

COMUNE DI CASOLE D'ELSA

P.R.P. Castello di Casole

Area Problema 3.3 "Querceto" ed aree correlate

Variante 2022 P.R.P.

Proprietà

Castello di Casole s.p.a.

Progettisti

arch. Riccardo Bartoloni

arch. Maria Dambrosio

arch. Riccardo Bertini

Collaborazione

arch. Tosca Bertini

pian. Manuela Fontanive

Consulenza agronomica

Agr. Giacomo Baffetti

Agr. Francesco Baffetti

Consulenza geologica:

Geol. Francesca Bianchi

3PRP

**NERME TECNICHE DI
ATTUAZIONE**

aprile 2022



COMUNE DI CASOLE D'ELSA
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO
DEL TERRITORIO DELL'AZIENDA CASTELLO DI CASOLE s.r.l.
(Area problema 3.3 "Querceto" ed aree correlate)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

o o o

SOMMARIO

TITOLO I - GENERALITA'	5
Art. 1 Ambito di applicazione	5
Art. 2 Componenti del PRP	5
Art. 3 Validità del PRP	5
Art. 4 Finalità delle norme tecniche di attuazione.....	6
TITOLO II – NORME DI CARATTERE GENERALE	7
<u>Capo I – Validità delle disposizioni di carattere generale.....</u>	<u>7</u>
Art. 5 Riferimenti di carattere generale	7
Art. 6 Altre disposizioni di carattere generale	7
Art. 6 bis Diritti edificatori propri del PRP	7
Art. 6 ter Principio di flessibilità del PRP	8
Art. 6 quater Principio di permeabilità del PRP	9
Art. 6 quinquies Altri diritti edificatori	10
<u>Capo II – Definizione dei tipi di intervento</u>	<u>10</u>
Art. 7 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	10
Art. 8 Altri interventi previsti dal PRP	11
Art. 9 Manutenzione ordinaria.....	11
Art. 10 Manutenzione straordinaria.....	11
Art. 11 Interventi di conservazione	11
Art. 12 Restauro e risanamento conservativo	11
Art. 13 Ristrutturazione edilizia	12
Art. 14 Sostituzione edilizia	13
Art. 15 Ristrutturazione urbanistica.....	13
Art. 16 Demolizione senza ricostruzione.....	14

Art. 17	Nuova edificazione.....	14
<u>Capo III – Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici.....</u>		<u>14</u>
Art. 18	Ambito di applicazioni delle definizioni	14
Art. 19	Superficie edificabile o edificata (SE).....	14
Art. 20	Superficie accessoria (SA)	15
Art. 21	Altezza massima (Hmax)	15
Art. 21	bis Piani fuori terra, seminterrati e piani interrati	15
Art. 22	Pertinenze	16
Art. 23	Area di pertinenza	16
Art. 24	Tolleranze di costruzione	16
Art. 25	Analisi storico-critica	17
Art. 26	Volumi tecnici e tecnologici.....	17
<u>Capo IV – Destinazioni d’uso</u>		<u>18</u>
Art. 27	Disposizioni generali in materia di destinazioni d’uso	18
Art. 28	Destinazione d’uso residenziale	19
Art. 29	Destinazione d’uso turistico ricettiva	19
Art. 30	Destinazione d’uso agricola	20
<u>Capo V – Ulteriori disposizioni di carattere generale.....</u>		<u>20</u>
Art. 31	Strade.....	20
Art. 31bis	Fruibilità del territorio	22
Art. 32	Misure per favorire l’efficienza energetica delle costruzioni.....	23
Art. 32bis	Produzione di energia da fonte rinnovabile.....	23
Art. 33	Tutela della risorsa acqua	24
Art. 34	Tutela dei pozzi	25
Art. 35	Contenimento dell’impermeabilizzazione superficiale	25
Art. 36	Disposizioni in materia di raccolta dei rifiuti.....	25
Art. 37	Superamento delle barriere architettoniche	26
Art. 37bis	Attività edilizia libera.....	27
Art. 37ter	Applicabilità di leggi speciali.....	27
Art. 37quater	Rischio simico	27
	(Art. 37quinques soppresso).....	28
Art. 37sexies	Certificazione energetica degli edifici.....	28
Art. 37septies	Aree boscate	28
Art. 37octies	Tutela degli acquiferi.....	28
Art. 37nonies	Monitoraggio dei recapiti nel terreno	29
Art. 38	Aree da gravare di uso pubblico.....	29

<u>Capo VI – Elementi di compatibilità paesaggistica</u>	<u>29</u>
Art. 39	Tessitura agraria 29
Art. 40	Conservazione dei limiti del bosco 30
Art. 41	Sistemazioni arboree ed arbustive delle aree di pertinenza..... 30
Art. 42	Sistemazioni arboree ed arbustive delle aree agricole..... 31
Art. 43	Strutture accessorie a servizio della funzione ricettiva 31
Art. 44	Prescrizioni per le piscine..... 31
Art. 44bis	Prescrizioni per le pertinenze ad uso ricreativo..... 32
Art. 45	Prescrizioni per i materiali di facciata 32
Art. 46	Prescrizioni per i materiali di copertura 33
Art. 47	Criteri insediativi..... 33
Art. 47 bis	Linguaggio architettonico..... 33
Art. 47 ter	Coerenza paesaggistico-ambientale 34
<u>TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO.....</u>	<u>35</u>
<u>Capo I –Attuazione del Piano Particolareggiato</u>	<u>35</u>
Art. 48	Elementi del Piano Particolareggiato 35
Art. 49	Disciplina per il recupero di casali e case sparse 35
Art. 50	Disposizioni speciali per i locali interrati negli interventi di recupero 35
Art. 51	Disciplina per gli interventi di nuova costruzione..... 36
Art. 51bis	Disposizioni degli interventi di nuova edificazione e di modificazione degli spazi aperti..... 37
Art. 52	Consistenza ammessa per gli interventi di nuova costruzione 38
Art. 52bis	Strategie di attuazione del PRP e piano industriale..... 39
<u>Capo II – Attuazione del Piano di Recupero.....</u>	<u>39</u>
Art. 53	Disciplina per il recupero dell’aggregato di Querceto-San Antonio..... 39
Art. 54	Salvezza degli interventi eseguiti e degli abilitanti già rilasciati 39
Art. 55	Unità minime di intervento..... 39
Art. 56	Consistenza ammessa per gli interventi del Piano di Recupero..... 40
Art. 57	Disposizioni generali per gli interventi previsti dal Piano di Recupero..... 41
Art. 58	Disposizioni speciali per complesso di S. Antonio 42
<u>Capo III – Attuazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale</u>	<u>42</u>
Art. 59	Disposizioni generali per l’attuazione del PAPMAA 42
Art. 60	Rapporto tra edifici rurali e superfici fondiarie in produzione..... 43

Art. 61	Disciplina per il recupero degli edifici esistenti ad uso agricolo	44
Art. 62	Disciplina per gli interventi di ricostruzione e nuova edificazione ad uso agricolo	45
Art. 63	Consistenza degli interventi ad uso agricolo	46
Art. 63bis	Disposizioni speciali per l'uso agrituristico	47
Art. 63ter	Specifiche limitazioni al principio di flessibilità.....	47
Art. 63quater	Attuazione progressiva delle previsioni edificatorie	48
Art. 64	Aree da rinaturalizzare	48
TITOLO IV – NORME FINALI E TRANSITORIE.....		49
Art. 65	Coordinamento degli elaborati	49
Art. 66	Interventi edilizi in corso.....	49
Art. 67	Rinvio ad altre norme	49
Art. 68	Recepimento di norme sovraordinate a quelle comunali	49

Allegato “A”: Schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo

Allegato “B”: Schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo

Allegato “C”: Schede unità minime di intervento PdR Querceto - San Antonio

Allegato “D”: Schede edifici esistenti ad uso rurale

Allegato “E”: Schede edifici ad uso rurale da ricostruire

Allegato “F”: Elenco elaborati costituenti il PRP

Allegato “G”: Verifica ai sensi dell'art. 76, comma 2, della L.R. 65/2014

Titolo I - GENERALITA'

Art. 1 Ambito di applicazione

1. Le presenti norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Particolareggiato che interessa l'Area Problema 3.3 "Querceto" prevista dall'art. 84 delle NTA del P.S. e le restanti aree di proprietà della Azienda Castello di Casole s.p.a.
2. L'ambito territoriale di applicazione del PRP meglio risulta dalla tavola di progetto nr. B03, nel quale è indicata l'esatta perimetrazione dell'area soggetta al piano.

Art. 2 Componenti del PRP

1. Il PRP è costituito da:
 - a) un Piano Particolareggiato (PP) per l'attuazione dell'Area Problema 3.3 "Querceto" nonché delle altre aree ed edifici non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola secondo quanto stabilito dal PAPMAA a suo tempo approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 41 del 16 aprile 1999;
 - b) un Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PdR) nei complessi immobiliari di Querceto e San Antonio;
 - c) un Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), esteso all'intera consistenza delle aree agricole di proprietà dell'azienda.
2. Il PRP assume inoltre nel proprio quadro conoscitivo gli edifici esistenti di valore storico, culturale e ambientale di cui all'art. 64, comma 7, lettera "c" del P.S., dei quali prescrive il recupero dettando specifica disciplina di progettazione e di intervento.

Art. 3 Validità del PRP

1. Il Piano Regolatore Particolareggiato era prevista validità di dieci anni dalla stipula della Convenzione ricevuta dal Notaio Steidl di Firenze in data 23/12/2013, rep. 68.719, racc. 19.845 e pertanto sino al 23/12/2023, termine successivamente prorogato ex lege di ulteriori tre anni come previsto dall'art. 10, comma 4-bis, della L. 120/2020 di conversione del D.L. 76/2020 (c.d. "decreto semplificazioni") e non modificato dalla presente variante.
2. Per la sola componente PAPMAA si applicano i diversi termini di validità stabiliti dalla Convenzione ricevuta dal Notaio Steidl di Firenze in data 02/12/2015, rep. 72.961, racc. 21.608, anch'essi prorogati di tre anni ai sensi dello stesso art. 10, comma 4-bis.
3. Restano, in ogni caso, ferme le disposizioni per le quali:
 - a) non sarà possibile modificare la destinazione dei nuovi edifici abitativi ad uso agricolo, di cui all'art. 62, comma 1, lettera "b", delle presenti norme, per un periodo di venti anni dalla loro realizzazione, giusto quanto disposto dall'art. 81, comma 3, della L.R. 65/2014;

- b) non sarà possibile modificare la destinazione agricola delle attività agrituristiche per un periodo di quindici anni dalla loro realizzazione nei casi di cui all'art. 71, comma 4, della L.R. 65/2014;
- c) restano inoltre fermi gli obblighi assunti con l'Atto d'obbligo allegato sotto lettera "A" alla Convenzione ricevuta dal Notaio Steidl di Firenze in data 25/06/2009, rep. 56.444, racc. 14.863 in ordine al vincolo di destinazione trentennale per gli edifici ricettivi realizzati in forza di permessi di costruire rilasciati dopo la stipula di detta convenzione, per i quali è consentita variazione della destinazione soltanto verso la destinazione agricola o agriturbistica.

Art. 4 Finalità delle norme tecniche di attuazione

1. Le presenti norme tecniche di attuazione costituiscono a tutti gli effetti prescrizioni di dettaglio che, per quanto riguarda l'ambito territoriale di riferimento, completano ed integrano:
 - le prescrizioni della vigente pianificazione urbanistica comunale;
 - le prescrizioni del vigente Regolamento Edilizio Comunale;
 - le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati tecnici del PRP stesso.
2. Le presenti norme dettano inoltre disposizioni finalizzate ad armonizzare i contenuti del PRP con norme regionali sopravvenute e prevalenti, con particolare riferimento al Regolamento di unificazione emanato con DPGR 39/2018, nonché con la Variante al Regolamento Urbanistico approvata con DCC n. 19 del 24/03/2016, ivi compresa la connessa disciplina sul trasferimento di diritti edificatori.

Titolo II – NORME DI CARATTERE GENERALE

Capo I – Validità delle disposizioni di carattere generale

Art. 5 Riferimenti di carattere generale

1. Per l'attuazione di tutti gli interventi previsti dal P.R.P si applicano i seguenti riferimenti di carattere generale:
 - a) le definizioni dei tipi di intervento di cui al Capo II del presente Titolo che costituiscono specificazione e declinazione operativa delle vincolanti definizioni fornite dalla legislazione statale e regionale in materia edilizia e di governo del territorio;
 - b) le definizioni unificate dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al Regolamento Regionale emanato con DPGR 24 luglio 2018, n. 39/R, con le specificazioni e declinazioni operative di cui al Capo III del presente Titolo;
 - c) le categorie funzionali di destinazione d'uso di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014 con le specifiche articolazioni di cui al Capo IV del presente Titolo ai fini dell'ammissibilità o meno di determinati usi riconducibili alla stessa categoria funzionale.
2. Nell'attuazione sia del PP che del PdR che del PAPMAA si farà pertanto riferimento esclusivo a detti riferimenti, fatto salvo il caso in cui sopravvengano disposizioni di legge espressamente prevalenti.

Art. 6 Altre disposizioni di carattere generale

1. Per l'attuazione di tutti gli interventi previsti dal PRP, e pertanto sia per il PP che per il PdR che per il PAPMAA, si applicano inoltre:
 - a) le ulteriori disposizioni di carattere generale di cui al Capo V del presente Titolo;
 - b) le prescrizioni in materia di compatibilità paesaggistica di cui al Capo VI del presente Titolo.
2. Dette disposizioni integrano e completano, limitatamente all'ambito di applicazione del PRP, l'ordinaria disciplina edilizia comunale.
3. Le prescrizioni di cui al comma 1, lettera "b", trovano applicazione in via transitoria sino all'adeguamento della pianificazione urbanistica comunale al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR n. 37 del 27 marzo 2015. Esse decadono con l'entrata in vigore dello strumento urbanistico comunale adeguato, la cui disciplina paesaggistica si applicherà anche nell'ambito territoriale del PRP senza necessità di varianti.

Art. 6 bis Diritti edificatori propri del PRP

1. All'ambito territoriale disciplinato dal PRP la pianificazione urbanistica comunale attribuisce diritti edificatori ad uso turistico ricettivo come segue:
 - a) una SE complessiva di mq. 5.400,00 per le aree dello Schema Direttore SD3C;
 - b) una SE complessiva di mq. 2.040,00 per l'area soggetta al PdR "Querceto".

2. I diritti edificatori attribuiti alle aree dello Schema Direttore SD3C sono distinti in funzione delle UTOE in cui ricadono come di seguito precisato:
 - a) una SE complessiva di mq. 4.158,00 nelle aree della UTOE IV;
 - b) una SE complessiva di mq. 1.242,00 nelle aree della UTOE VI.
3. Le presenti norme stabiliscono parziale rinuncia a detti diritti edificatori ad uso turistico ricettivo, disponendo la riduzione delle consistenze edificabili e/o la rinuncia all'edificazione in determinati siti.
4. I diritti edificatori assegnati ai diversi ambiti sono distribuiti tra le aree edificabili ricadenti nei medesimi in forza e nei limiti del principio di flessibilità di cui all'art. 6 ter.
5. I diritti edificatori assegnati ai diversi ambiti sono trasferibili tra l'uno e l'altro dei medesimi in forza e nei limiti del principio di permeabilità di cui all'art. 6 quater.

Art. 6 ter Principio di flessibilità del PRP

1. Il criterio per distribuzione dei diritti edificatori tra le diverse aree suscettibili di edificazione è definito come "principio di flessibilità" del PRP, il quale:
 - a) stabilisce i valori massimi della SE che può essere realizzata in una pluralità di siti suscettibili di edificazione considerati aggregati tra loro in funzione della UTOE in cui ricadono o dell'ambito cui appartengono (SE aggregata);
 - b) attribuisce a ciascun sito edificabile un valore di riferimento per la SE ivi realizzabile (SE assegnata);
 - b) definisce l'intervallo di variabilità consentito per la SE concretamente realizzabile in ciascun sito (valori minimo e massimo assoluti), fermo restando il valore prescritto per la SE aggregata e quindi imponendo che ogni incremento rispetto alla SE assegnata sia compensato da analogo decremento in uno o più siti del gruppo.
2. Nel sistema ricettivo (ambiti del PP e del PdR) il principio di flessibilità si attua nel rispetto della disciplina di dettaglio di cui ai Capi I e II del Titolo III, con particolare riferimento alle limitazioni ivi prescritte.
3. Nel sistema agricolo (ambito del PAPMAA) il principio di flessibilità si attua nel rispetto della disciplina di dettaglio di cui al Capo III del Titolo III, con particolare riferimento alle limitazioni ivi prescritte.
4. Le eventuali variazioni di SE dei singoli interventi edilizi che siano introdotte in applicazione del principio di flessibilità non comportano variante al PRP sin quando rimangono contenute nei limiti di oscillazione stabiliti dalle presenti norme.
5. L'attuazione del principio di flessibilità è soggetta a specifico monitoraggio mediante la tenuta, a cura dell'operatore, di apposito "Registro della Flessibilità Interna" (REFI) distinto in più sezioni riguardanti:
 - gli edifici e le aree disciplinate dal PP e dal PdR;
 - gli edifici e le aree disciplinate dal PAPMAA.
6. Nella sezione del REFI relativa al PP e al PdR, per ogni variazione, sono riportati:
 - il cronologico dei titoli edilizi;

- la quantità di SE impegnata da ciascun sito;
 - la verifica delle SE aggregate di cui alle Tabelle 1 e 2.
7. Nella sezione del REFI relativa al PAPMAA, per ogni variazione, sono riportati:
- il cronologico dei titoli edilizi;
 - il sito cedente e la quantità di SE demolita,
 - il sito ricevente e la quantità di SE ricostruita,
 - la verifica della SE aggregata di cui alla Tabella 3 con relativo riepilogo per sito.
8. Copia del REFI aggiornato e sottoscritto dall'operatore e dal progettista deve essere allegata a ogni richiesta di titolo edilizio e comunicazione di fine lavori pertinenti opere che, successivamente all'approvazione delle presenti norme, incidano sulla consistenza di una costruzione in applicazione dei principi di flessibilità o di permeabilità.

Art. 6 quater Principio di permeabilità del PRP

1. Il criterio per il trasferimento di limitati diritti edificatori tra i diversi ambiti territoriali suscettibili di edificazione (PP UTOE IV, PP UTOE VI, PdR) è definito come "principio di permeabilità" del PRP.
2. Il principio di permeabilità può trovare applicazione:
 - tra le aree edificabili disciplinate dal PP (Schema Direttore SD3C) e le aree edificabili disciplinate al PdR, in entrambe le direzioni, fino alla concorrenza di una SE di mq. 306 (pari al 15% dei diritti edificatori attribuiti dallo strumento urbanistico generale all'ambito di minor consistenza);
 - tra le SE aggregate attribuite alle aree edificabili dello Schema Direttore SD3C ricadenti nei due ambiti del PP (UTOE IV e VI), in entrambe le direzioni, fino alla concorrenza di mq. 328 (pari al 10% dei diritti edificatori attribuiti alla UOTE di minor consistenza).
3. Gli eventuali trasferimenti di diritti edificatori introdotti in applicazione del principio di permeabilità non comportano variante al PRP sin quando rimangono contenute nei limiti di cui al comma precedente oltre che dei valori minimo e massimo assoluti prescritti per la SE in ciascun sito.
4. Il monitoraggio della permeabilità è demandato al "Registro dei diritti edificatori" di cui all'art. 3 del "Regolamento trasferimento diritti edificatori", fermo restando che per i diritti propri del PRP, come disciplinati dalle presenti norme, non necessitano procedure di evidenza pubblica, atti notarili o altri adempimenti formali.
5. Ai fini del monitoraggio, l'operatore è tenuto a dare formale comunicazione al Comune di ogni attuazione al principio di permeabilità, corredandola della dimostrazione di conformità alle presenti norme e della versione aggiornata della Tabella 1 di cui all'art. 52 e della Tabella 2 di cui all'art. 56.

Art. 6 quinquies Altri diritti edificatori

1. Per ogni trasferimento di diritti edificatori diverso da quelli di cui agli artt. 6 ter e 6 quater, si applicano le specifiche norme comunali in materia.
2. In particolare, si applicano:
 - gli eventuali coefficienti riduttivi stabiliti per i diritti edificatori che mutano destinazione d'uso;
 - le limitazioni all'ampliamento stabilite in funzione del tipo di intervento consentito dal R.U. in ciascuna area;
 - l'obbligo di preventiva approvazione di Variante al PRP quando il riutilizzo di diritti edificatori comporti la realizzazione di una SE maggiore di mq. 200 per ciascun edificio o area di intervento;
 - l'obbligo di contribuire alle dotazioni collettive previste nell'area cedente o, in alternativa, la sua monetizzazione con le modalità previste dalla norma comunale.
3. Gli eventuali diritti edificatori da trasferire nelle aree edificabili della componente PP, già pianificata e conformata alla normativa comunale, non comportano ulteriori obblighi di pianificazione attuativa sin quando l'ampliamento rimanga inferiore a mq. 200 ed interno alla vigente perimetrazione dell'area di pertinenza urbanistica della costruzione.
4. Gli eventuali diritti edificatori da riutilizzare nelle aree edificabili della componente PdR, anche qualora inferiori a mq. 200, richiedono la preventiva approvazione di apposita variante ogni qualvolta comportino modifiche del numero o della perimetrazione delle singole UMI.
5. Gli eventuali diritti edificatori da riutilizzare nelle aree disciplinate dalla componente PAPMAA richiedono in ogni caso il rispetto del rapporto di reciprocità di cui all'art. 60, comma 2.

Capo II – Definizione dei tipi di intervento

Art. 7 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi dal PRP sono definiti secondo quanto disposto:
 - dall'art. 3, comma 1, lettere "a", "b", "c", "d", del D.P.R. 380/2001;
 - dall'art. 134, comma 1, lettere "f", "g", "h", "i", "l" della L.R. 65/2014;
 - dall'art. 135, comma 2, lettere "a", "b", "c", "d", "e" della L.R. 65/2014;con le ulteriori articolazioni e precisazioni previste dalle presenti norme in funzione della specificità degli edifici su cui gli interventi medesimi sono ammessi.
2. Ai fini dell'attuazione del PRP, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si distinguono nelle seguenti categorie:
 - manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;

- conservazione;
 - risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia di tipo 1;
 - ristrutturazione edilizia di tipo 2;
 - sostituzione edilizia;
 - ristrutturazione urbanistica fase 1;
 - ristrutturazione urbanistica fase 2.
3. L'ammissibilità di una di dette categorie d'intervento comporta l'ammissibilità di quelle che la precedono secondo l'elencazione di cui al comma precedente.
 4. Le definizioni degli interventi di cui al comma 1 sono fornite direttamente dalla legge applicandosi, ai fini delle presenti norme, le declinazioni operative specificate nei successivi articoli da 9 a 15.

Art. 8 Altri interventi previsti dal PRP

1. Oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, il PRP ammette, in alcuni casi, sia interventi di integrale demolizione che di nuova costruzione.
2. Per detti ulteriori tipi di intervento valgono le definizioni di cui agli articoli da 16 a 17 delle presenti norme.

Art. 9 Manutenzione ordinaria

1. Le opere di manutenzione ordinaria sono definite all'art. 3, comma 1, lettera "a", del D.P.R. 380/2001.
2. Dette opere sono ammesse in tutti gli edifici disciplinati dal PRP fermo restando il rispetto delle specifiche discipline di cui ai Capi V e VI.

Art. 10 Manutenzione straordinaria

1. Le opere di manutenzione straordinaria sono definite all'art. 3, comma 1, lettera "b", del D.P.R. 380/2001.
2. Dette opere sono ammesse in tutti gli edifici disciplinati dal PRP fermo restando il rispetto delle specifiche discipline di cui ai Capi V e VI.

Art. 11 Interventi di conservazione

1. Nell'ambito territoriale del PRP non sono individuati edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione e pertanto non trova applicazione l'art. 3bis del DPR 380/2001 in materia di interventi di conservazione.

Art. 12 Restauro e risanamento conservativo

1. Le opere di restauro e risanamento conservativo sono definite all'art. 3, comma 1, lettera "c", del D.P.R. 380/2001, ferma restando la definizione di restauro prevista dall'art. 29 del D.Lgs. n. 42 del 2004.

2. Ai fini delle presenti norme, il tipo d'intervento si distingue in:
 - restauro scientifico;
 - risanamento conservativo.
3. Si considerano di restauro scientifico tutti gli interventi riconducibili alla definizione di "restauro" di cui all'art. 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004.
4. Si considerano di risanamento conservativo tutte le opere riconducibili alla definizione di cui al comma 1 da eseguirsi su edifici non sottoposti a specifica tutela quali beni culturali.
5. I progetti di restauro e risanamento conservativo dovranno essere sempre accompagnati dalla analisi storico-critica di cui all'art. 25 che dovrà dare dimostrazione della compatibilità dell'intervento con i caratteri storico-architettonici dell'edificio.
6. Per gli interventi di restauro scientifico resta ferma la necessità di conseguire l'autorizzazione di cui all'art. 22 del D.Lgs. 42/2004, la quale attesta la compatibilità dell'intervento con i caratteri architettonici dell'edificio e con i suoi valori storico-artistici e li qualifica pertanto come tali. Ai fini della conformità al PRP, e quindi della sua ammissibilità, deve comunque essere accertata la rispondenza alle presenti norme per quanto attiene le trasformazioni non materiali dell'edificio ed in particolare per la destinazione d'uso.
7. Le opere di restauro e risanamento conservativo sono ammesse in tutti gli edifici disciplinati dal PRP fermo restando il rispetto delle discipline generali di cui ai Capi V e VI.

