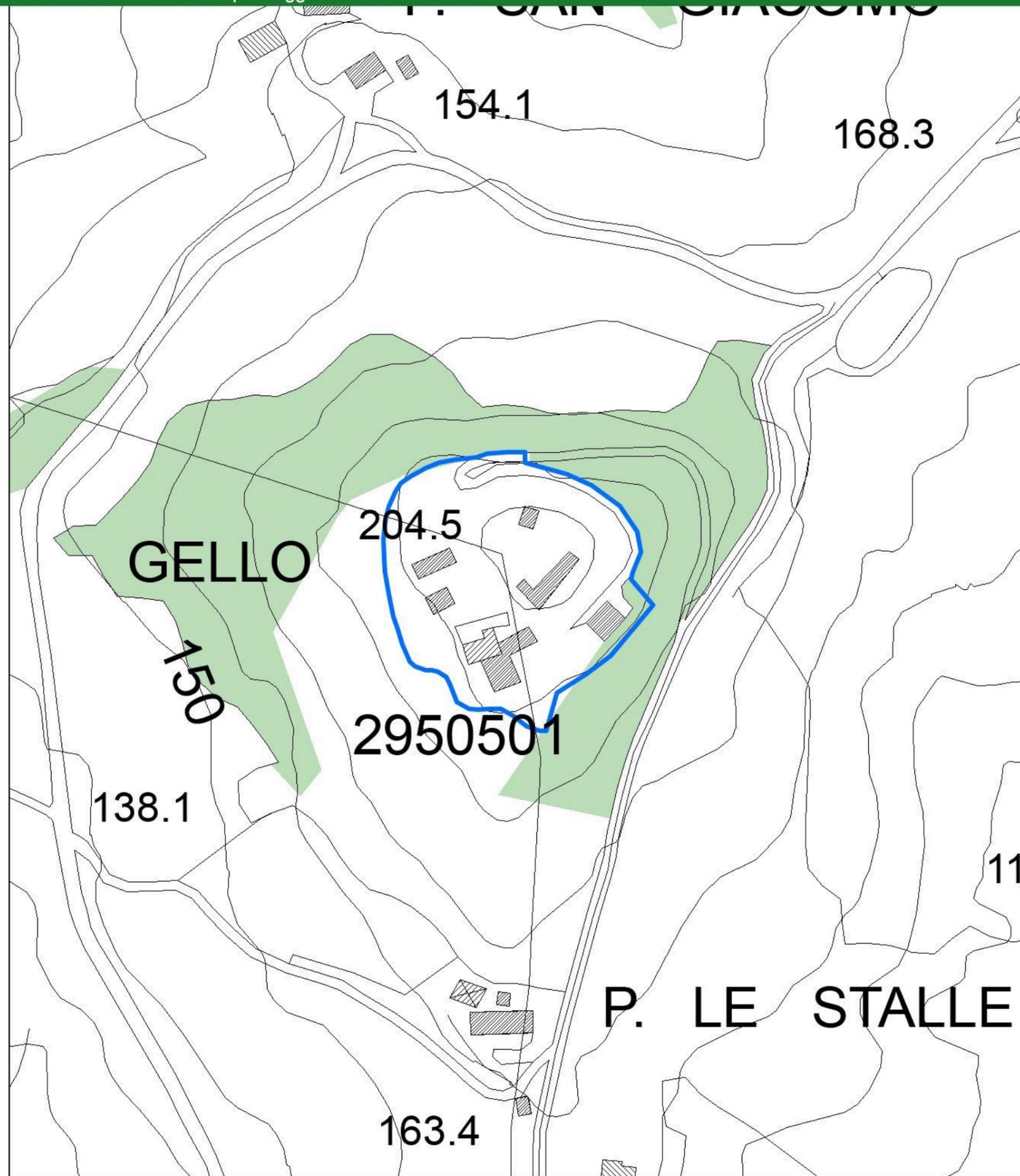
Precrizioni PIT¹

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.