Art. 13 Ristrutturazione edilizia

1. Le opere di ristrutturazione edilizia sono definite all'art. 3, comma 1, lettera "d", del D.P.R. 380/2001.
2. L'intervento comprende in particolare:
 - le opere definite come ristrutturazione edilizia conservativa dall'art. 135, comma 2, lettera "d", della L.R. 65/2014
 - le opere definite come ristrutturazione edilizia ricostruttiva dall'art. 134, comma 1, lettera "h", della L.R. 65/2014.
3. Ferme restando le definizioni di cui ai commi precedenti, ai fini delle presenti norme, si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:
 - ristrutturazione edilizia di tipo 1;
 - ristrutturazione edilizia di tipo 2.
4. La ristrutturazione di tipo 1 comprende tutti gli interventi di cui ai commi 1 e 2 che, pur eccedendo i limiti dell'intervento di risanamento conservativo, siano supportati dalla analisi storico critica di cui all'art. 25 e che, pertanto, introducano nell'organismo edilizio trasformazioni che, a prescindere dalla loro consistenza, risultano compatibili con il valore tipologico-documentario dell'edificio e quindi non pregiudichino né la percezione dei valori propri dell'edificio né il suo rapporto con il paesaggio del quale fa parte.

5. La ristrutturazione edilizia di tipo 2 comprende tutti gli interventi di cui ai commi 1 e 2 anche quando finalizzati a conseguire un organismo edilizio del tutto diverso da quello preesistente e quindi a prescindere dalla conservazione dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificio.
6. La distinzione tra i due tipi di ristrutturazione di cui al comma 3 non ha alcuna ripercussione sui titoli edilizi da conseguire per la loro esecuzione, che rimangono quelle stabiliti dalle pertinenti disposizioni della legge regionale.
7. Le schede di cui ai successivi artt. 49, 57 e 61 stabiliscono, per ciascun edificio, se e quali interventi di ristrutturazione edilizia siano consentiti e le eventuali prescrizioni specifiche, fermo restando il rispetto delle discipline generali di cui ai Capi V e VI.
8. L'ammissibilità dell'intervento di ristrutturazione edilizia comporta l'ammissibilità anche delle addizioni volumetriche di cui all'art. 134, comma 1, lettera "g", della L.R. 65/2014, nei limiti consentiti dalle presenti norme, quando anche da qualificarsi come nuova costruzione ai fini del titolo edilizio e del connesso contributo di costruzione.

Art. 14 Sostituzione edilizia

1. Sono interventi di sostituzione edilizia quelli di cui all'art. 134, comma 1, lettera "l" della L.R. 65/2014.
2. Sono inoltre di sostituzione edilizia gli interventi di demolizione e ricostruzione riguardanti immobili sottoposti ai vincoli previsti dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio quando comportino modifiche alla sagoma preesistente, ancorché eseguiti senza contestuale incremento di volume.
3. Gli interventi di sostituzione edilizia sono consentiti solo sugli edifici risultanti dagli interventi di nuova costruzione di cui al successivo art. 52.

Art. 15 Ristrutturazione urbanistica

1. Le opere di ristrutturazione urbanistica sono definite all'art. 3, comma 1, lettera "f", del D.P.R. 380/2001.
2. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ad uso agricolo di cui all'art. 62 delle presenti norme, il PRP disciplina l'intervento come distinto in due fasi e cioè:
 - a) Ristrutturazione urbanistica fase 1, consistente nella demolizione dell'edificio, o porzione di edificio, esistente (fase prevista nelle schede di cui all'Allegato "D");
 - b) Ristrutturazione urbanistica fase 2, consistente nella ricostruzione della consistenza demolita in altra area di pertinenza (fase prevista nelle schede di cui all'Allegato "E").
3. Le schede di cui al successivo art. 63 stabiliscono, per ciascun edificio quale fase del tipo di intervento sia consentita e le eventuali prescrizioni specifiche, fermo restando il rispetto delle discipline generali di cui ai Capi V e VI.

Art. 16 Demolizione senza ricostruzione

1. Sono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli rivolti alla rimozione fisica di edifici o manufatti senza che la loro potenzialità edificatoria possa essere comunque riutilizzata.
2. La demolizione senza ricostruzione è ammessa solo sugli edifici, o porzioni di essi, per i quali non siano disposte specifiche norme di tutela, fermo restando che sono consentite l'eliminazione di superfetazioni e le altre puntuali demolizioni rientranti nell'intervento di restauro e risanamento conservativo di cui all'art. 12 delle presenti norme.

Art. 17 Nuova edificazione

1. Sono interventi di nuova edificazione quelli definiti all'art. 3, comma 1, lettera "e", del D.P.R. 380/2001.
2. Nell'ambito territoriale disciplinato dal PRP gli interventi di nuova edificazione sono consentiti:
 - nelle aree in cui sia prevista la nuova edificazione secondo quanto stabilito dagli artt. 51 e 62bis;
 - negli altri casi di nuova edificazione, sopraelevazione o ampliamento consentiti dalle presenti norme;
 - in tutti i casi in cui, a seguito del trasferimento di diritti edificatori, si proceda ad incrementi della SE che comportano addizioni alla sagoma dell'edificio o, comunque, incrementi del volume della costruzione.

Capo III – Definizione dei parametri edilizi ed urbanistici

Art. 18 Ambito di applicazioni delle definizioni

1. Nell'attuazione del PRP si applicano i parametri urbanistici e edilizi unificati di cui al Regolamento Regionale n. 39/R/2018.

Art. 19 Superficie edificabile o edificata (SE)

1. La consistenza delle edificazioni o trasformazioni previste dal PRP è espressa in termini di "Superficie edificabile o edificata (SE)", come definita all'art. 10 del Regolamento Regionale 39/R/2018.
2. Il parametro esprime la consistenza della costruzione rilevante ai fini urbanistici e corrisponde al previgente parametro "Superficie utile lorda (SUL)" senza applicazione di coefficienti correttivi o ragguagli di alcun tipo.

3. Il parametro si calcola considerando le murature esterne nello spessore nominale di cm. 30 anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e in particolare per gli interventi di demolizione finalizzati al trasferimento volumetrico (ristrutturazione urbanistica fase 1).

Art. 20 Superficie accessoria (SA)

1. Le quantità edificabili accessorie ammesse dal PRP per i singoli interventi edilizi sono espresse in termini di “Superficie accessoria (SA) come definita all’art. 23 del Regolamento Regionale 39/R/2018.
2. Il parametro esprime la consistenza della costruzione che, nei limiti di cui al comma 3, non rileva ai fini urbanistici e corrisponde al previgente parametro “Superficie non residenziale o accessoria (Snr)” senza applicazione di coefficienti correttivi o raggugli di alcun tipo.
3. La SA non può eccedere, di norma, il valore della SE in progetto. L’eventuale quota di SA eccedente detto limite è computata come SE.

Art. 21 Altezza massima (Hmax)

1. L’altezza massima degli edifici è espressa in termini di “Altezza dell’edificio (HMax)”, come definita all’art. 18 del Regolamento Regionale 39/R/2018 e corrisponde al previgente parametro “Altezza massima (Hmax)” senza applicazione di coefficienti correttivi o raggugli di alcun tipo.
2. Il valore massimo consentito per il parametro Hmax si determina in funzione del numero dei piani prescritto dal PRP per lo specifico intervento edilizio considerando i valori di ml. 4,50 per il piano terra e di ml. 3,50 per i piani superiori, a prescindere dall’effettiva altezza dei medesimi.
3. Qualora l’edificio comprenda un piano seminterrato emergente dal terreno, ferme restando le modalità di calcolo del parametro, il valore consentito è maggiorato dell’altezza della porzione del piano seminterrato emergente dal terreno sino ad un massimo di ml. 1,50.
4. L’eventuale porzione di piano seminterrato emergente dal terreno oltre ml. 1,50 è computata ai fini dell’altezza massima degli edifici.

Art. 21 bis Piani fuori terra, seminterrati e piani interrati

1. Ai fini del PRP i piani fuori terra, seminterrati e interrati sono qualificati secondo quanto disposto dal Regolamento Regionale 39/R/2018. In particolare:
 - a) sono piani fuori terra quelli di cui all’art. 53 di detto Regolamento;
 - b) sono piani seminterrati quelli di cui all’art. 54 di detto Regolamento, ivi compresi quelli prevalentemente interrati come definiti all’art. 54, comma 2;
 - c) sono piani interrati quelli di cui all’art. 55 di detto Regolamento.

2. Ai fini della qualificazione dei piani di cui alla lettera “c” non rileva la presenza puntuale di manufatti quali scale esterne o rampe aventi le dimensioni strettamente necessarie a consentirne l’agevole accesso.

Art. 22 Pertinenze

1. Sono pertinenze i manufatti che, pur conservando una propria individualità ed autonomia, sono posti in un durevole rapporto di subordinazione con edifici preesistenti, al fine di renderne più agevole e funzionale l’uso ed in modo tale da essere posti a loro servizio durevole o ad ornamento dei medesimi.
2. Le pertinenze sono sempre poste all’interno del medesimo lotto dell’edificio principale e presentano dimensioni modeste e ridotte rispetto al fabbricato cui ineriscono.
3. A prescindere dalla loro ammissibilità secondo quanto disposto dalle presenti norme, non si considerano pertinenze, ma bensì nuove costruzioni, gli interventi la cui SE ecceda il 20% di quella dell’edificio principale.

Art. 23 Area di pertinenza

1. Costituiscono aree di pertinenza delle costruzioni quegli areali indicati sulla cartografia del PRP quali sedi fisiche della sagoma planimetrica degli edifici ed a questi legati da rapporto di reciprocità.
2. Le aree di pertinenza sono stabilite dal PRP in conformità (per forma o misura) con quanto stabilito dalla pianificazione efficace progressa.
3. Le pertinenze di cui all’art. 22 sono collocabili solo nei limiti dell’area di pertinenza come definita dal presente articolo. Gli stessi limiti devono essere rispettati da qualsiasi opera che abbiano relazione diretta con l’edificio (aree pavimentate, sistemazioni a verde non agricolo, ecc.).
4. Il progetto architettonico di ciascun edificio deve essere corredato da un progetto di sistemazione di tutta l’area di pertinenza.

Art. 24 Tolleranze di costruzione

1. Nell’esecuzione di opere ed interventi edilizi di qualsiasi tipo sono ammesse le tolleranze di costruzione di cui all’art. 198 della L.R. 65/2014.
2. Per le parti che fossero prive di esplicita quotatura nel progetto allegato al titolo abilitativo, sempre che non sia possibile desumere la quota mancante in via analitica, è ammessa una tolleranza di \pm cm 10 rispetto alla misura rilevata mediante misurazione diretta sul supporto cartaceo in scala 1:100, nel rispetto degli allineamenti grafici e della congruenza del disegno.

Art. 25 Analisi storico-critica

1. Le presenti norme prescrivono in quali casi i progetti degli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono essere necessariamente corredati da una analisi storico-critica dell'edificio.
2. I contenuti di detta analisi dovranno essere, di norma, i seguenti:
 - a) notizie storiche sull'edificio, con gli eventuali riferimenti bibliografici, documentali, iconografici, se del caso integrati dalle opportune indagini tipologico-stilistiche;
 - b) analisi dell'evoluzione architettonica ed edilizia della costruzione, con individuazione delle principali fasi di crescita o di modificazione dell'immobile, corredata, qualora occorra, da idonei schemi esplicativi;
 - c) analisi dello stato attuale con individuazione:
 - della natura degli elementi costitutivi dell'edificio e del loro valore storico-artistico, tipologico-documentario o architettonico-ambientale;
 - degli elementi di pregio storico-artistico, anche quando di carattere non strettamente edilizio, in particolare ottemperanza delle prescrizioni di cui all'art. 50 del D.Lgs. 42/2004;
 - degli eventuali ampliamenti non storicizzati nonché delle alterazioni e le modifiche estranee all'impianto originario non coerente con l'organismo edilizio originario.
 - d) esposizione delle motivazioni e del fine ultimo dell'intervento progettato, con illustrazione dei criteri di intervento e dimostrazione della sua coerenza con le risultanze dell'analisi svolta;
 - e) esposizione dettagliata degli accorgimenti progettuali e/o tecnico-costruttivi adottati per conservare e valorizzare gli elementi di pregio o comunque da tutelare.
3. In tutti i casi nei quali sia prescritta dalle presenti norme, l'analisi storico-critica è elaborato obbligatorio per la valutazione del progetto e per la sua conformità al PRP La mancanza della medesima, o la carenza dei suoi contenuti, comporta, ai sensi dell'art. 142, comma 6, della L.R. 65/2014, l'interruzione dei termini temporali di cui ai commi 8 e 10 dello stesso articolo.

Art. 26 Volumi tecnici e tecnologici

1. Sono volumi tecnici i manufatti così definiti all'art. 63 del Regolamento Regionale 39/R/2018.
2. Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del Regolamento Regionale 64/2013, i volumi tecnici non sono computati ai fini della SE e della SA, fatta eccezione per quelli espressamente indicati allo stesso art. 13, comma 4, lettera "c", che sono da computarsi ai fini della SA.

Capo IV – Destinazioni d'uso

Art. 27 Disposizioni generali in materia di destinazioni d'uso

1. In conformità alle disposizioni dell'art. 99 della L.R. 65/2014, le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:
 - a) residenziale;
 - b) produttiva;
 - c) commerciale;
 - d) turistico-ricettiva;
 - e) direzionale e di servizio;
 - f) commerciale all'ingrosso e depositi;
 - g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Fermo restando quanto disposto dal comma 4, nell'ambito territoriale del PRP sono ammesse le seguenti categorie di destinazione d'uso:
 - a) residenziale;
 - b) turistico-ricettiva;
 - c) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

Sono sempre ammesse le funzioni pubbliche o riconosciute di interesse pubblico nonché le attrezzature per la mobilità e la produzione di energia da fonte rinnovabile anche quando non direttamente connesse ad una delle destinazioni di cui sopra.
3. Ai fini delle presenti norme le categorie di destinazione d'uso di cui alle lettere "b" e "c" del comma precedente sono inoltre articolate nelle sub-categorie di cui agli artt. 29 e 30.
4. Le attività ordinariamente riconducibili a destinazioni d'uso non contemplate al comma 2 sono ammesse quando funzionali ad una delle destinazioni consentite e ad essa legate da un rapporto di complementarità, senza costituire attività autonoma e distinta da quella principale.
5. Il passaggio dall'una all'altra delle categorie di cui ai commi 2 e 3 costituisce mutamento di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 99, comma 2, della L.R. 65/2014.
6. Ai sensi dell'art. 99, comma 4bis, della L.R. 65/2014 si ha mutamento di destinazione d'uso rilevante ai fini urbanistici quando ricorrano entrambe le seguenti condizioni:
 - il mutamento avvenga da una all'altra delle categorie di cui ai commi 2 e 3;
 - muti destinazione oltre la metà della superficie utile dell'unità immobiliare o dell'edificio;
7. Per espressa disposizione dell'art. 54, comma 2, della L.R. 86/2016 non comporta inoltre mutamento di destinazione d'uso l'utilizzo di abitazioni, qualsiasi sia la loro consistenza, per le attività ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della stessa legge. La loro ammissibilità rimane peraltro disciplinata dalle presenti norme.

Art. 28 Destinazione d'uso residenziale

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "residenziale" le abitazioni di qualsiasi tipo e natura (residenze permanenti, residenze temporanee, collegi, convitti, conventi e simili), ivi comprese quelle utilizzate in modo promiscuo quando che la prevalente superficie dell'unità sia adibita ad uso abitativo.
2. È fatta eccezione per edifici rurali ad uso abitativo, i quali si considerano a tutti gli effetti ad uso agricolo.

Art. 29 Destinazione d'uso turistico ricettiva

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "turistico-ricettiva" tutte le attività ricettive disciplinate dalla L.R. 86/2016.
2. Nell'ambito del PRP la destinazione d'uso turistico ricettiva è articolata nelle seguenti sub categorie:
 - a) turistico-ricettiva di tipo 1, comprendente le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità, limitatamente alle fattispecie "alberghi" e "residenze turistico alberghiere", come definite rispettivamente agli artt. 18 e 19 della L.R. 86/2016;
 - b) turistico-ricettiva di tipo 2, comprendente le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità, limitatamente alle fattispecie "dipendenze", "alberghi diffusi" e "condhotel", come definite rispettivamente agli artt. 20, 21 e 23 della L.R. 86/2016;
 - c) turistico-ricettiva di tipo 3: comprendente le strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, limitatamente alle fattispecie "esercizi di affittacamere", "bed and breakfast" e "case e appartamenti per vacanze", come definite rispettivamente agli artt. 55, 56 e 57 della L.R. 86/2016;
 - d) turistico-ricettiva di tipo 4: comprendente le strutture ricettive extra - alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione, limitatamente alla fattispecie "residenze d'epoca", come definita all'art. 58 della L.R. 86/2016;
 - e) turistico-ricettiva di tipo 5: comprendente le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità, limitatamente alle fattispecie "campeggi", come definita all'art. 24 della L.R. 86/2016;
 - f) turistico-ricettiva di tipo 6: comprendente le altre attività ricettive di cui al comma 1, alberghiere o extra alberghiere, non comprese nelle precedenti lettere da "a" ad "e".
3. La sub categoria di cui alla lettera "f" (turistico-ricettiva di tipo 6) non è ammessa in alcun ambito del PRP mentre le restanti sub categorie sono ammesse negli ambiti territoriali disciplinati dal PP o dal PdR nel rispetto di quanto prescritto dalle presenti norme e fatte salve le restrizioni ad alcune di esse disposte per ciascun sito dalle schede norma allegate.
4. L'utilizzo di edifici ad uso residenziale per determinati usi ricettivi non comporta modifica di destinazione d'uso ai fini urbanistici secondo le pertinenti disposizioni della L.R.

86/2016. Ai fini dell'inizio dell'attività restano in ogni caso fermi gli adempimenti amministrativi di carattere annuario o, comunque, diverso da quello edilizio urbanistico.

5. Le locazioni turistiche di cui all'art. 70 della L.R. 86/2016 non comportano, parimenti, modifica della destinazione d'uso ai fini urbanistici. Dette locazioni sono sempre consentite nell'intero ambito di applicazione del PRP.
6. Le disposizioni di cui all'art. 23, comma 2, della L.R. 86/2016 trovano applicazione nell'ambito del PRP nel rispetto del D.P.C.M. 22 gennaio 2018, n. 13.

Art. 30 Destinazione d'uso agricola

1. Rientrano nella categoria di destinazione d'uso "agricola" le attività finalizzate allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo sia per la coltivazione di specie vegetali che per finalità di allevamento.
2. Sono comprese nella stessa categoria di destinazione d'uso anche le attività che siano strettamente connesse con la produzione agricola e la conservazione del territorio rurale, ivi comprese l'agriturismo, l'acquacoltura, l'enoturismo nonché le attività formative pertinenti l'agricoltura o la promozione della medesima.
3. Ai fini del PRP, la destinazione d'uso agricola è articolata nelle seguenti sub categorie:
 - a) agricola produttiva: costituita dalle attività, specializzate o meno, che siano comunque finalizzate alla coltivazione, all'allevamento, alla silvicoltura, alla trasformazione di prodotti agricoli, all'attività venatoria, all'enoturismo e, più in generale, allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo;
 - b) agrituristica: costituita dalle attività di ricezione e di ospitalità, anche in spazi aperti, esercitate attraverso l'utilizzo dell'azienda in rapporto di connessione e di complementarietà con l'attività agricola, secondo quanto stabilito dalla L.R. 30/2003 e dal Regolamento Regionale 46/R/2044;
 - c) attività connesse all'agricoltura: costituite dalle funzioni pertinenti l'agricoltura e la sua promozione ma non riconducibili alle sub categorie precedenti, con particolare riferimento alle funzioni formative, convegnistiche, espositive o museali.
 - d) residenza agricola: costituita dalle funzioni abitative riservate all'imprenditore agricolo e/o agli addetti alle attività di cui alle lettere precedenti.

Capo V – Ulteriori disposizioni di carattere generale

Art. 31 Strade

1. Le strade esistenti o di nuova realizzazione dovranno mantenere il tradizionale carattere di strade "bianche". Non è pertanto ammessa l'ordinaria asfaltatura delle medesime. E' fatta eccezione per il tratto di viabilità comunale dalla Traversa Maremmana a Querceto per il quale, in considerazione delle pendenze e dello stato dei luoghi, è ammesso il man-

tenimento del tipo di manto esistente. Resta sempre consentito l'utilizzo dei conglomerati conosciuti come "asfalto natura", realizzati con una miscela di inerti particolarmente selezionati impastata a caldo con speciale legante sintetico trasparente.

2. In tutte le strade sono ammessi interventi di depolverizzazione. Il trattamento deve avere lo scopo di eliminare la polvere migliorando, nel contempo, la regolarità e l'impermeabilità, ma mantenendo inalterato il contesto paesaggistico. Il manto risultante può risultare intimamente legato al vecchio strato trattato, con caratteristiche viscosi tali da permettergli di seguire senza fessurarsi eventuali assestamenti del sottofondo, ma presentandosi ancora bianco in superficie, privo di polveri e con buon comportamento all'azione di ruscellamento delle acque meteoriche. Tali risultati possono ottenersi mediante speciale trattamento ecologico a basso impatto ambientale con emulsioni bituminose modificate e successiva stesa di graniglia o con altre tecniche analoghe.
3. Il tracciato delle strade previste dal progetto ha carattere prescrittivo dal punto di vista paesaggistico ma meramente indicativo da quello esecutivo. In sede di progettazione definitiva ed esecutiva sono pertanto ammesse quelle rettifiche che, in virtù della diversa scala di progettazione e del rilievo diretto sul posto, si rendano necessarie al fine di assicurare la sicurezza della circolazione, la durabilità dell'opera, la sua manutenibilità od altre motivate ragioni, ferme restando le disposizioni per PRP per quanto attiene la loro compatibilità paesaggistica.
4. Non costituiscono inoltre variante al PRP le seguenti modifiche sulla viabilità o sulle altre infrastrutture a rete:
 - a) l'ampliamento della sede stradale esistente nei limiti strettamente necessari a conseguire la conformità con le presenti norme e, comunque, a garantire la sicurezza della circolazione; è, in ogni caso, prescritto il rispetto di edicole, muri a secco e altri manufatti antropici caratterizzanti il paesaggio, con obbligo di ripristino di siepi e arbusteti esistenti in fregio alla strada;
 - b) lo spostamento di tratti di tracciato viario quando il nuovo tracciato sia realizzato a margine di campi coltivati o, comunque, in coerenza con la tessitura agraria ed i caratteri del paesaggio;
 - c) lo spostamento di tratti di tracciato viario che attraversino aree boscate quando l'abbandono prolungato del tracciato lo abbia reso impraticabile anche per la crescita di alberi o arbusti, fermo restando che la realizzazione del nuovo tracciato costituisce trasformazione di bosco ai sensi dell'art. 41 della L.R. 39/2000 ed è sottoposta alla preventiva acquisizione delle autorizzazioni di cui all'art. 42 della stessa legge con le procedure all'uopo stabilire dal Regolamento 48/2003;
 - d) il ritrovamento e la riattivazione di tracciati viari preesistenti ma compromessi e resi non immediatamente percepibili dall'abbandono prolungato (e quindi non graficizzati sulle tavole del PRP) a condizione che il loro recupero e riutilizzazione avvenga nel rispetto della tessitura agraria in conformità a quanto disposto dall'art. 39, comma 2;

- e) la realizzazione di piazzole di sosta panoramiche usufruibili da portatori di handicap in conformità a quanto previsto dall'art. 37, comma 7;
 - f) l'acquisizione di relitti stradali e la loro addizione alle superfici coltivate.
5. Le modifiche di cui al comma 4 non incidono sul rapporto tra edifici rurali ed estensione colturale del PAPMAA qualora:
 - a) il nuovo tracciato vada ad occupare terreni classificati come tare, incolto e altre superfici diverse dalla Superficie Agricola Utilizzata;
 - b) si ponga in essere una coltivazione compensativa pari alla superficie detratta, attraverso una o più delle seguenti modalità:
 - coltivazione di relitti stradali di cui al comma 5;
 - coltivazione della sede del vecchio tracciato;
 - acquisizioni di nuove superfici coltivate.
 6. Le modifiche di cui alla lettera "c" del comma 4 non incidono inoltre sul rapporto tra edifici rurali ed estensione colturale del PAPMAA qualora si realizzi il rimboschimento compensativo di cui all'art. 44 della L.R. 39/2000.
 7. Al di fuori dei casi di cui ai commi 5 e 6, le modifiche alla viabilità costituiscono aggiustamenti di confine rilevanti per i fini di cui all'art. 76, comma 5, della L.R. 65/2014.
 8. Tutti i progetti che prevedono modifica dei tracciati viari devono risultare conformi alle disposizioni in materia di tutela della tessitura agraria di cui all'art. 39 delle presenti norme.
 9. Lungo i tratti di strade di nuova realizzazione o oggetto di modifica è prescritta, almeno per la metà dello sviluppo lineare, la messa a dimora di arbusteti di specie tipiche della macchia mediterranea.

Art. 31bis Fruibilità del territorio

1. Al fine di garantirne la fruibilità da parte della comunità casolese, nell'ambito del PRP sono vietate, in linea generale, recinzioni o altre forme di limitazioni alla percorrenza pedonale del territorio.
2. Le eventuali recinzioni devono pertanto mantenere adeguati varchi idonei a consentire il libero passaggio delle persone e la loro percezione deve essere adeguatamente mitigata con essenze autoctone arboree e/o arbustive.
3. Rimangono sempre consentiti:
 - a) l'ordinaria recinzione delle aree di pertinenza degli edifici, quale sia la loro destinazione d'uso, così come individuate nelle tavole grafiche del PRP;
 - b) gli eventuali apprestamenti di carattere faunistico venatorio;
 - c) le opere necessarie per la protezione delle coltivazioni dalla fauna selvatica.
4. Sono fatte salve le speciali regolamentazioni derivanti dall'applicazione della L.R. 3/1994 ("Norme per la protezione della fauna selvatica omeoterma e per il prelievo venatorio").

5. Fermo restando il libero transito sulle strade extraurbane di uso pubblico come individuate, da ultimo, con DGC 41/2016, è fatta salva la facoltà di limitare l'accessibilità alle strade private ai veicoli a motore mediante la posa di sbarre o altri dissuasori che consentano il solo transito ciclopedonale.

Art. 32 Misure per favorire l'efficienza energetica delle costruzioni

1. Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 28/2011, le nuove costruzioni previste dal PRP a qualsiasi uso destinate, sono soggette alle disposizioni in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili per la copertura dei consumi di calore, di elettricità e per il raffrescamento secondo i principi minimi di integrazione e le decorrenze previste dall'allegato 3 allo stesso provvedimento. Quanto precede in linea con le indicazioni e con gli obiettivi del Nuovo Piano Energetico Provinciale approvato con Delibera Consiglio Provinciale n. 146 del 20.12.2012.
2. Le disposizioni di cui al comma precedente si applicano anche agli edifici esistenti qualora siano sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, come definite all'art. 2, comma 1, lettera "m", del D.Lgs. 28/2011.
3. Al fine di contenere l'impatto paesaggistico degli impianti di cui ai commi precedenti, è ammessa la loro delocalizzazione rispetto all'edificio al quale afferiscono e la loro concentrazione in un unico impianto, o sistema di impianti, idoneo a garantire le produzioni prescritte ma localizzato in zone prive di criticità paesaggistiche o, comunque, nelle quali possano essere poste in essere adeguate misure di mitigazione dell'impatto.
4. Per i fini di cui ai commi precedenti sono ammesse tutte le fonti rinnovabili con la sola eccezione di quella eolica. La fonte geotermica è ammessa limitatamente a quella di superficie a bassa entalpia.
5. Non è, in ogni caso, consentito installare impianti solari nell'aggregato storico di Querceto.

Art. 32bis Produzione di energia da fonte rinnovabile

1. Al di là degli obblighi di cui all'articolo precedente, nell'ambito territoriale disciplinato dal PRP è favorita la produzione di energia da fonte rinnovabile ed a tal fine sono ammesse tutte le fonti ad eccezione di quelle eoliche. La fonte geotermica è ammessa limitatamente a quella di superficie a bassa entalpia.
2. L'utilizzo del solare termico e fotovoltaico a terra è consentito nell'area riservata alla formazione di un campo solare, esplicitamente graficizzata nella tavola di progetto B03 e qualificata come idonea dall'allegato A alla L.R. 11/2011 come modificata dalla L.R. 56/2011.
3. In detta area sono consentite, oltre al campo solare propriamente detto, i manufatti necessari a contenere quelle componenti dell'impianto che necessitano di protezione dagli agenti atmosferici. Ove i manufatti necessari alla funzionalità del campo solare, per natura e consistenza, non fossero riconducibili alla nozione di volume tecnico, le relative

consistenze potranno essere consentite in applicazione del principio di flessibilità interna, restando comunque prescritte la valutazione del loro impatto paesaggistico e la previsione, ove necessarie, di adeguate opere di mitigazione.

4. Il PRP favorisce inoltre lo sviluppo di un'economia circolare per la produzione di energia rinnovabile ottenuta da biomasse agricole, provenienti in particolare da scarti agricoli e forestali.
5. A tal fine è prevista un'area riservata alla realizzazione di una centrale a syngas nella UTE con la maggior estensione di aree boscate, esplicitamente graficizzata nella tavola di progetto D04. Le consistenze dei relativi manufatti, quando non qualificabili come volume tecnico, concorrono nel dimensionamento attribuito alla UTE in cui ricadono.
6. Le disposizioni di maggior favore in materia di produzione di energia da fonte rinnovabile che derivassero da norme sovraordinate e sopravvenute trovano applicazione nell'ambito del PRP senza necessità di varianti o di espresso recepimento.

Art. 33 Tutela della risorsa acqua

1. Le necessità di consumo di acqua non potabile ad uso agricolo devono essere prevalentemente soddisfatte mediante prelievo dai laghi artificiali presenti nell'area interessata dal PRP.
2. Le necessità di consumo di acqua potabile sono prevalentemente soddisfatte mediante prelievo dai pozzi esistenti nell'area interessata dal PRP. Ogni intervento edilizio è subordinato alla preventiva verifica della disponibilità di risorsa idrica e delle possibilità depurative, in difetto della quale il soggetto proponente è tenuto alla realizzazione delle necessarie infrastrutture di approvvigionamento idrico e di trattamento dei reflui.
3. In tutti i casi di recapito al di fuori della pubblica fognatura, il trattamento dei reflui dovrà avvenire mediante dispositivi di depurazione idonei al tipo di recapito finale previsto (suolo, corpo idrico). Al fine di garantire la tutela dell'acqua di falda ed il rispetto delle disposizioni per la tutela igienico sanitaria, il trattamento dei reflui dovrà essere tale da potersi definire appropriato secondo quanto disposto dal Regolamento Regionale di attuazione della L.R. 30/2006, approvato con DPGR n. 46/R del 8 settembre 2008. L'efficienza di tali trattamenti dovrà essere monitorata mediante le periodiche analisi del refluo di cui al successivo art. 37 nonies.
4. Gli interventi di nuova costruzione ad uso agricolo di cui all'art. 62bis delle presenti norme sono tenuti a realizzare sistemi di captazione ed accumulo delle acque meteoriche provenienti dal coperto degli edifici in conformità alle Linee Guida per l'edilizia sostenibile in Toscana di cui alla D.G.R. n. 322/2005 (Area 3, scheda 3.1). Le cisterne di raccolta dovranno essere dimensionate secondo quanto previsto da dette Linee Guida e quindi in misura non inferiore a 50 litri per ogni metro quadrato di superficie coperta dei fabbricati.

Art. 34 Tutela dei pozzi

1. Sono sottoposte a specifica tutela le aree intorno ai pozzi, costituenti la zona di tutela assoluta e la zona di rispetto di cui all'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 15.
2. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni per un raggio di ml. 10 dal punto di captazione. Essa è sottoposta a vincolo di totale inedificabilità, con il divieto assoluto di costruire qualunque tipo di manufatto, anche di tipo precario e temporaneo, che non sia strettamente necessario alla funzionalità idrica.
3. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta per un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. Essa è sottoposta ai vincoli necessari a tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata così come indicati all'art. 94 del D.Lgs. 15/2006.

Art. 35 Contenimento dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Qualsiasi intervento di nuova costruzione o che, comunque, comporti incremento delle superfici impermeabilizzate deve rispettare le disposizioni in materia di contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo di cui all'art. 16 del Regolamento regionale per la tutela e valorizzazione degli insediamenti approvato con DPGR 9 febbraio 2007, n. 2/R.
2. Per i fini di cui al comma precedente la superficie fondiaria di cui al richiamato art. 16 si assume corrispondente all'area di pertinenza di cui all'art. 23 delle presenti norme.
3. Per gli edifici ad uso agricolo di cui all'art. 62 delle presenti norme, la pertinente scheda può stabilire ulteriori limitazioni all'impermeabilizzazione del suolo.

Art. 36 Disposizioni in materia di raccolta dei rifiuti

1. La raccolta dei rifiuti urbani nell'ambito del PRP dovrà progressivamente essere organizzata con criteri di autosmaltimento fondati su operazioni programmate e coordinate di raccolta, stoccaggio, compattazione e conferimento alla locale Azienda di Smaltimento.
2. Per i fini di cui al comma precedente è prevista la realizzazione di stazioni ecologiche attrezzate con compattatori in prossimità dei principali aggregati produttori di rifiuti (Cetena Rossa, Querceto). In funzione del progressivo sviluppo dell'attività ricettiva un'ulteriore isola ecologica con la stessa attrezzatura potrà essere prevista nell'area di rinaturalizzare in prossimità dei casali San Gaetano.
3. Le stazioni ecologiche per la compattazione della frazione umida del rifiuto dovranno essere corredate da una cella frigorifera per la corretta conservazione, fino al momento del conferimento, del rifiuto compattato.
4. Le attrezzature ed i manufatti necessari alla raccolta e gestione dei rifiuti costituiscono volumi tecnici e pertanto non sono computati ai fini della SE e della SA. La loro realizzazione prescinde quindi dalle consistenze urbanistiche ammesse nel sito, ma non esime

da una valutazione del loro impatto paesaggistico e dal prevedere, ove necessario, adeguate opere di mitigazione.

Art. 37 Superamento delle barriere architettoniche

1. Tutti gli interventi previsti dal PRP sono soggetti all'applicazione delle disposizioni in materia di superamento delle barriere architettoniche di cui alla L. 13/1989 ed alle relative norme tecniche di cui al D.M. 236/1989 nonché alle ulteriori disposizioni di cui alla L.R. 47/1991 ed al Regolamento Regionale emanato con DPGR 41/2009, in entrambi i casi limitatamente alle opere ricadenti nello specifico ambito di applicazione.
2. Per i fini di cui al presente articolo, si considerano strutture ricettive, e pertanto soggette all'applicazione dell'art. 5.3 del D.M. 236/1989, sia le costruzioni adibite a funzioni ricettive (alberghiere ed extralberghiere) che quelle adibite a ricettività agrituristica.
3. Quando la gestione unitaria dell'attività configuri un sistema ricettivo diffuso riconducibile ad una delle fattispecie previste dalla normativa regionale in materia, la dotazione minima di stanze accessibili a persone con ridotta o impedita capacità motoria, prescritta dalle norme in precedenza richiamate, deve essere calcolata sul totale delle stanze di ciascun sistema ricettivo.
4. L'ubicazione delle stanze accessibili di cui al comma precedente non è vincolata alle singole costruzioni ed esse possono essere concentrate in altre ubicazioni particolarmente idonee, per conformazione del sito, accessibilità pedonale e caratteri delle costruzioni.
5. Ai fini dell'accessibilità o della visitabilità è sempre possibile il ricorso alle soluzioni tecniche alternative di cui all'art. 7.2 del D.M. 236/1989, fermo restando che le medesime devono rispondere alle esigenze sottintese dai criteri di progettazione. Ove si ricorra a detta possibilità, la relazione sul progetto deve darne espressamente atto e illustrare l'alternativa proposta dando conto dell'equivalente o migliore qualità degli esiti ottenibili.
6. Al duplice fine di non limitare l'uso da parte dell'utenza normodotata e di conseguire un numero di locali accessibili potenzialmente superiore rispetto ai minimi stabiliti dalla legge, i requisiti di accessibilità sono conseguiti, ove possibile, mediante ausili di tipo rimovibile. Costituiscono ausili idonei per i fini del presente comma:
 - i maniglioni con fissaggio a ventosa;
 - i supporti a ventosa per la stabilizzazione degli arti;
 - le rampe mobili per trasferimento nel piatto doccia;
 - i sedili per doccia chiudibili con fissaggio a ventosa;
 - le seggette alzawater;
 - i montascale mobili a cingoli limitatamente ai casi in cui il dislivello da superare sia inferiore a ml. 1,50;
 - i sollevatori con imbracatura per accesso alle piscine o alle vasche da bagno.L'impiego di ausili mobili costituisce soluzione tecnica alternativa conforme ai criteri di cui al comma 5. Detti ausili sono conservati dal gestore dell'attività che provvedere al

loro montaggio ogni qualvolta sia necessario attrezzare con criteri di accessibilità anche locali ordinariamente riservati ad utenza normodotata.

7. La mobilità interna al territorio disciplinato dal PRP, stante il carattere non urbano, non è soggetta alle disposizioni di cui al Capo II del DPGR 41/2009 e, causa il carattere acclive del territorio, lo spostamento dei disabili avviene essenzialmente con mezzi a motore. Nonostante ciò, al fine di permettere la compiuta fruizione dei valori naturalistici e paesaggistici del territorio, lungo i tracciati delle viabilità di primo livello e dell'asse turistico interno è prevista la formazione di piazzole di sosta accessibili a disabili in corrispondenza di belvedere o, comunque, di significativi punti panoramici.

Art. 37bis Attività edilizia libera

1. Possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo gli interventi di edilizia libera di cui all'art. 136 della L.R. 65/2014, fermi restando, per le opere indicate al comma 2 dello stesso art. 136, gli adempimenti ivi previsti.
2. Gli interventi di cui al comma precedente sono comunque tenuti al rispetto della disciplina di dettaglio del PRP, con particolare riferimento alle speciali disposizioni di cui al Capo VI del presente Titolo.

Art. 37ter Applicabilità di leggi speciali

1. Nell'ambito del PRP le disposizioni delle leggi regionali n. 24/2009, n. 5/2010 e n. 3/2017, si applicano nei limiti ed alle condizioni di seguito specificati.
2. Le disposizioni in materia di sottotetti di cui alla L.R. 5/2010 trovano applicazione nei soli edifici residenziali, esistenti o in corso di realizzazione, e per i quali il PRP consenta almeno interventi di ristrutturazione edilizia.
3. Gli interventi straordinari di ampliamento di cui all'art. 3 della L.R. 24/2009 sono ammessi nei soli edifici ad uso residenziale e sempre che il PRP vi consenta almeno interventi di ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi gli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione di cui all'art. 4 della legge.
4. Le speciali disposizioni di cui alla L.R. 3/2017 si applicano ai soli edifici esistenti nella UTE 01 (San Gaetano) e nella UTE 03 (Cetena Nera).
5. Gli eventuali incrementi di SE derivanti all'applicazione delle leggi regionali di cui sopra non concorrono nel dimensionamento del PRP e non sono conteggiati ai fini delle verifiche prescritte dalle presenti norme.

Art. 37quater Rischio sismico

1. Con riferimento all'Allegato A del Regolamento Regionale emanato con DPGR 09/07/2009 n. 36/R, nell'ambito del PRP non sono previsti edifici di interesse strategico e opere infrastrutturali la cui funzionalità durante gli eventi sismici assume rilievo fondamentale per le finalità di protezione civile.

2. Con riferimento allo stesso Allegato, nell'ambito del PRP l'unico edificio che possa assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso è costituito dalla Villa di Querceto (PdR, U.M.I. 1) in quanto edificio con destinazione alberghiera con capacità ricettiva superiore a 50 persone.

(Art. 37quinques soppresso)

Art. 37sexies Certificazione energetica degli edifici

1. Ai sensi del Regolamento Regionale emanato con DPGR 25/02/2010, n. 17/R, l'attestato di certificazione energetica è obbligatorio per:
 - gli edifici di nuova costruzione;
 - gli edifici oggetto di interventi di ricostruzione a seguito di demolizione;
 - edifici esistenti di SE superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano l'intera struttura.
2. È fatta eccezione per gli edifici ad uso agricolo non residenziali quando gli ambienti sono climatizzati o illuminati per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili.
3. Dell'attestato di certificazione energetica, è fatta menzione nel certificato di abitabilità o agibilità di cui all'art. 149 della L.R. 65/2014.

Art. 37septies Aree boscate

1. Ai fini del regime di tutela discendente dalla presenza di aree boscate ai sensi della L.R. 39/2000, il limite del bosco è individuato come prescritto dall'art. 2 del Regolamento Regionale emanato con DPGR 08/08/2003, n. 48/R.
2. Non sono mai considerate bosco le aree di cui all'art. 3, comma 5, della L.R. 39/2000. In particolare non sono mai considerati bosco:
 - i giardini come definiti dall'art. 3, comma 1, lettera "b", del Regolamento Regionale 48/2003 ovvero, nel caso del presente PRP, le aree di pertinenza degli edifici esistenti di cui agli Allegati "B" e "C" alle presenti norme;
 - le formazioni arbustive ed arboree insediatesi nei terreni abbandonati per un periodo inferiore a quindici anni come definite alla lettera "f" dello stesso art. 3.
3. Per gli edifici di nuova costruzione o risultanti da interventi di ristrutturazione urbanistica di cui agli Allegati "B" e "E", i relativi progetti dovranno riportare l'esatta perimetrazione dell'eventuale area boscata individuandola in base ai criteri di cui al comma 1, ferme restando le esclusioni di cui al comma 2.

Art. 37octies Tutela degli acquiferi

1. Le aree interessate da interventi edilizi sono soggette al rispetto della disciplina in materia di tutela degli acquiferi prevista del PTCP in funzione della classe di sensibilità ricorrente.

2. In particolare, per le aree in classe 2 di sensibilità si applicano le disposizioni di cui all'art. 10.1.3 delle NTA del PTCP.

Art. 37 nonies Monitoraggio dei recapiti nel terreno

1. In tutti i casi in cui il trattamento dei reflui abbia recapito finale nel terreno, o comunque fuori della pubblica fognatura, è prescritto il periodico monitoraggio della depurazione.
2. A tal fine dovranno essere eseguite specifiche analisi dei reflui al fine di accertare che siano rispettati i limiti di cui alla Tabella 4 dell'Allegato 5 del D.Lgs. 152/2006 con la periodicità di cui all'Allegato 3, Capo II, punto 2.2, Tabella 4 del Regolamento Regionale emanato con DPGR 8 settembre 2008, n. 46/R.

Art. 38 Aree da gravare di uso pubblico

1. Il PRP comprende alcune aree per le quali, pur rimanendo di proprietà privata, si prevede l'uso pubblico, continuativo o occasionale.
2. Le modalità con cui viene concesso tale uso, la sua regolamentazione, i relativi termini temporali ed ogni altro elemento atto a garantire l'ordinata fruibilità delle aree in relazione all'uso al quale sono preordinate sono precisati nella convenzione.

Capo VI – Elementi di compatibilità paesaggistica

Art. 39 Tessitura agraria

1. Il PRP si conforma al P.I.T. con valenza di piano paesaggistico approvato con DCR 37/2015 e pertanto assume la tessitura agraria come risorsa, sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo, sottoponendola a specifica tutela ed al controllo delle sue trasformazioni in coerenza con gli "Obbiettivi di qualità e direttive" relative all'Ambito 09, Val d'Elsa e con particolare riferimento alle Direttive correlate relative agli Obiettivi 2 e 3 ed agli Orientamenti pertinenti le tematiche concretamente ricorrenti.
2. Costituiscono la tessitura agraria gli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, e cioè:
 - sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, ecc.);
 - forma e dimensione dei campi;
 - rete scolante, solcature;
 - colture arboree;
 - piante arboree non colturali e siepi vive;
 - viabilità campestre;
 - forme erosive tipiche (calanchi e balze);
 - ogni altra componente paesaggistica individuata nella disciplina di ambito di cui al comma precedente.

3. I progetti dei singoli interventi, anche quando non attinenti nuove costruzioni, dovranno pertanto operare una puntuale ricognizione degli elementi di cui al comma precedente che ricadano nell'area d'intervento ed assumere come tema progettuale la loro conservazione e valorizzazione.
4. Nel progetto deve espressamente dar conto della presenza di tali elementi, del loro stato di conservazione nonché degli interventi previsti, direttamente o indirettamente, sui medesimi, anche al fine di dimostrare la coerenza dell'intervento con le Direttive di cui al comma 1.

Art. 40 Conservazione dei limiti del bosco

1. In tutti i siti destinati ad interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica che siano delimitati, in tutto o in parte, da bosco, gli interventi di sistemazione delle aree scoperte di pertinenza non devono compromettere la percezione del limite dell'area boscata.
2. È pertanto vietato porre a dimora nuove alberature di alto fusto sul limite del bosco o nelle sue immediate vicinanze.
3. Quando il sito si configuri come una radura è inoltre vietato porre a dimora nuove alberature di alto fusto che creino macchie, boschetti o altre concentrazioni vegetali che compromettano la percezione della radura medesima.

Art. 41 Sistemazioni arboree ed arbustive delle aree di pertinenza

1. In genere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici dovrà privilegiare vegetazione a sviluppo prevalentemente orizzontale (siepi, arbusti e simili) a delimitare i limiti della pertinenza o le varie zone nelle quali la stessa sia funzionalmente distinta.
2. Le eventuali nuove alberature da posizionare nelle aree di pertinenza saranno in genere di basso fusto (ulivi, piante da frutto e simili) e comunque posizionati non in fregio al bosco, nel rispetto di quanto disposto dal precedente art. 40.
3. Eventuali alberature a sviluppo prettamente verticale (cipressi) saranno ammesse se isolate o, comunque, quando non formino una concentrazione di elementi verticali suscettibile di incidere sulla percezione paesaggistica del sito. Sono ammesse eccezioni a tale disposizione quando il progetto sia corredato da apposito studio paesaggistico, coerente con il quadro conoscitivo del PRP, che ne dimostri la compatibilità paesaggistica.
4. La disposizione di cui al comma precedente non trova applicazione nel caso di emergenze insediative costituite dall'aggregazione di una pluralità di edifici (Querceto, S. Antonio) nel qual caso sono prescritte alberature a sviluppo verticale anche concentrate a configurare la classica cipressaia toscana oppure filari lungo i percorsi storicizzati interni all'area di pertinenza dell'aggregato.
5. Il progetto di sistemazione dell'area di pertinenza, di cui al comma 4 dell'art. 23, dovrà essere redatto con espresso riferimento alle disposizioni del presente articolo.

6. Le disposizioni di cui ai commi precedenti non si applicano alle aree di pertinenza degli edifici agricoli di cui agli Allegati “D” e “E”, per le quali deve privilegiarsi la coerenza con l’impianto colturale circostante.

Art. 42 Sistemazioni arboree ed arbustive delle aree agricole

1. La sistemazione delle aree mantenute ad uso agricolo, di norma, dovrà conservare i segni del paesaggio costituiti dalla vegetazione ad andamento lineare che costituisce la delimitazione del campo coltivato.
2. Le eventuali modifiche alle siepi o alle configurazioni arboree ed arbustive che costituiscono tale elemento del paesaggio sono ammesse solo quanto indispensabili alla programmata conduzione agricola del fondo ed a condizione che sui nuovi limiti della coltivazione sia riproposta analoga sistemazione.

Art. 43 Strutture accessorie a servizio della funzione ricettiva

1. Le eventuali strutture od impianti accessori a servizio dell’uso ricettivo (vasche idromassaggio esterne ed altre analoghe attrezzature) sono ammissibili solo quando progettate e realizzate in modo da non risultare visibili da strade od altri luoghi accessibili al pubblico.
2. Ove i caratteri del sito, il suo valore paesaggistico o la sua percezione, non consentano l’installazione di tali attrezzature a vista, queste dovranno essere nascoste alla vista diretta da manufatti con caratteri, dimensioni e materiali propri dei piccoli volumi (forno, magazzino, ecc.) che costituiscono accessorio tipico della casa rurale toscana.

Art. 44 Prescrizioni per le piscine

1. Le piscine da realizzare a servizio delle costruzioni dovranno essere realizzate e progettate in maniera tale che il loro impatto paesaggistico, per forma, materiali e colori, risulti analogo a quello di un classico fontanile.
2. A tal fine costituiscono utile riferimento le piscine fino ad oggi realizzate nel contesto degli interventi già completati, che si riconoscono conformi alle finalità di cui al comma precedente.
3. Sono in ogni caso da escludersi piscine di forma diversa da quella quadrangolare.
4. Per le piscine da realizzarsi a servizio di edifici a destinazione agricola, si applicano le seguenti ulteriori prescrizioni:
 - devono essere posizionate nell’area di pertinenza e, comunque, non interessare superfici fondiarie in produzione;
 - non devono essere visibili in maniera significativa dalla viabilità di uso pubblico o interferire con le visuali paesaggistiche individuate nel PAPMAA (tavv. da D08 a D24);

- i singoli progetti dovranno dare adeguata dimostrazione della sussistenza di tutti i requisiti previsti dalle presenti norme mediante specifico elaborato di verifica paesaggistica che vada a far parte integrante del titolo edilizio.

Art. 44bis Prescrizioni per le pertinenze ad uso ricreativo

1. Fatte salve eventuali diverse prescrizioni delle schede di cui agli artt. 51 e 56 delle presenti norme, nell'area di pertinenza delle costruzioni previste dal PP e dal PdR è consentita la realizzazione di piccole attrezzature ricreative per lo sport ed il tempo libero (campi da bocce, campi tennis, ecc.) alle seguenti condizioni:
 - l'area interessata dalla trasformazione morfologica (intendendo come tale la superficie di scavi e/o riporti misurata in proiezione orizzontale) non deve eccedere una superficie di mq. 250;
 - le eventuali opere di sostegno del terreno non devono avere altezza superiore a ml. 1,80;
 - le eventuali recinzioni, quando di altezza superiore a ml. 1,80, devono essere occultate da filari di alberi o siepi nelle essenze tipiche del luogo.
 - le eventuali piccole costruzioni a servizio diretto dell'attrezzature ricreative concorrono nel calcolo della SE consentita sul lotto;
 - in ogni caso l'alterazione paesaggistica deve risultare contenuta e non risultare percepibile in maniera significativa dalla viabilità di uso pubblico o dai principali punti di belvedere;
2. I singoli progetti dovranno dare adeguata dimostrazione della sussistenza di tutti i requisiti previsti dalle presenti norme mediante specifico elaborato di verifica paesaggistica che vada a far parte integrante del titolo edilizio.
3. Nell'ambito disciplinato dal PAPMAA restano ferme le disposizioni in materia di impianti sportivo-ricreativi di cui all'art. 59 delle presenti norme.

Art. 45 Prescrizioni per i materiali di facciata

1. Gli edifici di nuova costruzione, salvo diversa espressa indicazione sulla scheda relativa al singolo intervento, dovranno essere caratterizzati dall'impiego dei materiali tipici del territorio.
2. Si considerano conformi a tale prescrizione i paramenti in pietrame a semplice lavorazione murato a faccia vista con stuccatura a calce, i paramenti in pietrame irregolare o in muratura mista stuccati raso sasso, gli intonaci con finitura al civile tinteggiati con colori tipici della zona.
3. Materiali diversi da quelli sopra indicati potranno essere ammessi ove espressamente previsti dal progetto in forza di precise scelte compositive e sempre che ne sia dimostrata la coerenza paesaggistica in relazione alla specificità del progetto e del sito.

Art. 46 Prescrizioni per i materiali di copertura

1. Le coperture degli edifici di nuova costruzione, salvo diversa espressa indicazione sulla scheda relativa al singolo intervento, dovranno essere caratterizzati da materiali tipici del territorio.
2. Si considerano conformi a tale prescrizione i manti in laterizio di foggia tradizionale, quali quello in embrici e coppi.
3. Si considerano inoltre conformi al criterio generale di cui al comma 1 le coperture verdi (giardini pensili e simili).
4. Manti di copertura diversi da quelli indicati ai commi precedenti potranno essere ammessi ove espressamente previsti dal progetto in forza di precise scelte compositive e sempre che ne sia dimostrata la coerenza paesaggistica in relazione in alla specificità del progetto e del sito.