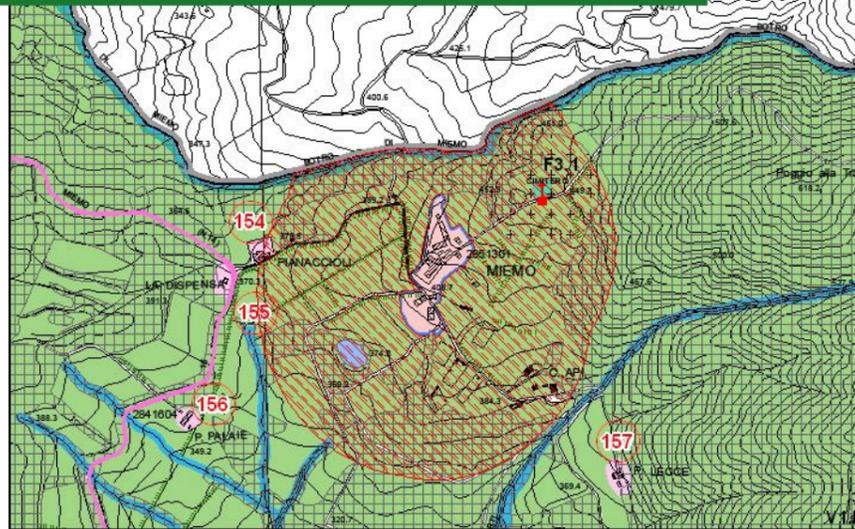
Art. 12 I Territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di irimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227 (art. 142; c.1; lett.g; Codice)

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



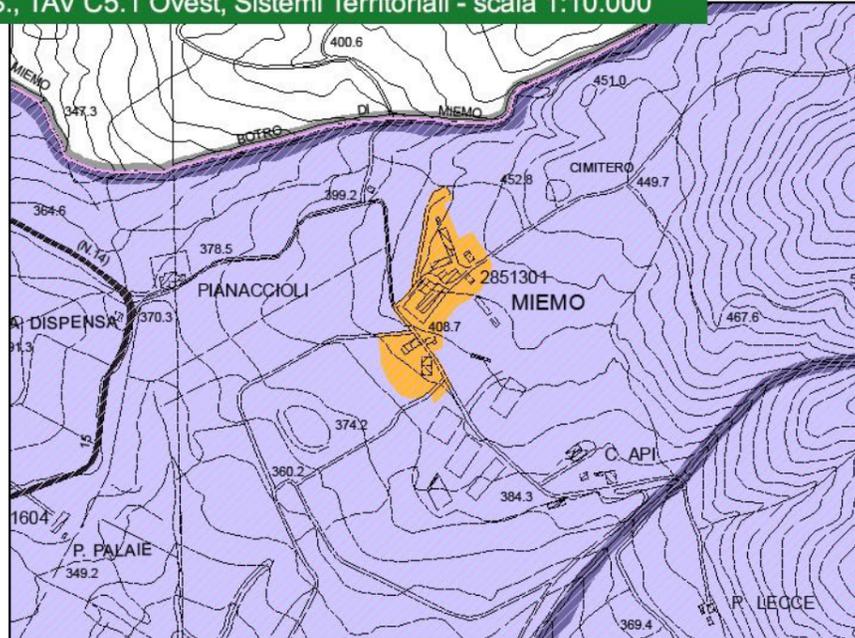
¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione al RU n.19