Art. 47 Criteri insediativi

1. Gli edifici di nuova costruzione, salvo diversa espressa indicazione sulla scheda relativa al singolo intervento, dovranno rispettare i criteri insediativi tipici del territorio ed esplicitati nel quadro conoscitivo del PRP.
2. Nelle schede allegate alle presenti norme sono riportati schemi grafici indicativi di soluzioni insediative conformi ai criteri di cui al comma 1.
3. Soluzioni apprezzabilmente diverse da quelle indicate nelle schede potranno essere ammesse ove adeguatamente motivate dal progetto in forza di precise scelte compositive e sempre che ne sia dimostrata la conformità alle specifiche direttive del P.I.T. con valenza di piano paesaggistico approvato con DCR 37/2015.

Art. 47 bis Linguaggio architettonico

1. Per gli edifici di nuova costruzione di cui all'Allegato "B" alle presenti norme, si applicano le ulteriori disposizioni in materia di linguaggio architettonico di cui ai commi che seguono.
2. Nella progettazione, pur rispettando i criteri insediativi tipici del territorio e le altre prescrizioni in materia di corretto inserimento paesaggistico, dovrà essere evitata la riproposizione meramente emulativa degli elementi tipici dell'architettura rurale del territorio casolese che non siano giustificati da precise esigenze funzionali, strutturali o compositive.
3. In particolare dovranno essere evitati:
 - sproni, barbacani, contrafforti ed altre analoghe strutture finalizzate alla mera imitazione di quelle comunemente utilizzate in passato per il consolidamento delle strutture murarie vetuste;
 - cantonali, mazzette ed architravi in mattoni a faccia vista su paramenti murari in pietrame a vista o su facciate intonacate;

- strutture lignee a vista che non assolvano a funzioni portanti o non siano giustificate da precise esigenze di inserimento paesaggistico o di sostenibilità della costruzione.
- 4. Più in generale, l'eventuale riproposizione di elementi architettonici o decorativi tipici dall'architettura rurale casolese non dovrà pregiudicare la corretta percezione della contemporaneità della costruzione, che dovrà rimanere leggibile, all'osservazione ravvicinata, anche quando l'impianto complessivo della costruzione riproponga i caratteri insediativi, paesaggistici e materici tipici del territorio.
- 5. I progetti che prevedessero soluzioni architettoniche non conformi alle indicazioni di cui ai commi precedenti dovranno essere supportati da specifica relazione che giustifichi la difforme scelta progettuale e saranno sottoposti a valutazione discrezionale della Commissione Edilizia che valuterà, caso per caso, sulla compatibilità del linguaggio architettonico proposto con le finalità di tutela territoriale proprie del PRP.

Art. 47 ter Coerenza paesaggistico-ambientale

1. Gli interventi di nuova costruzione di cui agli Allegati "B" ed "E" alle presenti norme nonché le nuove edificazioni ammesse nell'ambito del PdR Querceto-S. Antonio di cui all'Allegato "C", dovranno essere corredati da specifica valutazione di compatibilità paesaggistica e ambientale che contenga appositi elaborati grafici di inserimento e di rapporto con il contesto esistente a dimostrazione del contenimento dell'impatto paesistico e ambientale e della sostenibilità delle modificazioni previste.
2. Analogo obbligo è prescritto anche nel caso di realizzazione di strutture accessorie e piscine di cui agli artt. 43 e 44 delle presenti NTA, nonché per l'eventuale integrazione di tratti viari.
3. La valutazione di compatibilità paesaggistica di cui al comma 1 dovrà contenere specifica dimostrazione di conformità con la disciplina d'uso stabilita dal Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato dalla Regione Toscana con DCR 37/2015, ambito 09 "Val d'Elsa", paragrafo 6.1 "Obiettivi di qualità e direttive".

Titolo III - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO

Capo I –Attuazione del Piano Particolareggiato

Art. 48 Elementi del Piano Particolareggiato

1. Il PP si articola in:
 - a) una specifica disciplina per gli interventi sul del patrimonio edilizio esistente costituito dai casali e dalle case sparse che non si configurano come aggregati con specifica identità insediativa, disciplina contenuta nelle schede di cui all'Allegato "A" alle presenti norme;
 - b) una specifica disciplina per gli interventi di nuova costruzione ad uso ricettivo, disciplina contenuta nelle schede di cui all'Allegato "B" alle presenti norme.
2. Il recupero dell'aggregato di Querceto-San Antonio è disciplinato nello specifico Piano di Recupero di cui al Capo II del presente Titolo.

Art. 49 Disciplina per il recupero di casali e case sparse

1. La disciplina per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente costituito dai casali e dalle case sparse è contenuta nelle schede di cui all'Allegato "A" alle presenti norme. La localizzazione di ciascun intervento è specificata nella tavola B03 del PP.
2. Per ciascun edificio la scheda precisa:
 - a) i tipi di intervento ammissibili;
 - b) la destinazione d'uso ammissibile;
 - c) gli eventuali elementi sottoposti, sin d'ora, a specifica disciplina conservativa;
 - d) gli eventuali approfondimenti conoscitivi da effettuare prima di procedere all'intervento;
 - e) gli eventuali accorgimenti da adottare ai fini della sostenibilità della trasformazione;
 - f) le eventuali specifiche prescrizioni da rispettare nel progetto e nell'esecuzione dell'intervento.
3. Fatte salve eventuali eccezioni espressamente indicate nella scheda, questa deve ritenersi integrata dalle disposizioni generali di cui al Titolo II delle presenti norme.

Art. 50 Disposizioni speciali per i locali interrati negli interventi di recupero

1. In tutti gli interventi di recupero di edifici esistenti a destinazione non agricola, i volumi interrati ammessi dalle presenti norme devono avere accesso solo dall'interno della costruzione.
2. È fatta eccezione per i locali destinati ad ospitare impianti ed altre attrezzature tecnologiche e che sono considerati a tutti gli effetti volumi tecnici e che possono avere accesso indipendente dall'esterno.

Art. 51 Disciplina per gli interventi di nuova costruzione

1. La disciplina per gli interventi di nuova costruzione è contenuta nelle schede di cui all'Allegato "B" alle presenti norme. La localizzazione di ciascun intervento è specificata nella tavola B03 del Piano con il relativo numero identificativo ed il toponimo.
2. Per ciascun sito la scheda precisa:
 - a) la SE costruibile, con precisazione indicazione degli eventuali limiti minimo o massimo assoluti, ferma restando quella complessivamente prevista per più siti urbanisticamente connessi secondo quanto precisato al comma 3 del successivo art. 52;
 - b) il numero dei piani consentito e, conseguentemente, l'altezza massima ammessa per l'edificio;
 - c) la destinazione d'uso ammessa;
 - d) i tipi di intervento ammissibili una volta che la costruzione sia stata completata;
 - e) gli eventuali accorgimenti da adottare ai fini della sostenibilità della trasformazione;
 - f) le eventuali specifiche prescrizioni da rispettare nel progetto e nell'esecuzione dell'intervento, con particolare riferimento a quelle relative all'inserimento nel paesaggio e nell'ambiente.
3. Ciascuna scheda è inoltre corredata da uno schema grafico che indica il posizionamento della costruzione e degli eventuali annessi, il numero dei piani, l'estensione delle aree pavimentate, la posizione dell'eventuale piscina o di altri servizi a corredo della costruzione, gli spazi per parcheggio, gli accessi carrabili e/o pedonali, le eventuali specifiche prescrizioni in ordine alla sistemazione delle aree scoperte in genere.
4. Ove il sito interessato sia già stato oggetto di nuova edificazione, oppure essa sia in corso di esecuzione, le disposizioni di cui al comma precedente trovano applicazione solo per le eventuali varianti che configurino variazione essenziale ai sensi dell'art. 197 della L.R. 65/2014.
5. Gli schemi grafici di cui al comma 3 hanno valore meramente indicativo e potranno subire, in sede di progettazione architettonica definitiva, tutti gli aggiustamenti, rettifiche e variazioni proprie della diversa scala di progettazione, non risultando vincolanti né gli allineamenti, né l'ingombro della costruzione, né l'ipotesi di sistemazione esterna. Sono invece prescrittive le indicazioni di cui al comma 2, in relazione alle quali sono ammesse quelle rettifiche ed aggiustamenti che derivino dalla diversa scala di progettazione, fermi restando i criteri insediativi sui quali si fonda il PP.
6. Qualora l'applicazione dei principi di permeabilità e di flessibilità consenta un significativo incremento della consistenza edificabile in un determinato sito, il progetto architettonico dovrà attentamente valutare la compatibilità tipologica della costruzione, se del caso prevedendo l'edificazione in due o più corpi di fabbrica, distinti tra loro e di dimensioni comunque compatibili con la morfologia del terreno ed i caratteri del sistema insediativo consolidato. Qualora, al contrario, un sito perda interamente la suscettibilità edificatoria, e resti quindi inedito, l'area manterrà la destinazione ricettiva per funzioni orientate alla ricreazione ed al tempo libero, se del caso previa variante al progetto di suolo ove prescritto. È fatta eccezione per i siti per i quali le presenti norme dispongono

la rinuncia all'edificazione e riconducono all'uso agricolo, nelle quali si applica la pertinente disciplina del PAPMAA.

7. Fatte salve eventuali eccezioni espressamente indicate nella scheda, questa deve ritenersi integrata dalle disposizioni generali di cui al Titolo II delle presenti norme.

Art. 51bis Disposizioni per gli interventi di nuova edificazione e di modificazione degli spazi aperti

1. I progetti relativi agli interventi di nuova edificazione di cui all'Allegato "B" nonché le nuove edificazioni ammesse nell'ambito del PdR Querceto-S. Antonio di cui all'Allegato "C" alle presenti norme dovranno rispettare quanto indicato al Capo VI "Elementi di compatibilità paesaggistica" delle presenti NTA
2. I progetti saranno concepiti in integrazione con le preesistenze paesaggistiche e con i caratteri storico-architettonici e l'impianto degli edifici esistenti sia per quanto riguarda l'articolazione dei volumi, sia per le scelte dei materiali che per le opere di sistemazione delle aree di pertinenza, come definite all'art. 23 delle presenti NTA. Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri peculiari delle aree e mirati alla valorizzazione delle componenti ambientali, antropiche e naturalistiche. In particolare dovranno essere salvaguardati gli aspetti paesaggistici relativamente a vedute, punti panoramici, elementi antropici e naturali che contribuiscono alla caratterizzazione delle singole aree.
3. Le sistemazioni delle aree di pertinenza dovranno essere contenute all'interno delle aree perimetrate nella Tav. B03 "Progetto di Piano Regolatore Particolareggiato". L'individuazione delle aree di pertinenza non dovrà, in alcun modo, determinare cesure con il paesaggio agrario circostante e/o interrompere la continuità visiva. Dovrà essere rispettata la morfologia del terreno, la configurazione del reticolo idrografico nonché la configurazione del catasto Leopoldino.
4. Eventuali recinzioni (H max ml. 1,80), la cui necessità sia resa indispensabile per motivi di sicurezza, dovranno essere realizzate con siepi vive utilizzando essenze vegetali tipiche locali; è sempre vietato il frazionamento del recede con delimitazioni fisiche.
5. In tutti gli interventi dovranno essere salvaguardate le zone classificate a maglia fitta secondo quanto previsto dall'art. M2 "Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo" delle NTA del P.T.C. 2000. Tali zone andranno, comunque, verificate ed individuate sulla base della scala progettuale di maggiore dettaglio.
6. I nuovi edifici dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica ed ambientale seguendo i criteri delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" nonché secondo quanto previsto dal D.Lgs 192/2005 e s.m.i.

Art. 52 Consistenza ammessa per gli interventi di nuova costruzione

1. Gli interventi di nuova costruzione previsti dal PP devono rispettare i limiti dimensionali di Tabella 1 con le precisazioni di cui ai commi che seguono.

Tabella 1 : Dimensionamento interventi PP aggregato per UTOE							
UTOE	Componente di piano e sito			RIPARTIZIONE DI PROGETTO			
				Superficie edificabile SE		Valori limite assoluti	
	comp.	nr.	toponimo	aggregata	assegnata	minimo	massimo
A	B	C	D	E	F	G	H
UTOE IV Mensano	PP	13	S.Caterina	3.693	473	420	520
	PP	10	Poggio Corona		385	350	450
	PP	9	Le Tre Querci		385	350	450
	PP	19	Le Macie		598	550	650
	PP	20	Campo al Doccio		500	450	550
	PP	15	San Francesco		-	-	-
	PP	11	Il Campino		400	330	480
	PP	17	Poggio Marino		-	-	-
	PP	21	Santa Lucia		552	500	600
UTOE VI Valle dell'Elsa	PP	5	Miniera	848	436	330	480
	PP	6	San Tommaso		0	0	0
	PP	7	San Damiano		412	300	450
SE totale PP - UMI SD3C				4.541	4.541		

2. Il valore indicato per la SE nella colonna “F” (SE assegnata) ha valore orientativo per ciascun sito, in quanto, in sede di progettazione architettonica, può variare tanto in aumento quanto in diminuzione in applicazione del principio di flessibilità.
3. Il valore indicato per la SE nella colonna “E” (SE aggregata) costituisce il valore massimo ammissibile per i siti appartenenti alla stessa UTOE ed è suscettibile, in sede di progettazione architettonica, di sola diminuzione. Eventuali scostamenti dei valori della SE aggregata sono consentiti solo in applicazione del principio di permeabilità, fermi restando i limiti stabiliti per il medesimo.
4. I valori contenuti nelle colonne “G” e “H costituiscono rispettivamente il valore minimo assoluto ed il valore massimo assoluto consentiti per la SE nel sito ricorrente. Detti valori costituiscono vincolante limitazione all’applicazione dei principi di permeabilità e flessibilità e non sono suscettibili di eccezioni.
5. Ogni progetto edilizio che preveda scostamenti della SE assegnata in attuazione dei principi di permeabilità o flessibilità, deve essere corredato, oltre che dal REFI, anche da versione aggiornata della Tabella 1 e da specifica nota che contenga le relative verifiche di rispondenza alle presenti norme.

Art. 52bis Strategie di attuazione del PRP e piano industriale.

1. Alla luce dei risultati delle attività valutative e di monitoraggio contenute nell'elaborato "Bilancio e programmazione strategica", le strategie di attuazione del PRP sono finalizzate a garantire l'integrazione fra le trasformazioni previste, qualsiasi sia la loro destinazione d'uso, con particolare riferimento alle ricadute in termini sociali e occupazionali nonché agli impatti sul territorio e sulle risorse.
2. Per quanto attiene, in particolare, le trasformazioni di carattere edilizio, le strategie di attuazione del PRP si concretizzano nello scenario temporale di attuazione di cui all'elaborato 7PRP.
3. Limitatamente agli edifici a destinazione turistico ricettiva, detto scenario assume il valore del piano industriale di cui all'art. 99 comma 1 bis delle N.T.A del R.U.
4. È facoltà dell'operatore, previa comunicazione al Comune, introdurre motivate variazioni nello Scenario temporale di Attuazione del PRP e, quindi, anche nel Piano Industriale che ne costituisce parte integrante.

Capo II – Attuazione del Piano di Recupero

Art. 53 Disciplina per il recupero dell'aggregato di Querceto-San Antonio

1. La disciplina per il recupero dell'aggregato di Querceto-San Antonio è contenuta nelle specifiche tavole grafiche da C03 a C10 e nel presente Capo, che costituiscono, nel loro insieme, il Piano di Recupero dell'intero complesso.
2. Fatte salve eventuali eccezioni espressamente indicate nei relativi elaborati grafici o nelle norme di riferimento, queste devono ritenersi integrate dalle disposizioni generali di cui al Titolo II delle presenti norme.

Art. 54 Salvezza degli interventi eseguiti e degli abilitanti già rilasciati

1. Sono confermati gli interventi già eseguiti in forza del Piano di Recupero vigente.
2. Sono parimenti fatti salvi gli atti rilasciati in forza di tale pregresse previsioni ed i cui interventi non siano ancora ultimati, fatta eccezione per l'ampliamento dell'hotel previsto nell'area UMI 7 per la quale, in coerenza con la nuova strategia ricettiva, vi è espressa rinuncia al titolo edilizio già conseguito.

Art. 55 Unità minime di intervento

1. L'area interessata dal Piano di Recupero è suddivisa in quattordici unità minime di intervento.
2. I progetti per l'attuazione di ciascun intervento edilizio previsto dal Piano di Recupero dovranno essere estesi almeno all'ambito di una unità minima di intervento. È ammessa l'attuazione di due o più unità minime di intervento con un unico progetto. Sono fatte

salve le disposizioni speciali per il complesso di San Antonio di cui all'art. 58.

3. Il Piano di Recupero prevede le seguenti unità minime di intervento:
 - 1) U.M.I. 1 - Villa di Querceto e aree scoperte di diretta pertinenza;
 - 2) U.M.I. 2 - zona piscina e attrezzature connesse;
 - 3) U.M.I. 3 - aggregato di edifici minori e parcheggio;
 - 4) U.M.I. 4 - area per attrezzature a servizio della struttura alberghiera;
 - 5) U.M.I. 5 - edificio ex scuola e relativa area di pertinenza;
 - 6) U.M.I. 6 - edificio ex limonaia e relativa area di pertinenza
 - 7) U.M.I. 7 – ampliamento hotel e parcheggio;
 - 8) U.M.I. 8 - parcheggio a servizio dei complessi San Antonio e Case Mendini;
 - 9) U.M.I. 9 - complesso San Antonio;
 - 10) U.M.I. 10 - complesso Case Mendini;
 - 11) U.M.I. 11 - parcheggio e servizi della struttura alberghiera;
 - 12) U.M.I. 12 - versante ovest;
 - 13) U.M.I. 13 - versante est;
 - 14) U.M.I. 14 - versante sud;
4. Per ciascuna unità minima di intervento si applicano le disposizioni di cui alla relativa scheda nonché le speciali disposizioni dell'articolo che segue.

Art. 56 Consistenza ammessa per gli interventi del Piano di Recupero.

1. Gli interventi di nuova costruzione previsti dal PdR nelle diverse unità minime di intervento rimangono soggetti ai limiti dimensionali indicati in Tabella 2.

Tabella 2 : Dimensionamento interventi di nuova costruzione nel PdR Querceto							
UTOE	Componente di piano e sito			RIPARTIZIONE DI PROGETTO			
				Superficie edificabile SE		Valori limite assoluti	
	comp.	nr.	toponimo	aggregata	assegnata	minimo	massimo
A	B	C	D	E	F	G	H
UTOE IV Mensano	PdR	1	Villa	2.707	0	0	100
	PdR	2	Piscina		80	0	150
	PdR	3	Borgo		0	0	150
	PdR	4	Attrezzature minori		80	0	100
	PdR	5	Ex Scuola		0	0	40
	PdR	6	Limonaia		0	0	40
	PdR	7	Ampliamento Hotel		1.497	1.000	1.800
	PdR	8	Parcheggio		0	0	0
	PdR	9	S. Antonio		0	0	40
	PdR	10	Complesso Case Mendini		970	800	1.200
	PdR	11	Impianti e pertinenze		80	0	150
	PdR	12	Versante Ovest		0	0	0
	PdR	13	Versante Est		0	0	0
	PdR	14	Versante Sud		0	0	0
SE totale PdR				2.707	2.707		

2. In tutte le unità minime d'intervento, i principi di flessibilità e permeabilità si applicano nel rispetto delle ulteriori condizioni di cui ai successivi commi 4 e 5.
3. In tutte le unità minime d'intervento, gli interventi rimangono soggetti alla speciale disciplina di cui ai successivi artt. 57 e 58.
4. Nell'ambito del PdR, l'applicazione del principio di flessibilità è soggetto alle seguenti limitazioni:
 - a) non è consentito il trasferimento dei diritti edificatori propri del PdR nelle seguenti unità minime d'intervento: nr. 3 (aggregato edifici minori); nr. 4 (area per attrezzature sportive), nr. 5 (ex scuola), nr. 6 (ex limonaia).
 - b) non è consentito il trasferimento di diritti edificatori di alcun tipo nelle seguenti unità minime di intervento destinate a rimanere prive di costruzioni permanenti: nr. 8 (parcheggio), nr. 12 (versante ovest), nr. 13 (versante est) e nr. 14 (versante sud);
5. L'applicazione del principio di permeabilità è consentito nei limiti di cui all'art. 6 sexies fermi restando i valori limite stabiliti all'art. 52 per ciascun sito.
6. Ogni progetto edilizio che preveda scostamenti della SE assegnata deve essere corredato, oltre che dal REFI, anche da versione aggiornata della Tabella 2 e da specifica nota che contenga le relative verifiche di rispondenza alle presenti norme.

Art. 57 Disposizioni generali per gli interventi previsti dal Piano di Recupero.

1. Le disposizioni generali per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero sono riportate nella relativa tavola di progetto C03 e nelle schede di cui all'Allegato "C" alle presenti norme, nelle quali sono indicate:
 - a) la perimetrazione delle diverse unità minime di intervento;
 - b) il dettaglio delle consistenze edificabili, fatto salvo quanto precisato all'art. 56, comma 2;
 - c) gli indirizzi per la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza dell'aggregato;
 - d) le prescrizioni particolari per determinate sistemazioni o edificazioni,
 - e) gli altri elementi progettuali necessari a definire la complessiva organizzazione dell'aggregato;
 - f) gli elementi prescrittivi di rilievo paesaggistico.
2. Nelle stesse schede sono inoltre precisati i tipi d'intervento ammissibili sugli edifici esistenti ricadenti in ciascuna unità minima di intervento.
3. Gli schemi grafici che corredano il PdR, ed in particolare gli allineamenti morfologici e l'ipotesi di soluzione architettonica conforme, hanno valore meramente indicativo e potranno subire, in sede di progettazione architettonica definitiva, tutti gli aggiustamenti, rettifiche e variazioni proprie della diversa scala di progettazione, non risultando vincolanti le relative indicazioni, fermi restando i criteri insediativi sui quali si fonda il PdR. Restano prescrittivi:
 - gli allineamenti vincolanti (planimetrici e altimetrici) indicati nell'elaborato C03;

- l'approccio progettuale prevalentemente ipogeo dell'intervento con sistemazione della copertura a giardino disegnato;
 - la SE aggregata di cui all'art. 56;
 - la destinazione d'uso.
4. In tutti gli interventi previsti la conformità alle norme in materia energetica, con particolare riferimento a quelle relativa alla produzione di energia elettrica, deve essere conseguita mediante soluzioni tecniche che limitino al massimo l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici, privilegiando altre fonti rinnovabili e ricorrendo, se del caso, alla soluzione tecnica compensativa di cui al comma 8 dell'Allegato 3 al D.Lgs. 28/2011. Ove indispensabile, l'eventuale installazione di pannelli solari e fotovoltaici può essere consentita solo previa specifica dimostrazione di compatibilità paesaggistica.

Art. 58 Disposizioni speciali per complesso di S. Antonio

1. L'edificazione nel complesso S. Antonio si intende esaurita con gli ampliamenti e le nuove costruzioni a suo tempo realizzate in attuazione delle pregressa disciplina del PdR. Eventuali piccoli incrementi che si rendessero necessari in sede di completamento dell'edificio previsto nella subUMI 9d (attualmente al grezzo) potranno essere consentiti in attuazione del principio di flessibilità entro il limite massimo di mq. 40.
2. Nell'attuazione della subUMI 9e non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie salvo che per locali tecnici o a servizio diretto delle attrezzature sportive-ricreative ivi previste.

Capo III – Attuazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale

Art. 59 Disposizioni generali per l'attuazione del PAPMAA

1. Il PAPMAA prevede sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che edifici di nuova costruzione. Le presenti norme disciplinano tutti detti interventi in coerenza con la nuova strategia di conduzione dell'attività agricola prevista dal PAPMAA.
2. Le modalità di conduzione del fondo, la sua struttura culturale, l'organizzazione aziendale e gli altri elementi propri della gestione dell'azienda agricola sono precisati negli elaborati documentali e grafici di progetto, con particolare riferimento alle tavole grafiche da D03 a D07, oltre ai fascicoli relativi alle singole UTE che fanno parte integrante del PAPMAA.
3. Il PAPMAA prevede il complessivo recupero del patrimonio edilizio esistente ad uso agricolo mediante:
 - a) interventi di recupero riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 71, comma 1, della L.R. 65/2014, da eseguirsi in loco nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 61;
 - b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 72, comma 1, lettera "b" della L.R. 65/2014, da attuarsi mediante demolizione di edifici, o porzioni di edifici, privi

di valore storico o documentario e successiva ricostruzione della loro consistenza in altro sito nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 62.

4. Tutti detti interventi sono qualificati interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi dell'art. 31 della L. 457/1978 e per i medesimi non trovano quindi applicazione le prescrizioni o limitazioni disposte da altre norme per i nuovi edifici ad uso agricolo.
5. Tutte le consistenze recuperate o ricostruite mantengono la destinazione agricola, come declinata al precedente art. 30. Quanto precede, per gli edifici utilizzati per l'attività agrituristica, con specifico riferimento all'art. 17, comma 2, della L.R. 30/2003.
6. Il PAPMAA prevede inoltre interventi di nuova costruzione ad uso agricolo finalizzati alla definizione di nuove U.T.E. ed al presidio umano del territorio
7. Ai sensi dell'art. 18, comma 6, della L.R. 30/2003, nell'ambito disciplinato dal PAPMAA è consentita la realizzazione di servizi igienico-sanitari, volumi tecnici e di impianti sportivo-ricreativi nel rispetto sia delle condizioni di cui all'art. 16 del Regolamento Regionale 46/2004 che della SE totale aggregata di cui all'art. 63 delle presenti norme.
8. Nell'attuazione del PMAA sono messe in atto idonee azioni tese alla sistemazione idraulica e del reticolo idrografico, salvaguardando gli assetti idrogeologici del territorio.
9. Alle aree ed edifici ricompresi nel PAPMAA si applicano le prescrizioni di carattere generale cui al Titolo II delle presenti norme, fatte salve le eccezioni espressamente previste nelle norme medesime o nelle schede di cui ai successivi artt. 61 e 62.
10. Nell'intero ambito disciplinato dal PAPMAA, giusto quanto disposto dall'art. 85, comma 6, delle NTA del RU, non sono consentite autorimesse interraste. Eventuali autorimesse seminterrate o fuori terra sono consentite a condizione che non comportino trasformazioni morfologiche pregiudizievoli per la qualità paesaggistica del sito in cui ricadono.