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



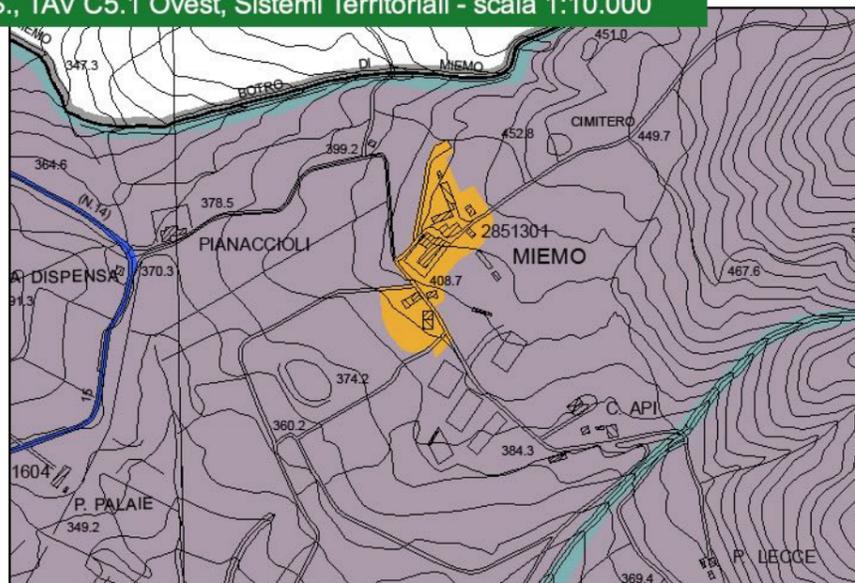
- R.U. - Disciplina del territorio agricolo
- V1.b Sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità
 - Area boscata
 - Ambiti di pertinenza paesaggistica
 - Nuclei Rurali

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



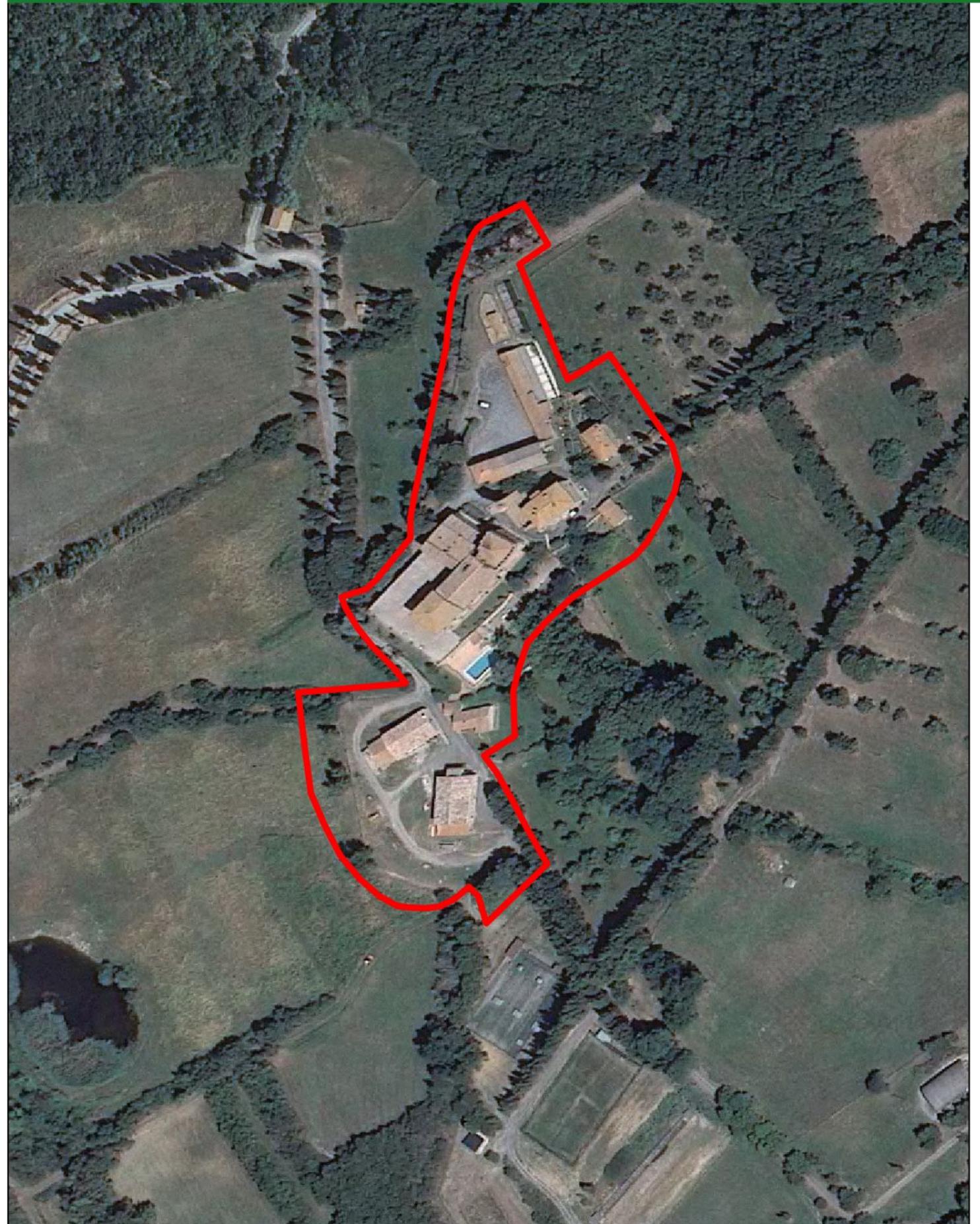
- CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA
- Aree a prevalente funzione agricola
 - Aree protette e di interesse ambientale
 - Nuclei Rurali ai sensi dell'art.65 della L.R. 65/2014