Art. 60 Rapporto tra edifici rurali e superfici fondiarie in produzione

1. Il PAPMAA è costituito da una pluralità di Unità Tecnico Economiche (UTE) come definite all'art. 1, comma 3, del D.P.R. 503/1999.
2. Costituisce elemento prescrittivo del PAPMAA la conservazione, per ciascuna UTE, del minimo rapporto di reciprocità tra la consistenza degli edifici ad uso agricolo e le superfici fondiarie in produzione che ne sono il presupposto, da verificarsi secondo il criterio di calcolo di cui all'Allegato "G" alle presenti norme. Ogni variazione che non assicuri il rispetto di detto rapporto è ammissibile solo previa variante al PAPMAA.
3. Non necessitano di variante al PAPMAA gli aggiustamenti di confine di cui all'art. 76, comma 5, della L.R. 65/2014 nonché le eventuali rettifiche apportate in sede di progettazione definitiva ed esecutiva (tracciato delle strade, perimetro degli areali, ecc.) che non comportino variazioni della superficie agricola utilizzata oltre i limiti prescritti dal richiamato art. 76.

4. Fermo restando quanto stabilito al successivo comma 6, non necessitano di variante al PAPMAA i trasferimenti parziali di fondi agricoli quando siano estesi a una intera UTE e a condizione che sia conservato il rapporto fra superfici fondiarie e consistenza degli edifici utilizzati per l'attività agricola. Quando rispettino dette condizioni, i trasferimenti parziali non comportano l'applicazione della sanzione di inedificabilità di cui all'art. 76, comma 1, della L.R. 65/2014 in quanto il PAPMAA ha operato preventivamente la verifica richiesta dal comma 2 dello stesso articolo.
5. Alle stesse condizioni del comma precedente, non costituiscono variante al PAPMAA né comportano l'applicazione della richiamata sanzione di cui all'art. 76 della L.R. 65/2014, i trasferimenti parziali che non incidono sul rapporto di reciprocità di cui all'art. 60, comma 2.
6. Nei casi di cui ai precedenti commi 4 e 5, le porzioni trasferite rimangono soggette alla disciplina disposta dalle presenti norme fino al termine di validità del PAPMAA.

Art. 61 Disciplina per il recupero degli edifici esistenti ad uso agricolo

1. Il presente articolo e le schede di cui all'Allegato "D" alle presenti norme dettano la disciplina per il recupero in loco del patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola.
2. Per ciascun edificio la pertinente scheda ed i valori numerici della Tabella 1 di cui all'art. 63 precisano:
 - a) i tipi di intervento ammissibili;
 - b) gli edifici, o porzioni di edifici, da conservare e riutilizzare in sito (SE recuperata in loco);
 - c) gli edifici, o porzioni di edifici, da demolire (SE in trasferimento) e destinati alla ricostruzione in altro sito (fase 1 dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 15, comma 2, lettera "a").
 - d) le specifiche funzioni ammissibili (con riferimento alle sub categorie di cui all'art. 30, comma 3, delle presenti norme) e la relativa consistenza di riferimento;
 - f) gli eventuali elementi sottoposti, sin d'ora, a specifica tutela;
 - g) gli eventuali accorgimenti da adottare ai fini della sostenibilità della trasformazione;
 - h) le eventuali specifiche prescrizioni da rispettare nel progetto e nell'esecuzione dell'intervento.
3. Gli schemi grafici contenuti nella scheda in relazione alle porzioni di edifici da conservare o da demolire hanno valore meramente indicativo e dovranno essere oggetto di specifico approfondimento conoscitivo, preliminare al progetto e finalizzato ad individuare l'esatta consistenza storica dell'immobile e delle superfetazioni non storicizzate da demolire. Di tali approfondimenti sarà dato puntuale conto nel progetto architettonico il quale, a tal fine, dovrà essere corredato della analisi storico-critica di cui all'art. 25.

Art. 62 Disciplina per gli interventi di ricostruzione e nuova edificazione ad uso agricolo

1. Il presente articolo e le schede di cui all'Allegato "E" alle presenti norme dettano la disciplina per:
 - a) gli interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla ricostruzione di volumi agricoli demoliti (intervento di ristrutturazione urbanistica fase 2 di cui all'art. 15, comma 2);
 - b) gli interventi di nuova edificazione ad uso agricolo.
2. La localizzazione di ciascuna area destinata ad accogliere i volumi trasferiti o di nuova costruzione è specificata nella tavola n. D07 del PAPMAA, oltre ai fascicoli relativi alle singole UTE che fanno parte integrante del PAPMAA.
3. Per ciascun sito la pertinente scheda ed i valori numerici della Tabella 1 di cui all'art. 63 precisano:
 - a) la consistenza dell'intervento prevista nel sito ricorrente (espressa in termini di SE), distinguendo tra la quota derivante da recupero (ristrutturazione urbanistica) e l'eventuale quota di nuova edificazione;
 - c) le specifiche funzioni ammissibili, con riferimento alle sub categorie di cui all'art. 30, comma 3, delle presenti norme, e la relativa consistenza di riferimento;
 - b) il numero dei piani consentito e, conseguentemente, l'altezza massima ammessa per l'edificio;
 - d) i tipi di intervento ammissibili una volta che la costruzione sia stata completata;
 - e) gli eventuali accorgimenti da adottare ai fini della sostenibilità della trasformazione;
 - f) le eventuali specifiche prescrizioni da rispettare nel progetto e nell'esecuzione dell'intervento, con particolare riferimento a quelle relative all'inserimento nel paesaggio e nell'ambiente.

Ciascuna scheda è corredata da uno schema grafico che indica il posizionamento della costruzione principale e degli annessi, gli accessi e le eventuali prescrizioni in ordine alla sistemazione dei manufatti accessori e delle aree scoperte in genere.

4. Gli schemi grafici di cui al comma 3 hanno valore meramente indicativo e potranno subire, in sede di progettazione architettonica definitiva, tutti gli aggiustamenti, rettifiche e variazioni proprie della diversa scala di progettazione, non risultando vincolanti né gli allineamenti, né l'ingombro della costruzione, né l'ipotesi di sistemazione esterna. Sono invece prescrittive le indicazioni di cui al comma 3, in relazione alle quali sono ammesse solo quelle rettifiche ed aggiustamenti che derivino dalla diversa scala di progettazione, fermi restando i criteri insediativi sui quali si fonda il PAPMAA.
5. Fatte salve eventuali eccezioni espressamente indicate nella scheda, questa deve ritenersi integrata dalle disposizioni generali di cui al Titolo II delle presenti norme.
6. Le costruzioni di cui al comma 1, lettera "b", dovranno essere progettate e realizzate secondo regole di sostenibilità energetica ed ambientale in conformità ai criteri delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" cui alla D.G.R. n. 322/2005.

Art. 63 Consistenza degli interventi ad uso agricolo

1. Tutti gli interventi previsti dal PAPMAA devono rispettare i limiti dimensionali riportati in Tabella 3.

Tabella 3 : Dimensionamento interventi PAPMAA						
			SE assegnata alla UTE	RIPARTIZIONE		
				residenza agricola	agriturismo	annessi agricoli
A	B	C	D	E	F	G
UTE	Edif.	Toponimi	mq.	mq.	mq.	mq.
1	28	S. Gaetano	1.090	360	472	258
	15	S. Francesco				
2	29	S. Giovanni	693	385	245	63
3	30	Cetena Nera	625	405	145	75
4	31	Cetena Rossa	1.120	450	540	130
5	32	Molino Landozzi	1.838	50	818	970
	33	Cetena Bianca				
	40	I Borratelli				
	41	Syngas				
6	34	I Fondi	520	250	130	140
7	35	La Vallecola	510	260	130	120
8	36	Il Prunaccio	510	130	240	140
9	37	Iris del lavatoio	510	260	110	140
10	38	Le Balze	1.090	730	70	290
	39	Fornace dei laterizi				
11	42	Il Campo	440	300	60	80
12	17	Poggio Alto	510	260	140	110
SE totale PAPMAA			9.456	3.840	3.100	2.516

2. Il valore indicato alla riga “SE totale PAPMAA” ha valenza prescrittiva e rappresenta il valore massimo ammissibile per le dodici UTE considerate. Detto valore è suscettibile, in sede di progettazione architettonica, di sola diminuzione, non essendo ammessi incrementi della “SE totale aggregata” se non previa approvazione di specifica variante al PRP ed al PAPMAA.
3. I valori indicati nelle colonne “SE assegnata” condizionano l’applicazione del principio di flessibilità interna come segue:
 - a) la consistenza della residenza agricola (colonna E) può oscillare in aumento o in riduzione sino al 30% della SE assegnata quando compensata da analoga riduzione o incremento della SE relativa agli annessi (colonna G);
 - b) la consistenza degli annessi (colonna G) può oscillare in aumento o in riduzione sino al 30% della SE assegnata quando compensata da analoga riduzione o incremento della SE relativa alla residenza agricola (colonna E);

- c) la consistenza dell'agriturismo e delle attività connesse (colonna F) costituisce un massimo, non suscettibile di aumenti. In caso di rinuncia a quote di agriturismo e attività connesse, anche totale, è consentito compensare la SE non realizzata mediante un corrispondente incremento della consistenza della residenza agricola e/o degli annessi.

È fatta eccezione per i casi particolari espressamente previsti nelle schede di cui agli artt. 61 e 62.

4. In ogni caso di variazione della consistenza degli edifici o dell'estensione e qualità delle colture deve essere assicurato il rispetto del rapporto di reciprocità di cui all'art. 60, comma 2.
5. Quando le variazioni colturali interessino superfici superiori al 5% (cinquepercento) dell'estensione della UTE, e comunque oltre due ettari, la modifica deve essere preceduta da una verifica di compatibilità paesaggistico ambientale che assicuri il rispetto delle pertinenti disposizioni contenute nel PRP e nel P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico.

Art. 63bis Disposizioni speciali per l'uso agriturismo

1. Le attività agrituristiche di cui all'art. 30, comma 3, lettera "b", sono soggette alle speciali disposizioni di cui al presente articolo.
2. Nell'ambito del PAPMAA sono consentiti fino ad un massimo di 120 posti letto in attività agrituristiche.
3. I posti letto sono liberamente distribuibili sia negli edifici di cui all'Allegato "D" che in quelli dell'Allegato "E" a condizione che sia data adeguata dimostrazione del rispetto del numero massimo ammesso.
4. A tal fine, ogni qualvolta l'intervento edilizio preveda attività agrituristiche il progetto dovrà contenere specifica verifica, dando conto che il cumulo tra i posti letto da attivare e quelli già attivati rimanga contenuto entro il valore consentito.
5. Alle attività agrituristiche che prevedano ospitalità in spazi aperti si applicano le pertinenti disposizioni della L.R. 30/2003 e del Regolamento Regionale 46/R/2004.

Art. 63ter Specifiche limitazioni al principio di flessibilità

1. Il principio di flessibilità tra le diverse UTE si applica nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - a) deve essere sempre garantito il minimo rapporto di reciprocità tra consistenza degli edifici e superfici in produzione da verificarsi con i criteri analitici di cui all'Allegato "G" alle presenti norme, con il che l'eventuale trasferimento di SE può richiedere un adeguato incremento delle superfici coltivate nella UTE ricevente e consentire un'eventuale riduzione delle medesime nella UTE cedente;
 - b) la cessione deve essere limitata, di norma, alle quote di SE destinate alle attività di cui alla colonna "F" della Tabella 3 (agriturismo); sono fatte salve eventuali eccezioni indicate nelle schede di cui all'Allegato "E" alle presenti norme.

2. Nei casi di cui alla lettera “a” del comma precedente si applica quanto disposto dall’art. 63, comma 4, delle presenti norme.
3. Fermo restando che i trasferimenti delle consistenze ad uso agricolo rimangono indifferenti alla perimetrazione delle UTOE e fatte salve le limitazioni di cui ai commi precedenti, ai trasferimenti medesimi si applicano le disposizioni generali di cui all’art. 6bis. In particolare ogni progetto edilizio che preveda scostamenti della SE assegnata deve essere corredato, oltre che dal REFI, anche da versione aggiornata della Tabella 3 e da specifica nota che contenga le relative verifiche di rispondenza alle presenti norme.

Art. 63quater Attuazione progressiva delle previsioni edificatorie

1. I limiti dimensionali indicati in Tabella 3 dettano le consistenze massime consentite dal PAPMAA per le nuove costruzioni in ciascuna UTE ma non ne presuppongono attuazione integrale ed unitaria dell’intera consistenza programmata.
2. Resta pertanto consentito conseguire le consistenze ammesse con più titoli differiti nel tempo nel rispetto delle seguenti limitazioni:
 - a) alla richiesta del titolo edilizio deve risultare verificato che le superfici agrarie già in produzione, seppur inferiori a quelle complessivamente previste per la UTE, soddisfino il richiesto rapporto di reciprocità con la consistenza edilizia richiesta applicando i criteri analitici di cui all’Allegato “G” alle presenti norme;
 - b) la realizzazione parziale delle volumetrie consentite non deve compromettere il criterio insediativo desumibile dalle schede di cui all’Allegato “E” alle presenti norme.

Art. 64 Aree da rinaturalizzare

1. Il PRP indica con apposita simbologia le aree per le quali sono previsti interventi di rinaturalizzazione al fine di superare locali situazioni di degrado paesaggistico derivanti da edificazioni ad uso agricolo particolarmente invasive o comunque incongrue.
2. È fatto obbligo di procedere al progetto di rinaturalizzazione contestualmente al progetto per il riutilizzo delle volumetrie demolite.
3. L’esecuzione delle opere di rinaturalizzazione costituisce condizione per l’agibilità degli edifici risultanti dal trasferimento di volumetria.
4. L’obbligo di cui al comma precedente può ritenersi assolto anche con il solo inizio delle opere di rinaturalizzazione quando la loro completa esecuzione venga garantita con le modalità che saranno stabilite dalla Convenzione.

Titolo IV – Norme finali e transitorie

Art. 65 Coordinamento degli elaborati

1. Al fine della migliore consultazione e percezione dei pregressi piani in unico atto di pianificazione attuativa, gli elaborati costituenti il PRP sono ordinati come segue:
 - gli elaborati del Quadro Conoscitivo con numerazione preceduta dalla lettera “A”;
 - gli elaborati di Progetto relativi al Piano Particolareggiato con numerazione preceduta dalla lettera “B”;
 - gli elaborati di Progetto relativi al Piano di Recupero con numerazione preceduta dalla lettera “C”;
 - gli elaborati di Progetto relativi al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale con numerazione preceduta dalla lettera “D”;
 - gli elaborati documentali relativi al Piano nella sua completezza sono contraddistinti da numerazione seguita dalla sigla PRP;
2. Per quanto precede il PRP risulta costituito dagli elaborati grafici e documentali elencati nell’allegato F alle presenti norme, così come ivi ordinati e rinumerati.

Art. 66 Interventi edilizi in corso

1. Nei siti interessati da interventi edilizi già avviati e per i quali il PRP prevede la rinuncia all’edificazione con conversione ad uso agricolo, i luoghi alterati sono ricondotti allo stato naturale e vi trovano poi attuazione le previsioni del PAPMAA.

Art. 67 Rinvio ad altre norme

1. Per tutto quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme, si applicano le disposizioni legislative e regolamentari vigenti in materia di costruzioni o che, comunque, siano applicabili agli interventi previsti dal PRP

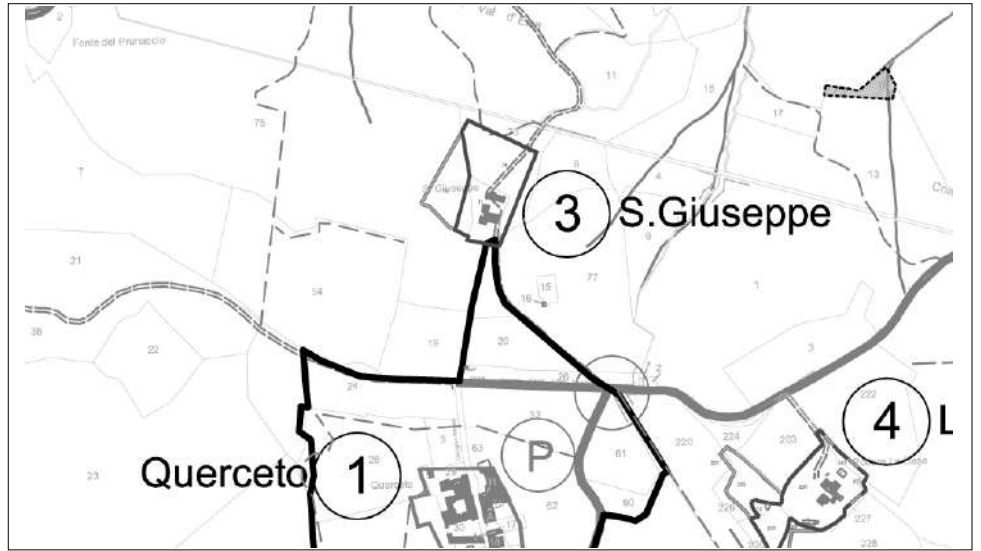
Art. 68 Recepimento di norme sovraordinate a quelle comunali

1. Le disposizioni di legge o di regolamento sopravvenute, quando cogenti ed espressamente prevalenti su quelle comunali, si considerano automaticamente recepite nelle presenti norme senza necessità di atti formali di variante o di riallineamento.
2. Nei casi di cui al comma precedente, le contrastanti disposizioni delle presenti norme saranno prive di efficacia dal momento dell’entrata in vigore del provvedimento normativo prevalente.

ALLEGATO "A"

SCHEDE EDIFICI ESISTENTI AD USO RESIDENZIALE O RICETTIVO

Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

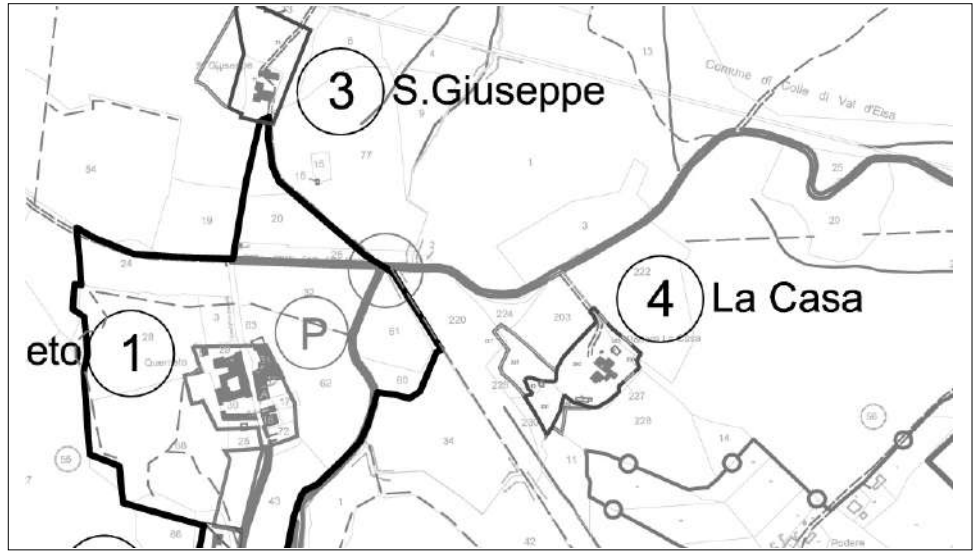
nessuna

INVARIATA

La presente scheda non è
oggetto di variante.
E' pertanto confermata la
disciplina previgente



Inquadramento



Destinazione d'uso

RICETTIVA

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

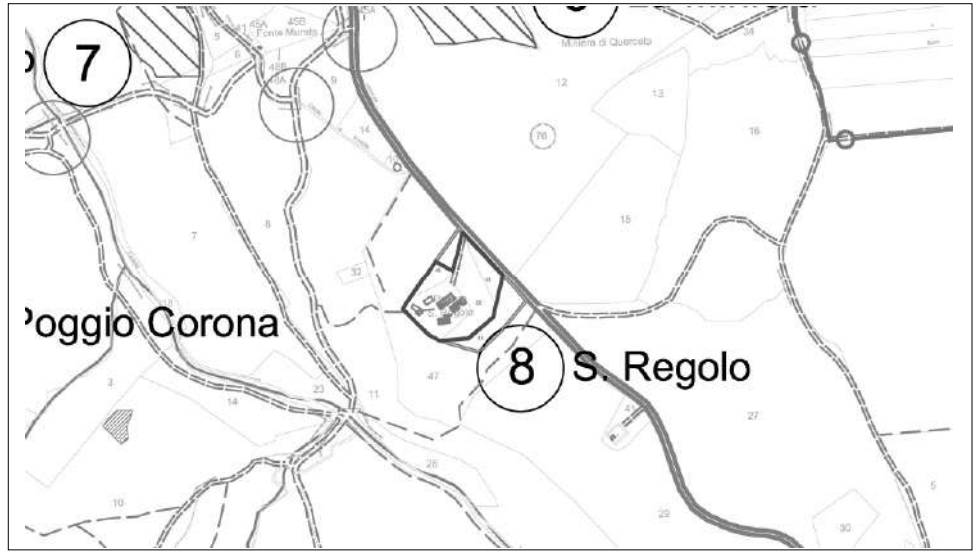
nessuna

INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante. E' pertanto confermata la disciplina previgente



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

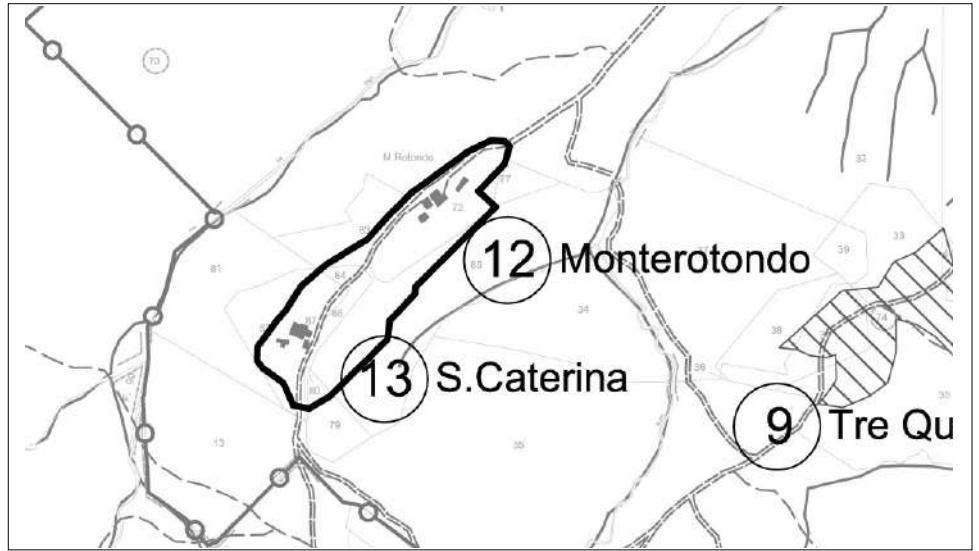
nessuna

INVARIATA

La presente scheda non è
oggetto di variante.
E' pertanto confermata la
disciplina previgente



Inquadramento



Destinazione d'uso

RICETTIVA

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

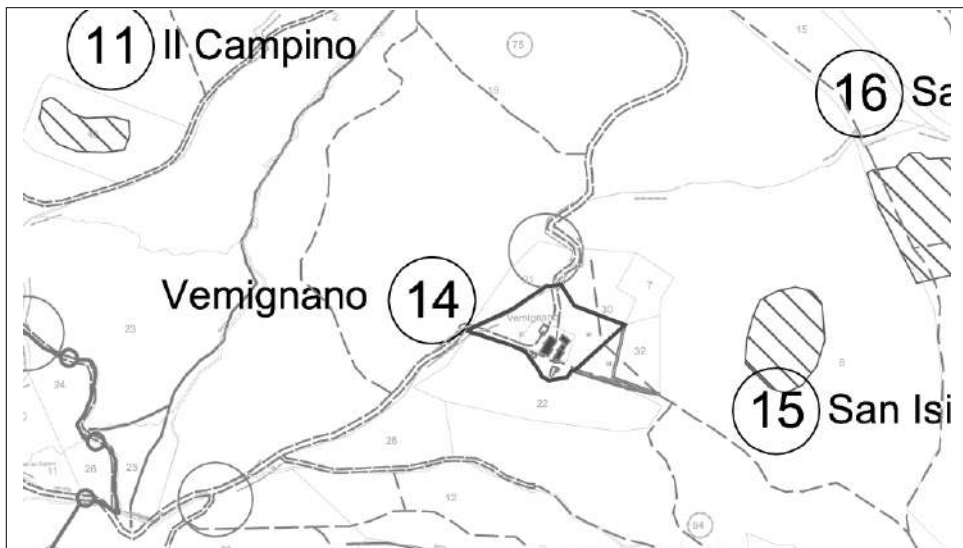
nessuna

INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante. E' pertanto confermata la disciplina previgente



Inquadramento



Destinazione d'uso

RESIDENZIALE

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

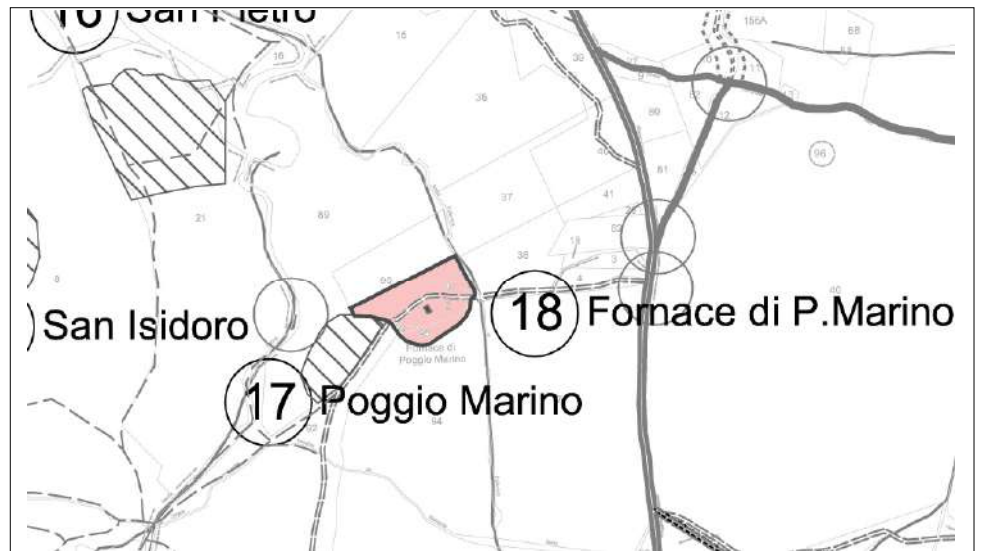
nessuna

INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante. E' pertanto confermata la disciplina previgente



Inquadramento



Destinazione d'uso

RESIDENZIALE

Tipi di intervento ammessi

RICOSTRUZIONE DELLA CONSISTENZA ORIGINARIA

Prescrizioni particolari

INVARIATA

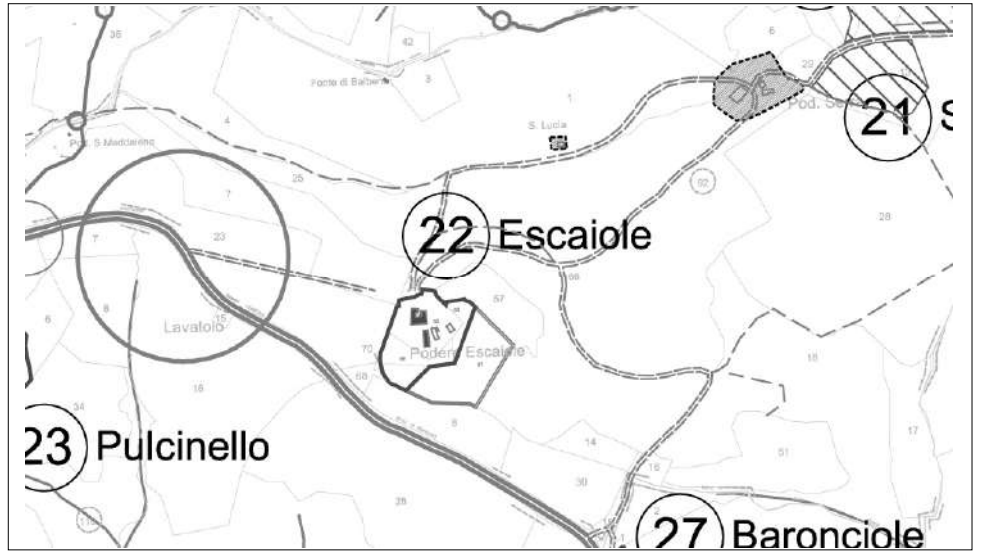
La presente scheda non è
oggetto di variante.
E' pertanto confermata la
disciplina previgente

La consistenza originaria dovrà essere accertata mediante apposita ricerca documentale.