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



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

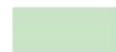
INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO SU FOTO AEREA - scala 1:2.000



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 irimboscimento, 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)

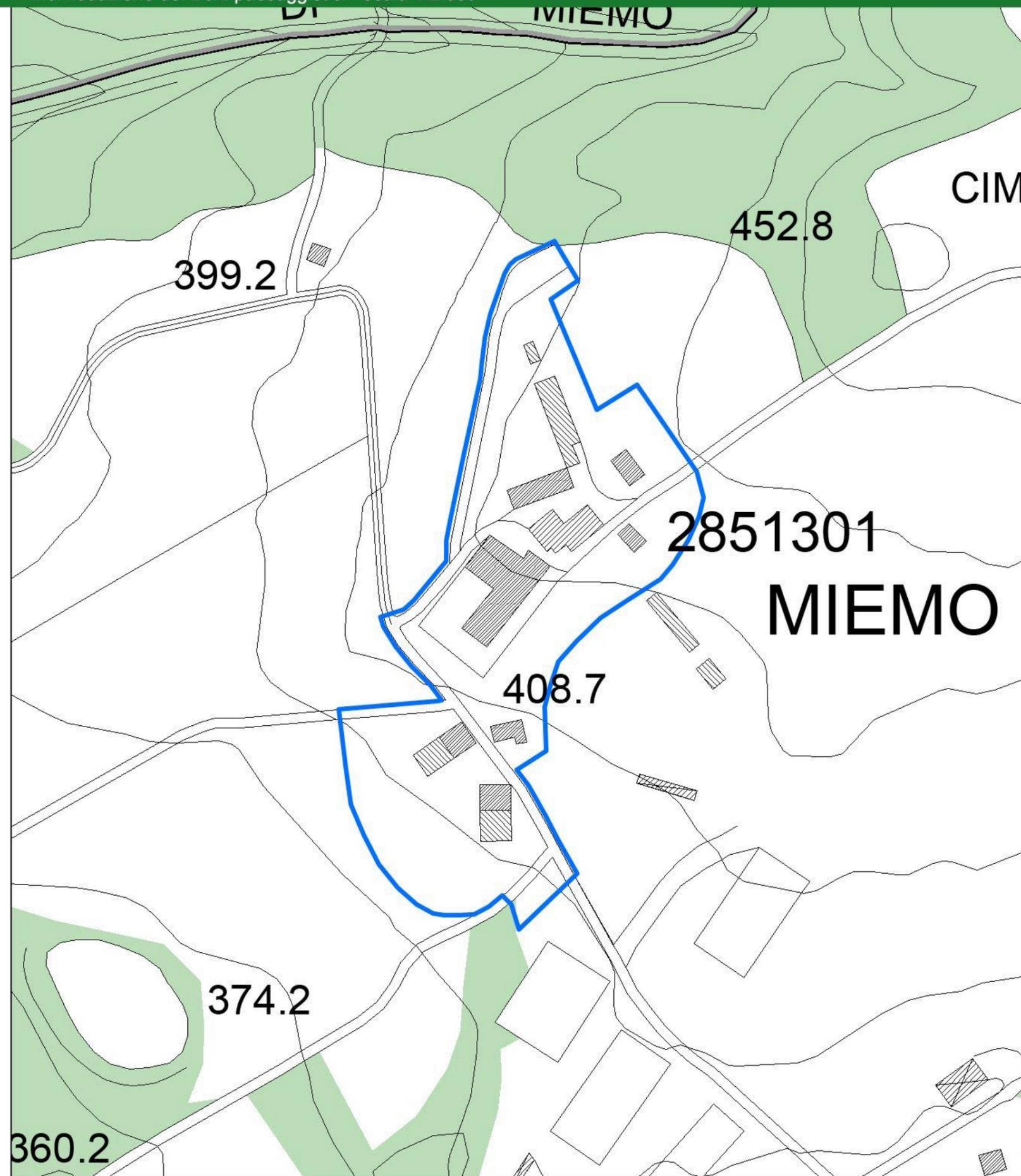
L'intero territorio comunale è interessato da "Le zone gravate da usi civici" (art. 142; c.1; lett. h; del Codice)

Precrizioni PIT¹

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

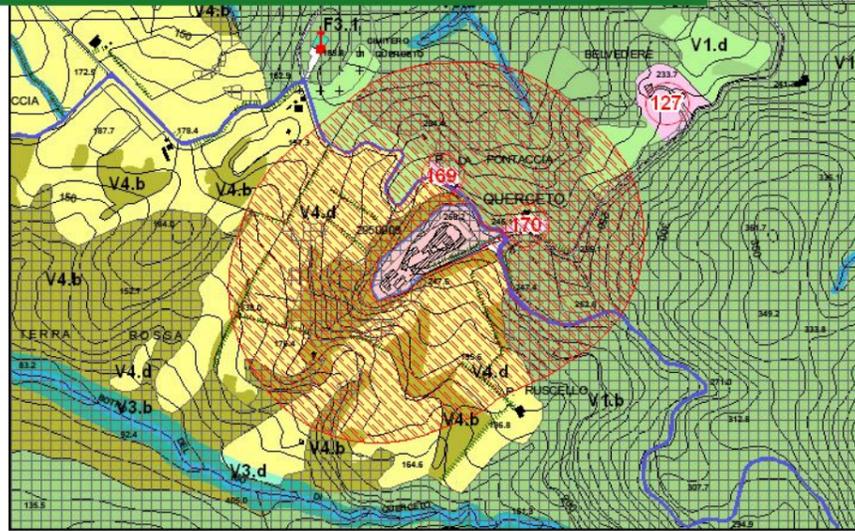
- Allegato 8b - Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III- Aree tutelate per legge.