Sull'edificio ultimato sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.



Inquadramento



Destinazione d'uso

RESIDENZIALE

Tipi di intervento ammessi

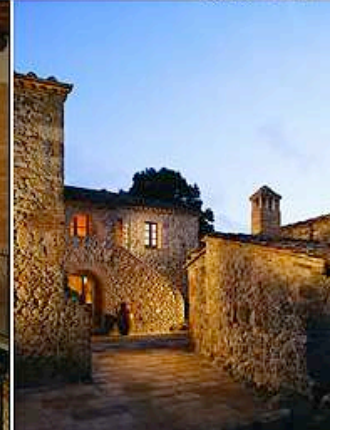
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

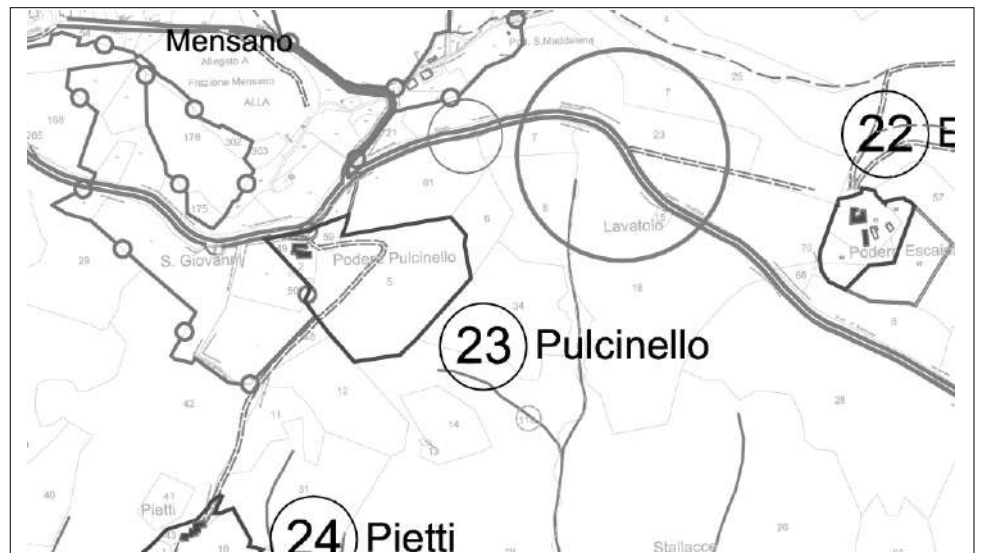
nessuna

INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante. E' pertanto confermata la disciplina previgente



Inquadramento



Destinazione d'uso

RESIDENZIALE

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

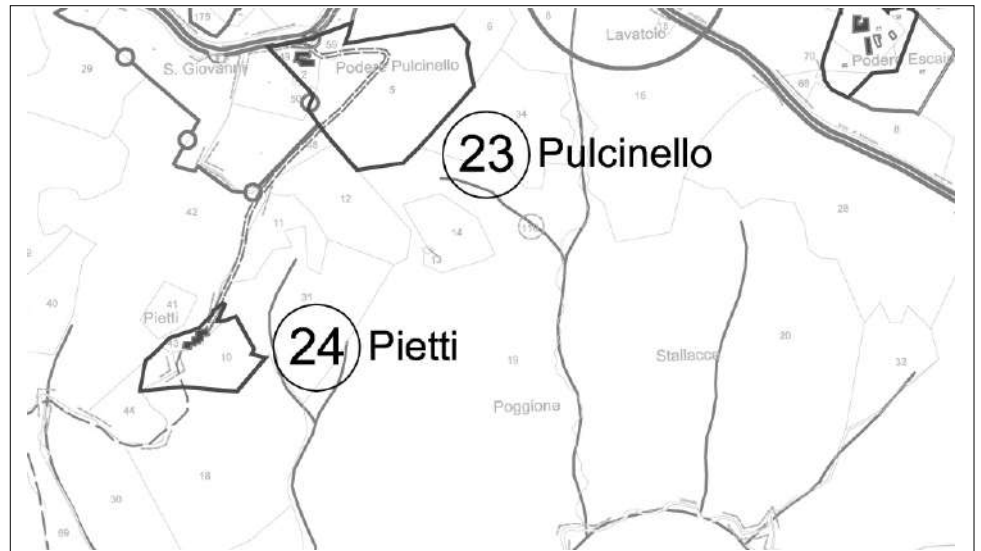
Dovrà essere mantenuto il portale ad arco che inquadra il panorama.

INVARIATA

La presente scheda non è
oggetto di variante.
E' pertanto confermata la
disciplina previgente



Inquadramento



Destinazione d'uso

RESIDENZIALE

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

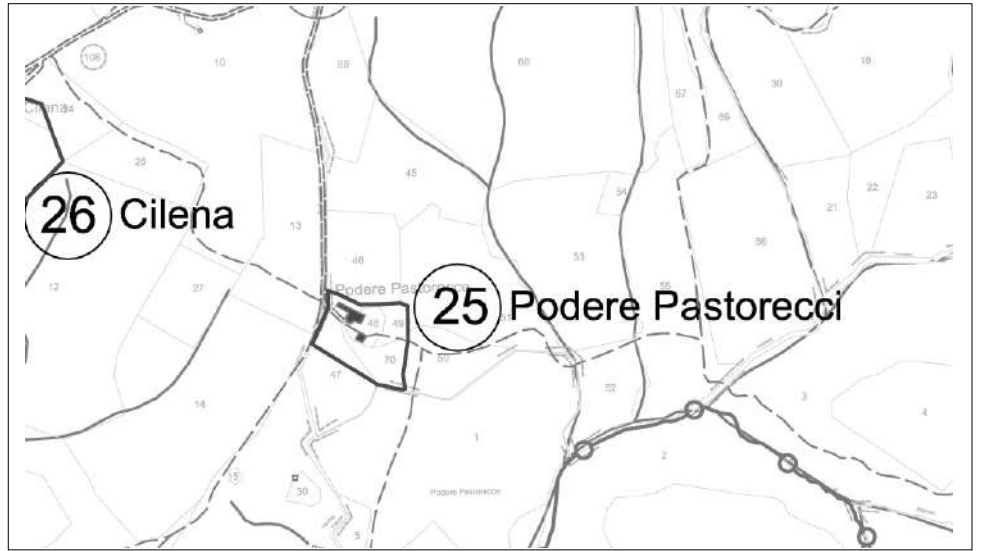
nessuna

INVARIATA

La presente scheda non è
oggetto di variante.
E' pertanto confermata la
disciplina previgente



Inquadramento



Destinazione d'uso

RESIDENZIALE

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

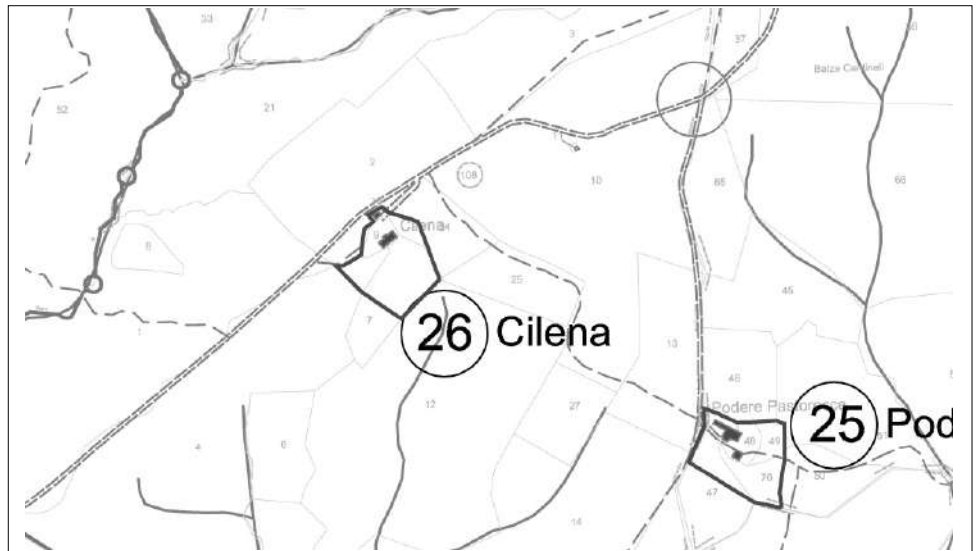
nessuna

INVARIATA

La presente scheda non è
oggetto di variante.
E' pertanto confermata la
disciplina previgente



Inquadramento



Destinazione d'uso

RESIDENZIALE

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

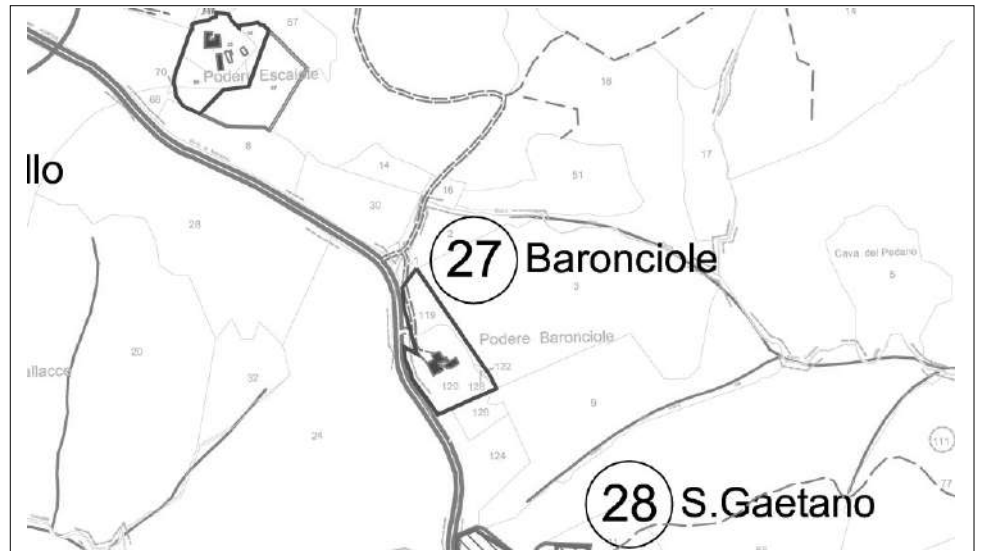
INVARIATA

La presente scheda non è
oggetto di variante.
E' pertanto confermata la
disciplina previgente

E' consentito il rialzamento della coperta degli stalletti fino a raggiungere un'altezza abitabile anche ove l'intervento ecceda i limiti stabiliti per la ristrutturazione edilizia.



Inquadramento



Destinazione d'uso

RESIDENZIALE

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

nessuna

INVARIATA

La presente scheda non è
oggetto di variante.
E' pertanto confermata la
disciplina previgente



ALLEGATO “B”

SCHEDE EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE AD USO RICETTIVO

Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICEETTIVA

Tipi di intervento ammessi

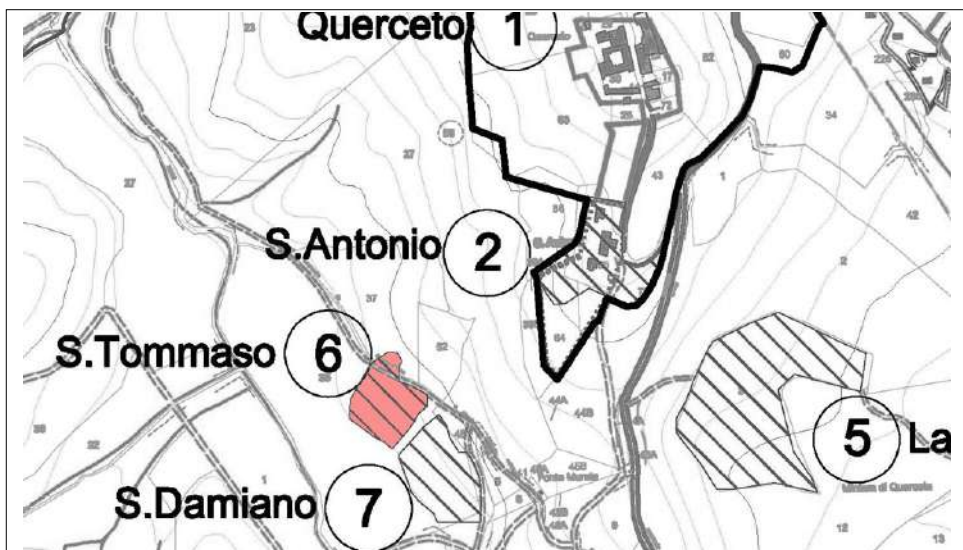
NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

E' consentito un intervento di nuova edificazione nei limiti della consistenza (SE) prevista dalla Tabella 1 di cui all'art. 52 NTA.
 Sono consentiti scostamenti dalla SE assegnata nel rispetto della disciplina di cui agli artt. 6ter e 6quater NTA, fermi restando i valori limite di cui alla Tabella 1 dell'art. 52 NTA
 Sono ammessi fino a due piani fuori terra.
 L'edificazione dovrà assicurare una qualità insediativa non inferiore a quella risultante dal grafico indicativo sottoriportato, fermo restando quanto stabilito dall'art. 51 NTA.
 Sugli edifici ultimati sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.
 E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

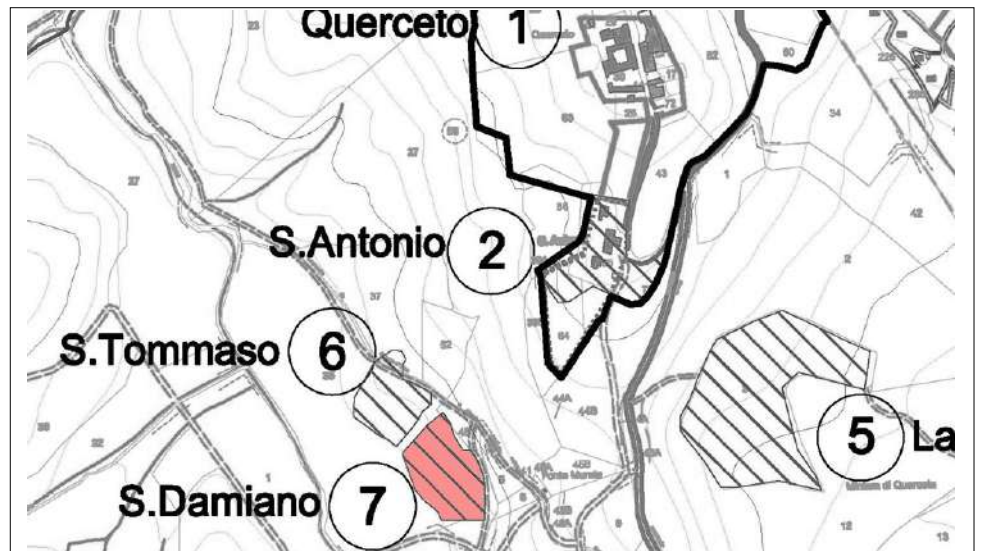
Nell'area sono consentite funzioni di supporto al sistema ricettivo, prevalentemente orientate alla ricreazione ed al tempo libero. Non sono consentite costruzioni se non per volumi tecnici a stretto servizio delle attrezzature.

INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

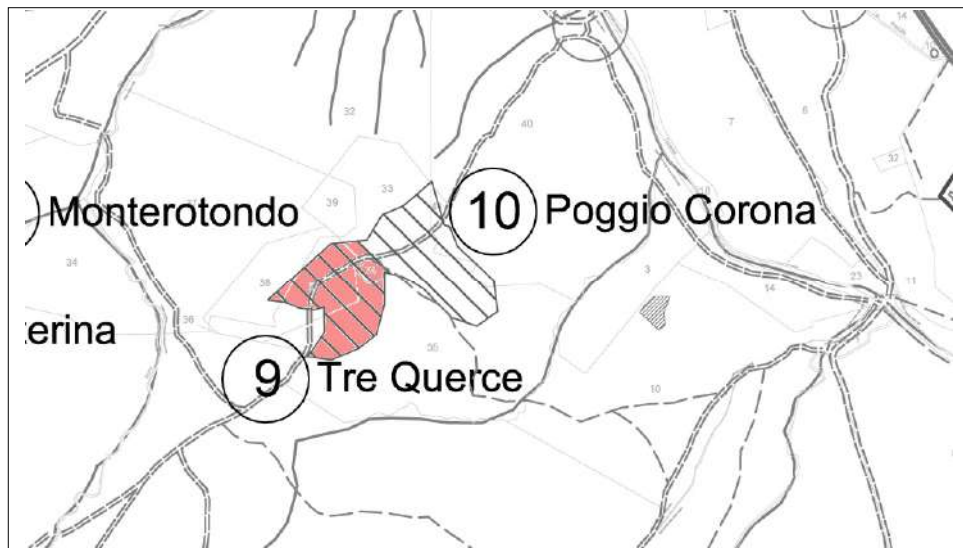
INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante ma è stata confermata alla avvenuta edificazione

La costruzione è da tempo ultimata in attuazione del PRP. Sull'edificio ultimato sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. Eventuali ulteriori interventi che comportino scostamenti della SE devono rispettare i limiti di cui alla Tabella 1 di cui all'art. 52 NTA. Si applicano le prescrizioni di cui al Capo VI "Elementi di compatibilità paesaggistica" nonché all'art. 51bis "Disposizioni per gli interventi di nuova costruzione e di modificazione degli spazi aperti" delle presenti NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

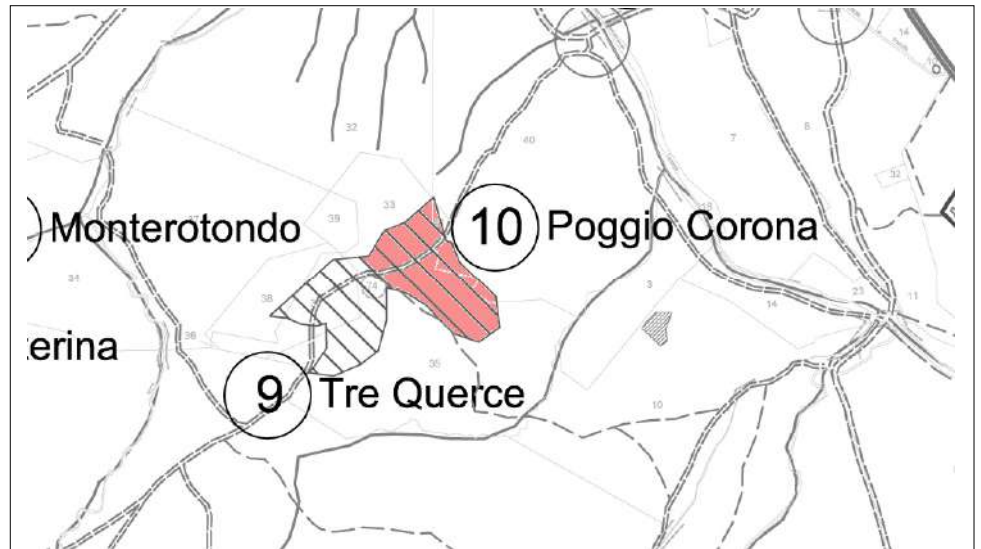
INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante ma è stata confermata alla avvenuta edificazione

La costruzione è da tempo ultimata in attuazione del PRP. Sull'edificio ultimato sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. Eventuali ulteriori interventi che comportino scostamenti della SE devono rispettare i limiti di cui alla Tabella 1 di cui all'art. 52 NTA. Si applicano le prescrizioni di cui al Capo VI "Elementi di compatibilità paesaggistica" nonché all'art. 51bis "Disposizioni per gli interventi di nuova costruzione e di modificazione degli spazi aperti" delle presenti NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

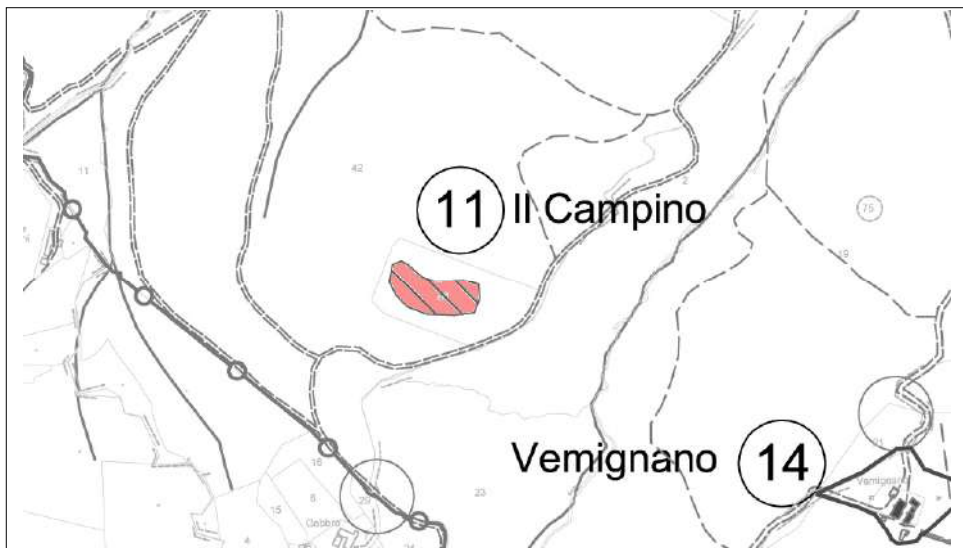
INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante ma è stata confermata alla avvenuta edificazione

La costruzione è da tempo ultimata in attuazione del PRP. Sull'edificio ultimato sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. Eventuali ulteriori interventi che comportino scostamenti della SE devono rispettare i limiti di cui alla Tabella 1 di cui all'art. 52 NTA. Si applicano le prescrizioni di cui al Capo VI "Elementi di compatibilità paesaggistica" nonché all'art. 51bis "Disposizioni per gli interventi di nuova costruzione e di modificazione degli spazi aperti" delle presenti NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICEETTIVA

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

E' consentito un intervento di nuova edificazione nei limiti della consistenza (SE) prevista dalla Tabella 1 di cui all'art. 52 NTA.

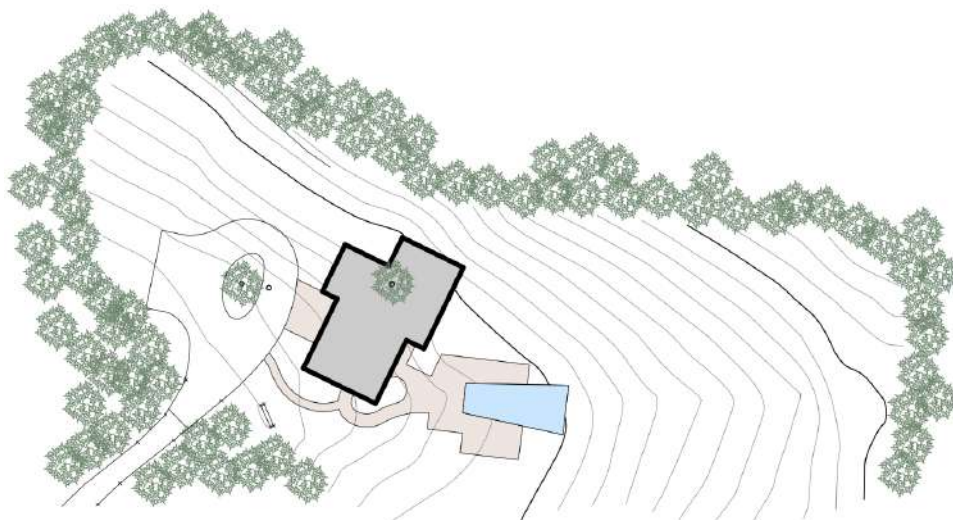
Sono consentiti scostamenti dalla SE assegnata nel rispetto della disciplina di cui agli artt. 6ter e 6quater NTA, fermi restando i valori limite di cui alla Tabella 1 dell'art. 52 NTA

Sono ammessi fino a due piani fuori terra.

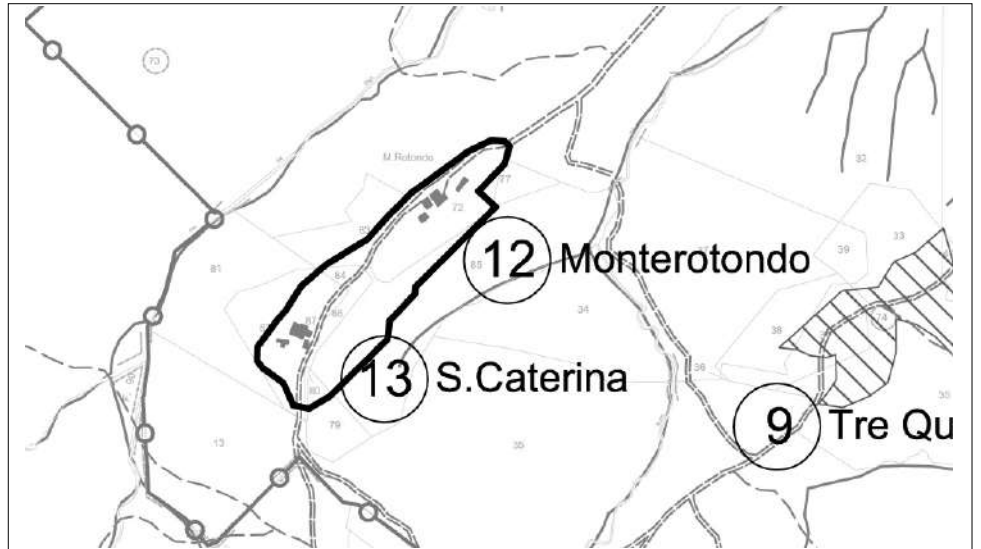
L'edificazione dovrà assicurare una qualità insediativa non inferiore a quella risultante dal grafico indicativo sottoriportato, fermo restando quanto stabilito dall'art. 51 NTA.

Sugli edifici ultimati sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.

E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

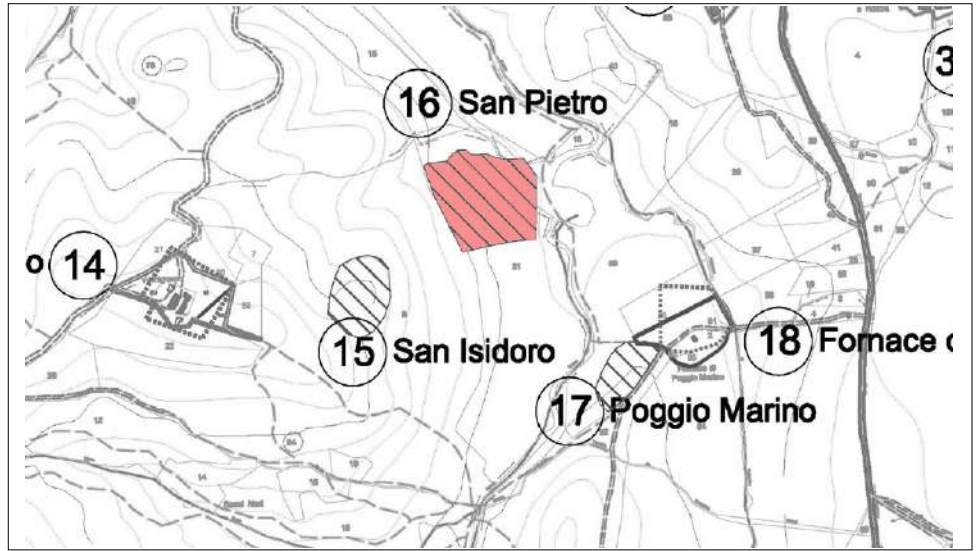
INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante ma è stata confermata alla avvenuta edificazione

La costruzione è da tempo ultimata in attuazione del PRP. Sull'edificio ultimato sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. Eventuali ulteriori interventi che comportino scostamenti della SE devono rispettare i limiti di cui alla Tabella 1 di cui all'art. 52 NTA. Si applicano le prescrizioni di cui al Capo VI "Elementi di compatibilità paesaggistica" nonché all'art. 51bis "Disposizioni per gli interventi di nuova costruzione e di modificazione degli spazi aperti" delle presenti NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

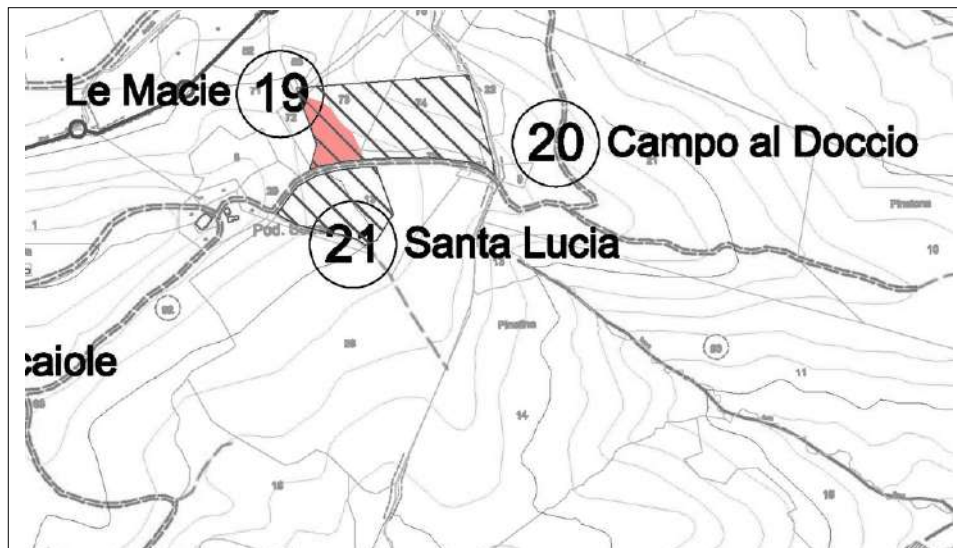
NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

E' consentito un intervento di nuova edificazione nei limiti della consistenza (SE) prevista dalla Tabella 1 di cui all'art. 52 NTA.
 Sono consentiti scostamenti dalla SE assegnata nel rispetto della disciplina di cui agli artt. 6ter e 6quater NTA, fermi restando i valori limite di cui alla Tabella 1 dell'art. 52 NTA
 Sono ammessi fino a due piani fuori terra.
 L'edificazione dovrà assicurare una qualità insediativa non inferiore a quella risultante dal grafico indicativo sottoriportato, fermo restando quanto stabilito dall'art. 51 NTA.
 Sugli edifici ultimati sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia.
 E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

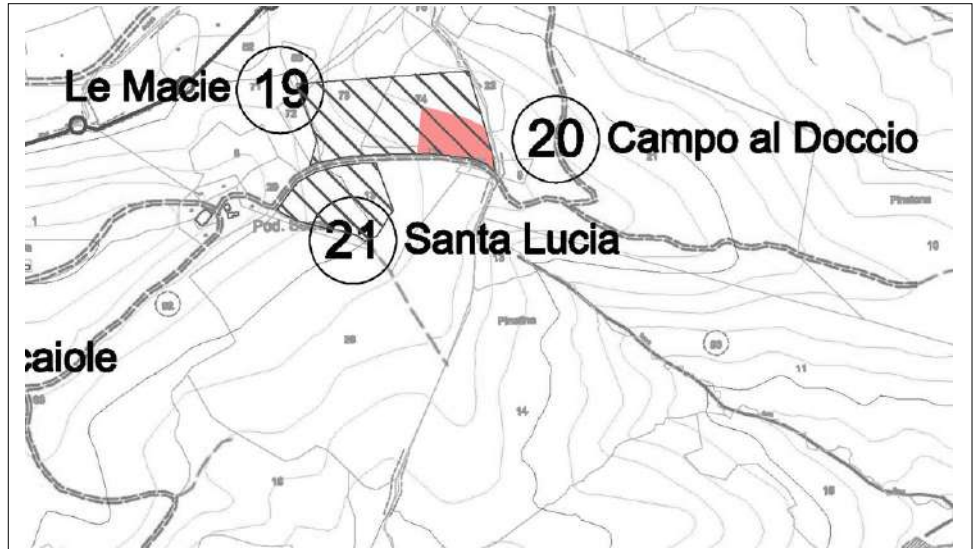
INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante ma è stata confermata alla avvenuta edificazione

La costruzione è da tempo ultimata in attuazione del PRP. Sull'edificio ultimato sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. Eventuali ulteriori interventi che comportino scostamenti della SE devono rispettare i limiti di cui alla Tabella 1 di cui all'art. 52 NTA. Si applicano le prescrizioni di cui al Capo VI "Elementi di compatibilità paesaggistica" nonché all'art. 51bis "Disposizioni per gli interventi di nuova costruzione e di modificazione degli spazi aperti" delle presenti NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

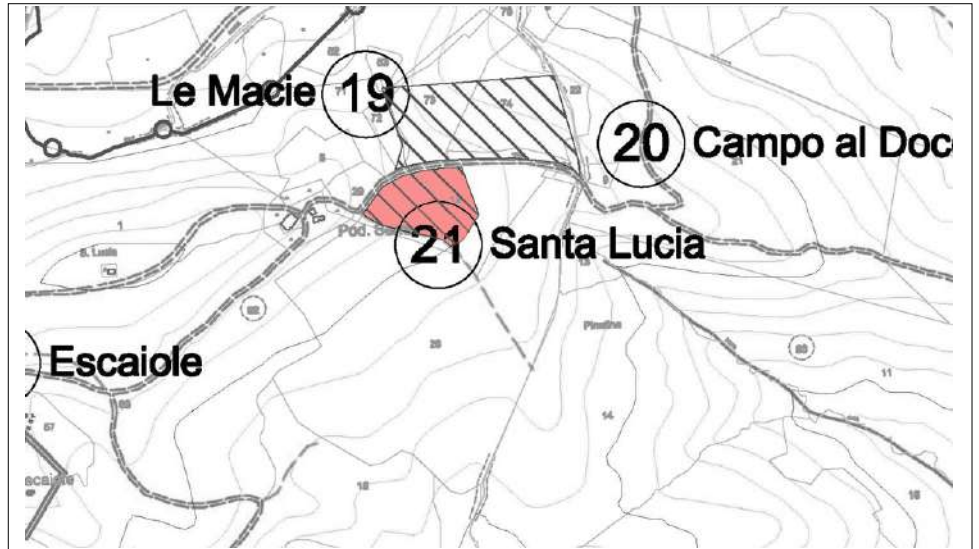
INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante ma è stata confermata alla avvenuta edificazione

La costruzione è da tempo ultimata in attuazione del PRP. Sull'edificio ultimato sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. Eventuali ulteriori interventi che comportino scostamenti della SE devono rispettare i limiti di cui alla Tabella 1 di cui all'art. 52 NTA. Si applicano le prescrizioni di cui al Capo VI "Elementi di compatibilità paesaggistica" nonché all'art. 51bis "Disposizioni per gli interventi di nuova costruzione e di modificazione degli spazi aperti" delle presenti NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

INVARIATA

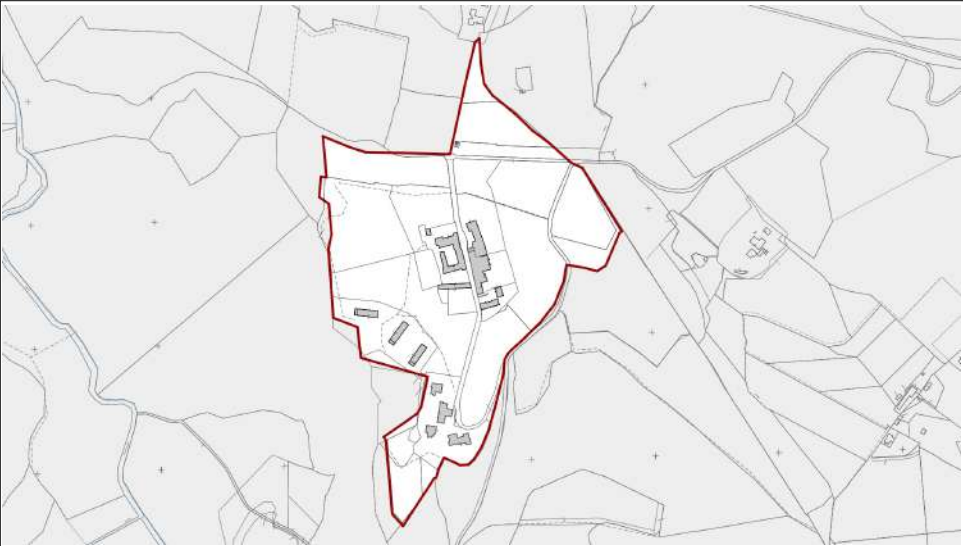
La presente scheda non è oggetto di variante ma è stata confermata alla avvenuta edificazione

La costruzione è da tempo ultimata in attuazione del PRP. Sull'edificio ultimato sono ammessi interventi fino alla sostituzione edilizia. Eventuali ulteriori interventi che comportino scostamenti della SE devono rispettare i limiti di cui alla Tabella 1 di cui all'art. 52 NTA. Si applicano le prescrizioni di cui al Capo VI "Elementi di compatibilità paesaggistica" nonché all'art. 51bis "Disposizioni per gli interventi di nuova costruzione e di modificazione degli spazi aperti" delle presenti NTA.



ALLEGATO “C”

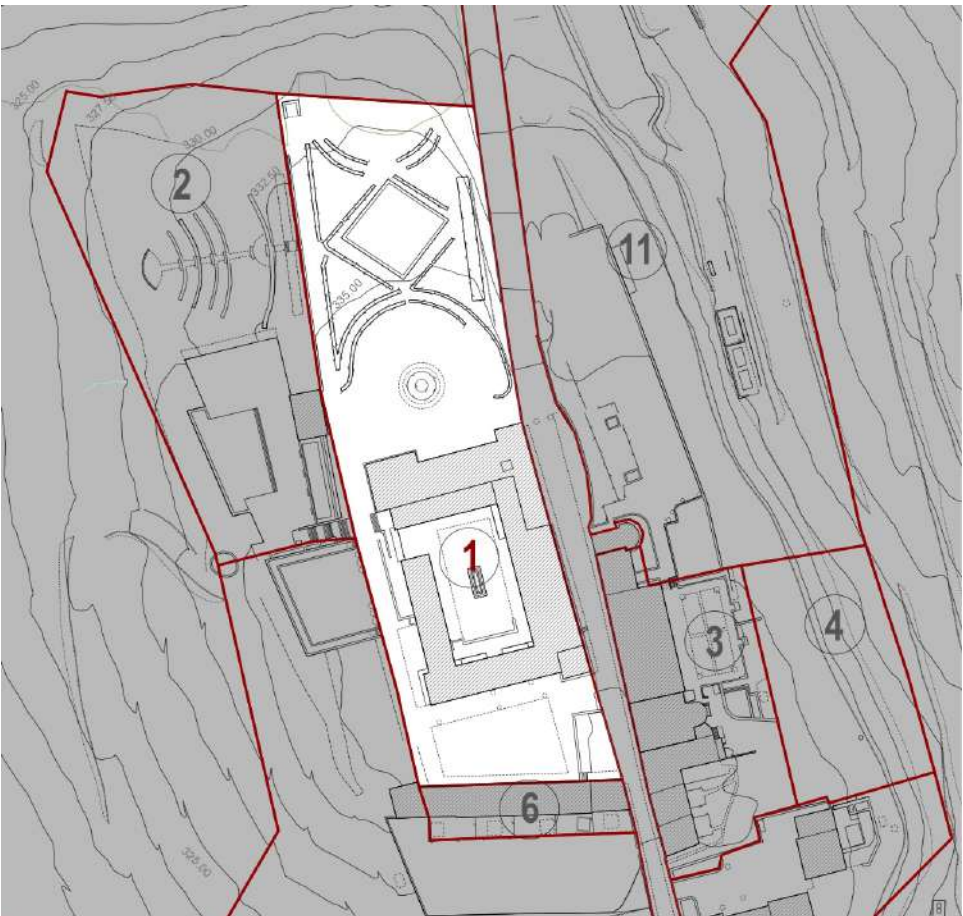
SCHEDE UNITÀ MINIME DI INTERVENTO P.D.R. QUERCETO - SAN ANTONIO

Inquadramento	
---------------	--

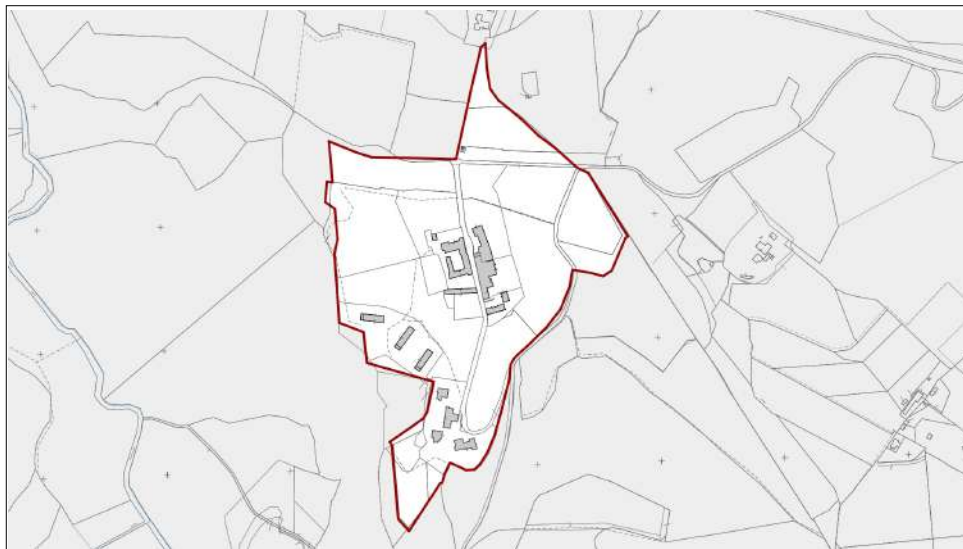
Destinazione d'uso	TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 1 E DI TIPO 4
--------------------	--

Tipi di intervento ammessi	RESTAURO SCIENTIFICO - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO
----------------------------	---

Prescrizioni particolari	<p>Sull'edificio e sull'area scoperta soggetti a tutela quale bene culturale sono consentiti interventi fino al restauro scientifico di cui all'art. 12, comma 3, NTA. Qualsiasi intervento su detti beni è subordinato al preventivo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 22 del D.Lgs. 42/2004.</p> <p>Sulla porzione di area scoperta non soggetta a tutela quale bene culturale sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo di cui all'art. 12, comma 4, NTA.</p> <p>E' prescritto il mantenimento e la conservazione del giardino storico sul lato nord dell'area.</p>
--------------------------	--



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 1

Tipi di intervento ammessi

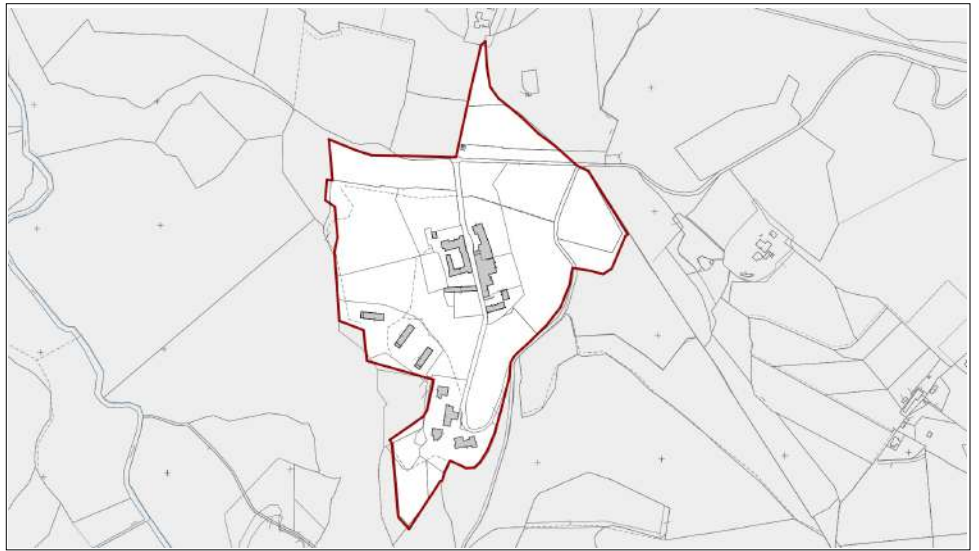
ATTREZZATURE E VOLUMI TECNICI

Prescrizioni particolari

L'area è già attuata in forza delle pregresse previsioni del PRP e rimane destinata ad attrezzature sportive, ricreative e culturali funzionali all'albergo ed ai relativi servizi o volumi tecnici.
Le eventuali modifiche dovranno essere compatibili con l'andamento del terreno, evitando opere di sostegno di impatto eccessivo, anche al fine di non comprometterne la percezione ed il carattere di belvedere.



Inquadramento



Destinazione d'uso

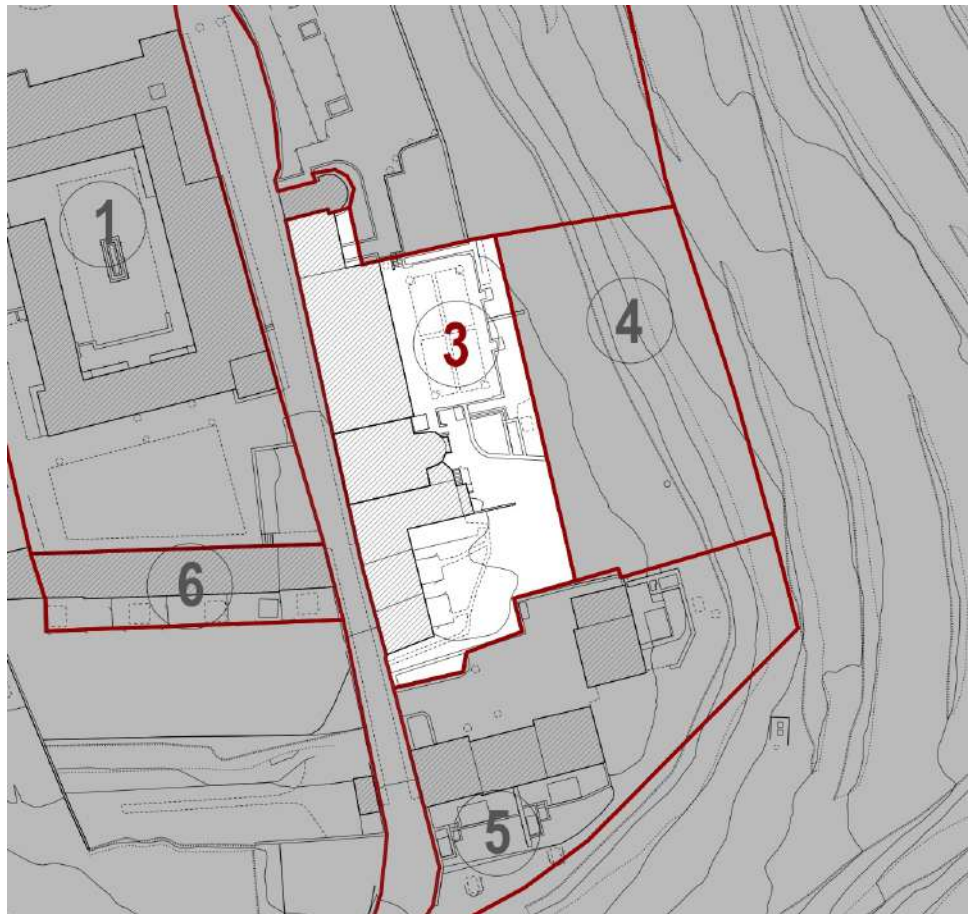
TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 1

Tipi di intervento ammessi

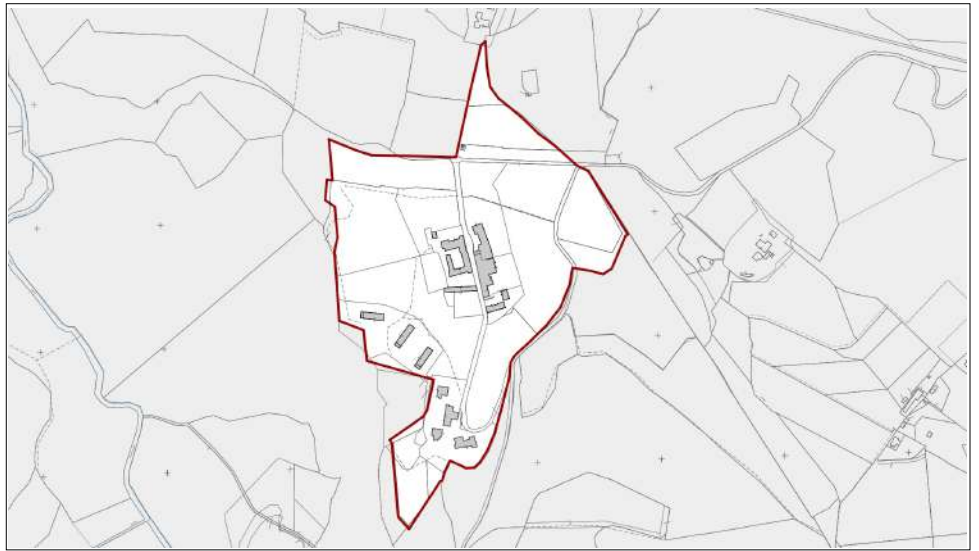
RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1 - SOSTITUZIONE EDILIZIA