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



¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione al RU n.19

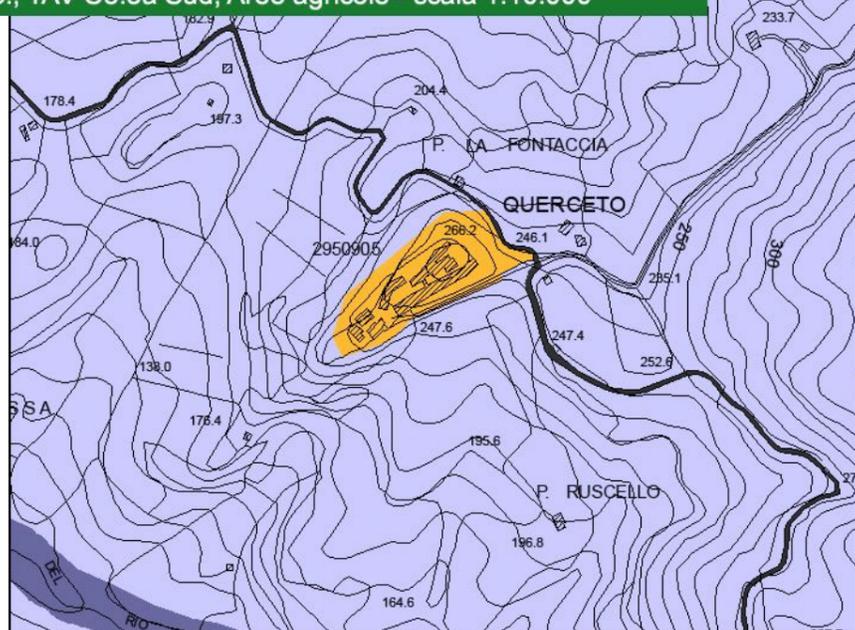
R.U., TAV 2 Sud - scala 1:15.000



R.U. - Disciplina del territorio agricolo

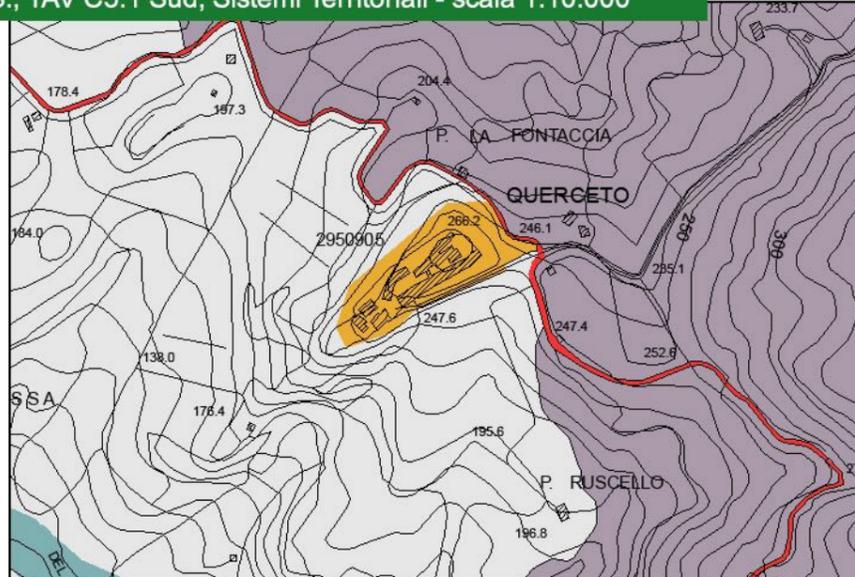
- **V1.b** Sottosistema della riserva di naturalità con livello molto ridotto di trasformabilità
- **V1.d** Sottosistema della riserva di naturalità con livello moderato di trasformabilità
- **V4.b** Sottosistema delle aree agricole coltivate con livello molto ridotto di trasformabilità
- **V4.d** Sottosistema 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



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 irimboscimento, 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)

Precrizoni PIT¹

Dovranno essere rispettate le direttive e² 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 irimboscimento, 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)



¹ Modificato a seguito dell'accoglimento dell'Osservazione al RU n.19

² Modificato a seguito del pronunciamento della Conferenza Paesaggistica