Prescrizioni particolari

L'area risulta già attuata in forza delle pregresse previsioni del PRP. Sugli edifici preesistenti al 1999 sono consentiti interventi sino alla ristrutturazione di tipo 1 come definita all'art. 3, comma 4, NTA. Sugli edifici realizzati successivamente al 1999 sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia a condizione che ne sia dimostrata la compatibilità con i caratteri dell'edificio storico.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 1

Tipi di intervento ammessi

ATTREZZATURE MINORI E STRUTTURE TEMPORANEE

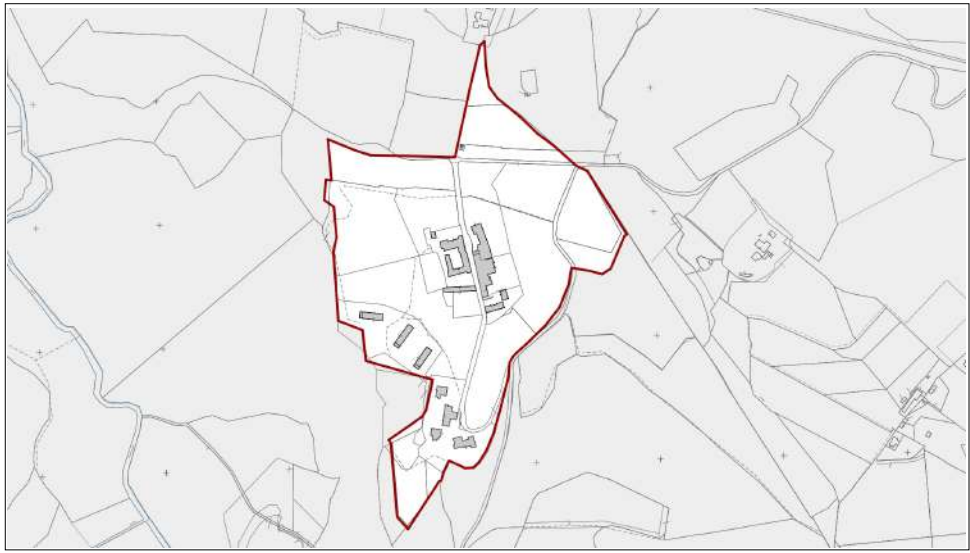
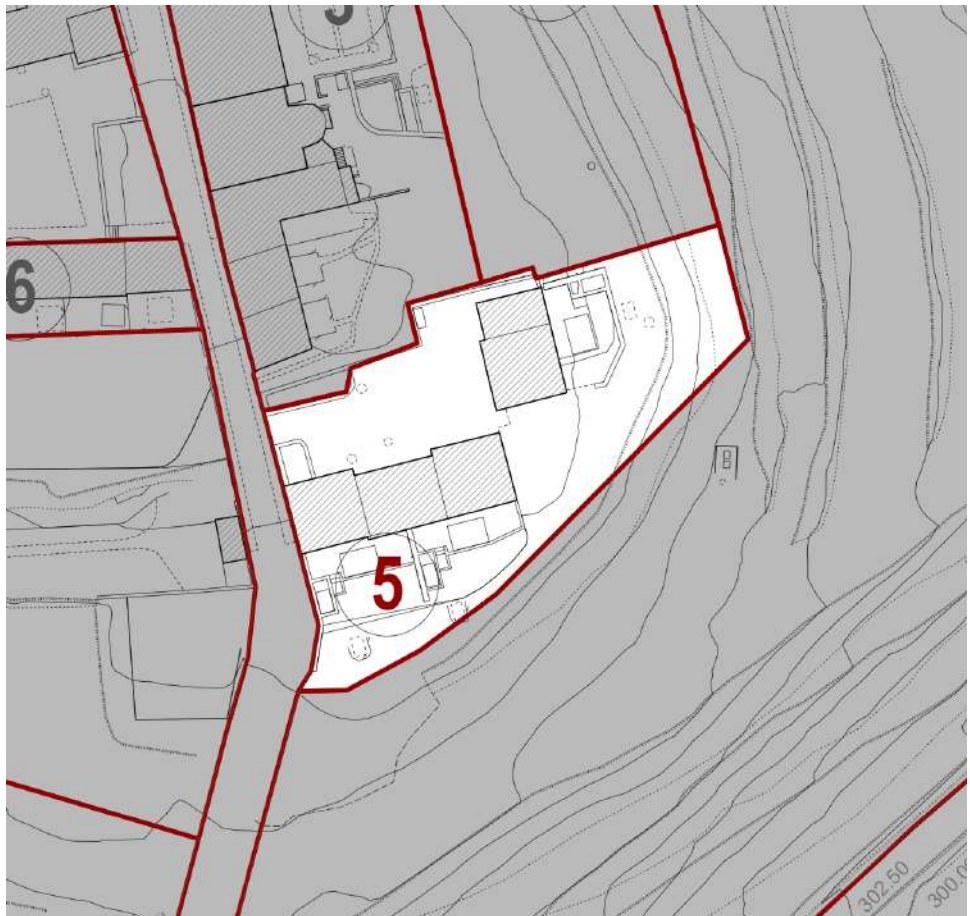
Prescrizioni particolari

Sull'area è consentita la realizzazione di attrezzature minori (sportive, ricreative o simili) di pertinenza dell'albergo oltre che degli eventuali volumi tecnici ad esse connessi.

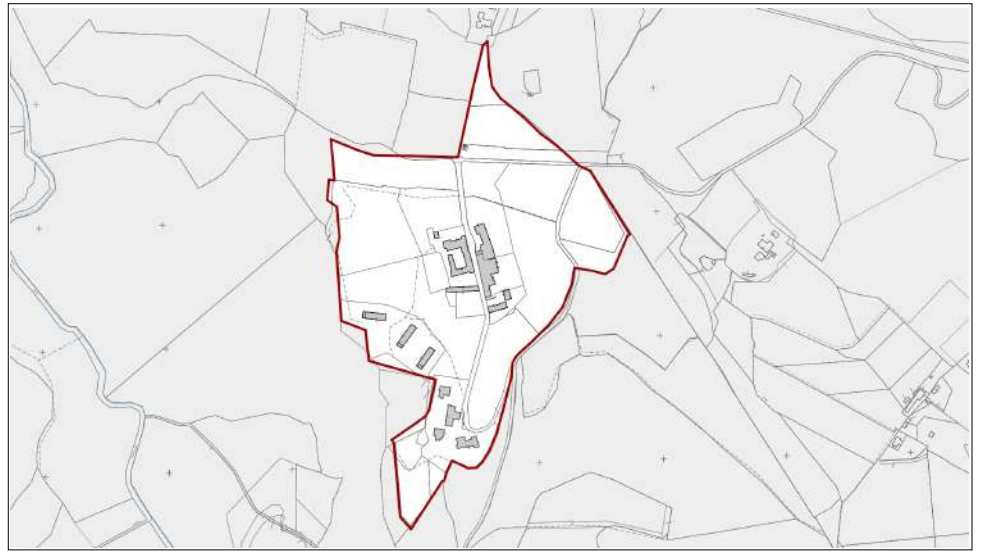
E' inoltre consentita l'installazione di strutture leggere dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee. Non sono ammesse nuove costruzioni di altro tipo.

Di qualsiasi opera dovrà essere specifica dimostrazione di compatibilità paesaggistica ed in particolare della non interferenza con l'immagine dell'aggregato che si gode dalla SP 541 Traversa Maremmana.



<p>Inquadramento</p>	
<p>Destinazione d'uso</p>	<p>TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2 E DI TIPO 3</p>
<p>Tipi di intervento ammessi</p>	<p>SOSTITUZIONE EDILIZIA</p>
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>L'area è già edificata in forza delle pregresse previsioni del PRP. Non sono consentiti trasferimenti che comportino volumi aggiuntivi. Sugli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. L'eventuale riedificazione non potrà prevedere oltre due piani fuori terra e dovrà assicurare una qualità insediativa non inferiore a quella attuale, fermo restando l'integrale adeguamento alle prescrizioni del PRP come successivamente adeguato alla legislazione sopravvenuta.</p> 

Inquadramento



Destinazione d'uso

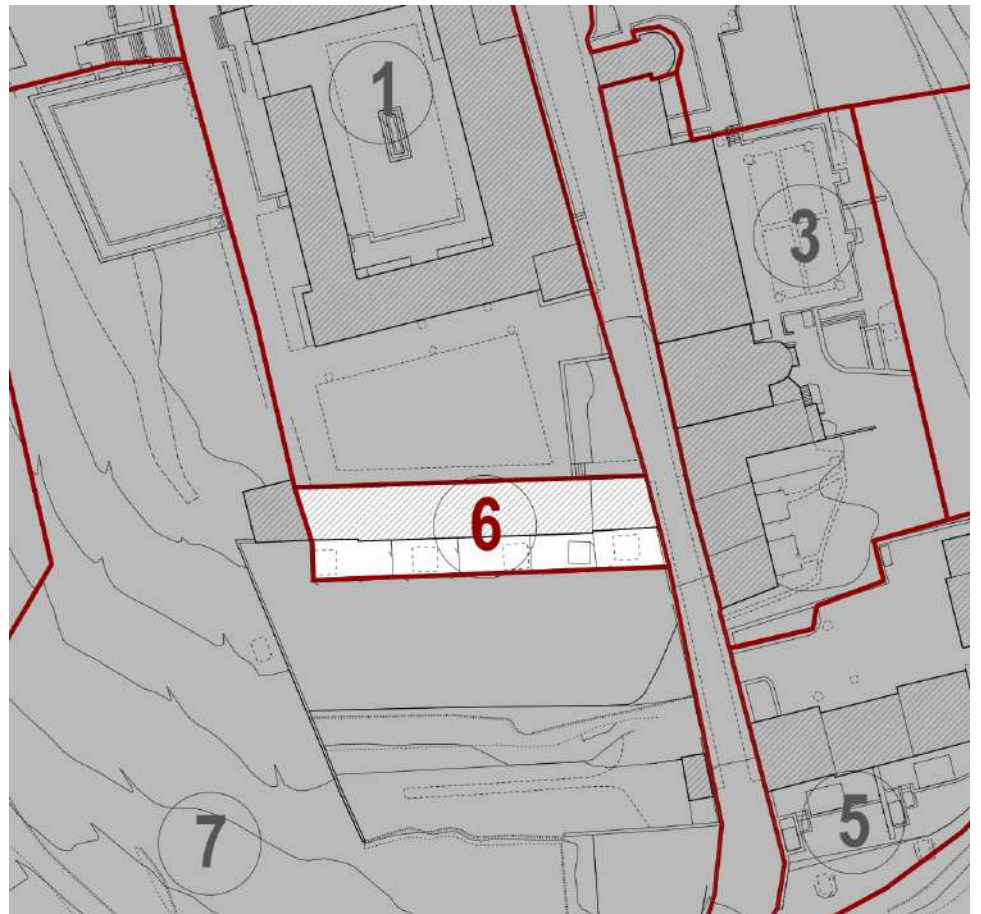
TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 1 E DI TIPO 4

Tipi di intervento ammessi

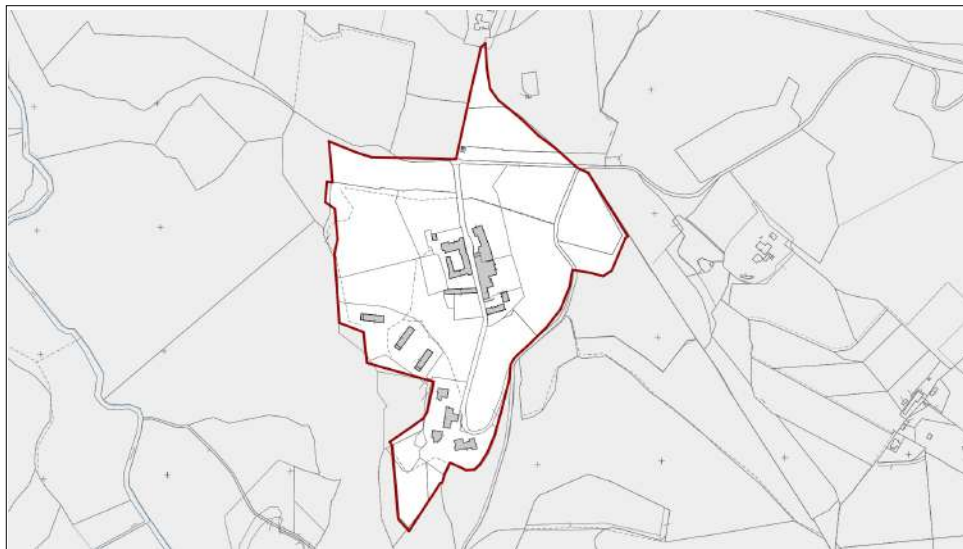
RESTAURO SCIENTIFICO - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Prescrizioni particolari

Sull'edificio soggetto a tutela quale bene culturale sono consentiti interventi fino al restauro scientifico di cui all'art. 12, comma 3, NTA.
 Qualsiasi intervento su detti beni è subordinato al preventivo conseguimento dell'autorizzazione di cui all'art. 22 del D.Lgs. 42/2004.
 Sull'area scoperta non soggetta a tutela quale bene culturale sono consentiti interventi fino al risanamento conservativo di cui all'art. 12, comma 4, NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 1

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

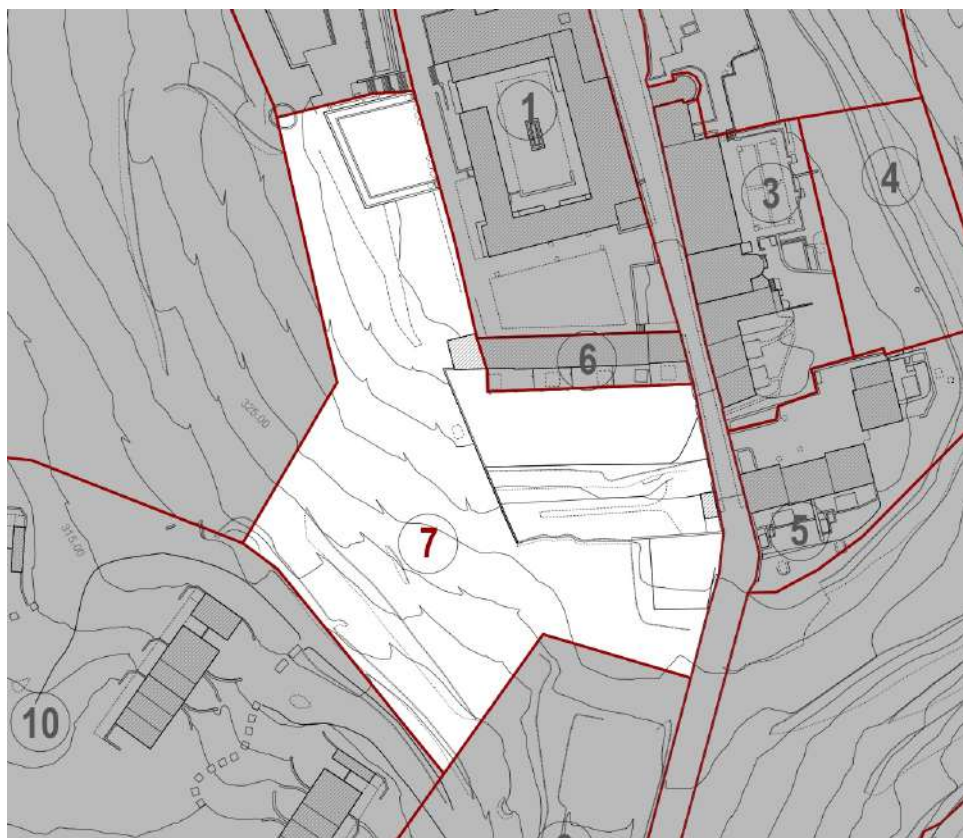
Prescrizioni particolari

L'area è destinata all'ampliamento dell'albergo nel rispetto delle specifiche prescrizioni del PdR. In particolare, la soluzione progettuale dovrà essere prevalentemente ipogea. E' prescritta la sistemazione a verde della copertura di volumi ipogei, attraverso la riproposizione del giardino disegnato posto a sud dell'insediamento storico.

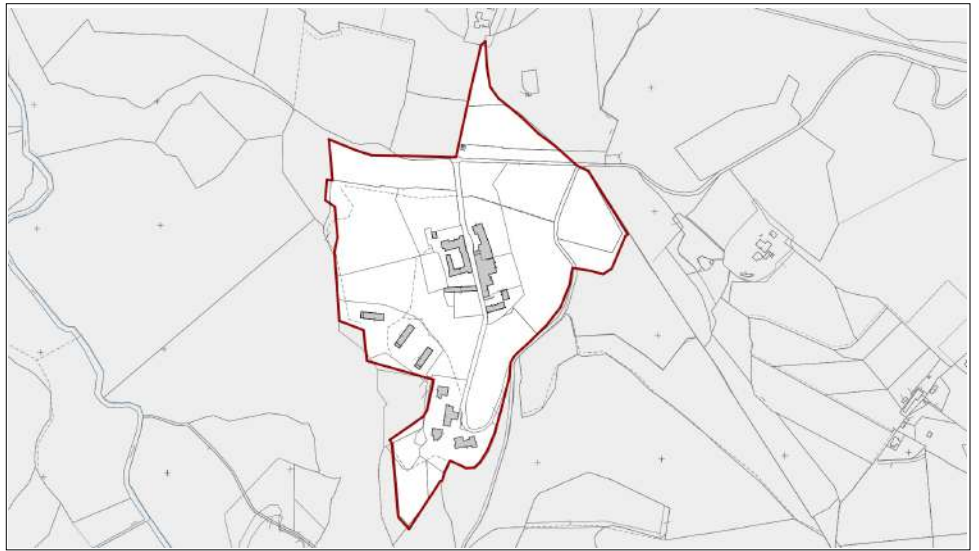
In ogni caso l'ampliamento non dovrà interferire, né fisicamente né a livello percettivo, con i contigui edifici tutelati come bene culturale.

La dotazione di parcheggi dovrà essere reperita in un livello interrato con soluzione progettuale che sfrutti l'attuale conformazione del terreno senza comportare apprezzabili alterazioni del profilo del versante.

Si applicano i limiti di allineamento ed altezza di cui alla tavola C03 del PdR nonché i valori massimi di SUL indicati alla tabella 2 di cui all'art. 56 NTA.



Inquadramento



Destinazione d'uso

PARCHEGGIO

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

L'area è già attuata in forza delle pregresse previsioni del PRP e rimane destinata a parcheggio a servizio delle strutture ricettive.

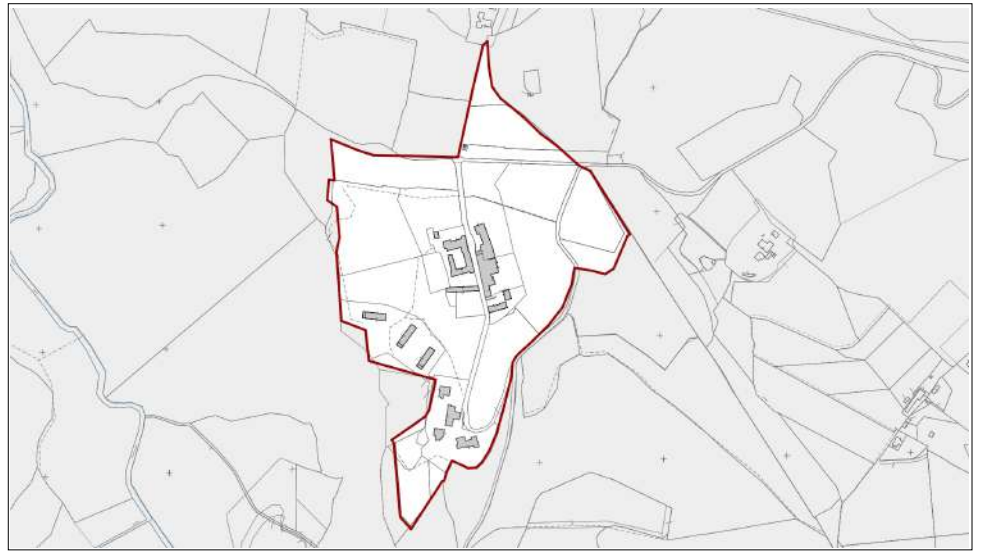
Nelle eventuali modifiche dovranno essere limitati al massimo i movimenti di terra, adattandosi per quanto possibile all'attuale conformazione del terreno.

In sede di progettazione deve essere attentamente valutata l'opportunità di soluzioni di mitigazione paesaggistica ed in particolare la messa a dimora di alberature sui lati ovest e sud che riducano la perceibilità del parcheggio.

In ogni caso deve essere conservato e tutelato il doppio filare di cipressi lungo la strada che conduce alla Villa di Querceto.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2 E DI TIPO 3

Tipi di intervento ammessi

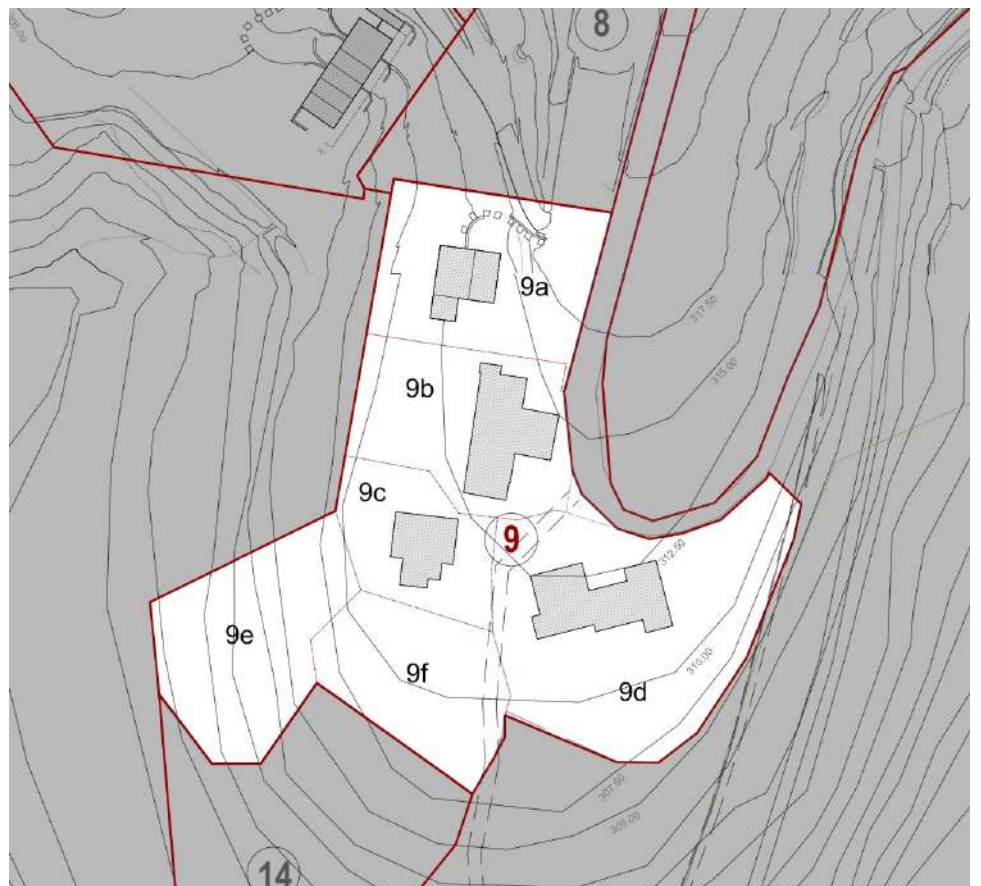
NUOVA COSTRUZIONE - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

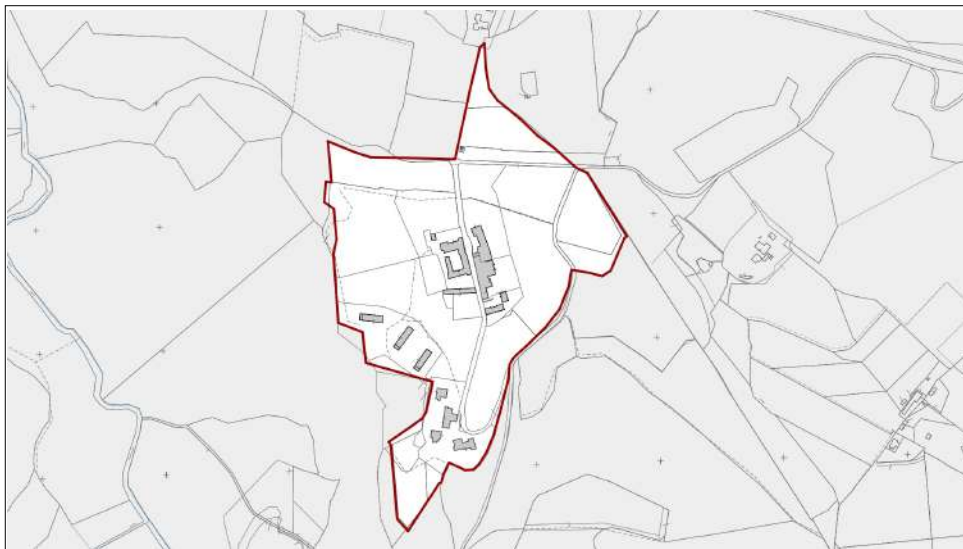
N.B.:

Le nuove costruzioni e le addizioni funzionali consentite nella UMI 9 hanno già trovato attuazione in forza delle pregresse previsioni del PRP e le possibilità di ampliamento originariamente assegnate si ritengono quindi esaurite. Eventuali future addizioni sono consentite solo in attuazione del principio di flessibilità nei limiti di cui all'art. 58 NTA

Sugli edifici esistenti nelle UMI 9a, 9b e 9c sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia di tipo 1, senza ulteriori addizioni funzionali oltre quelle già realizzate in forza delle previgenti disposizioni del PRP. Sull'edificio di nuova costruzione nella UMI 9d sono ammessi il completamento dell'intervento edilizio in corso e, una volta ultimato, tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia. L'UMI 9e è riservata alla realizzazione di attrezzature sportive o ricreative a servizio dell'albergo e/o all'installazione di strutture leggere dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee. L'UMI 9f è già attuata con realizzazione di una piscina a servizio dell'intero aggregato e dovrà mantenere detta funzione.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2 E DI TIPO 3

Tipi di intervento ammessi

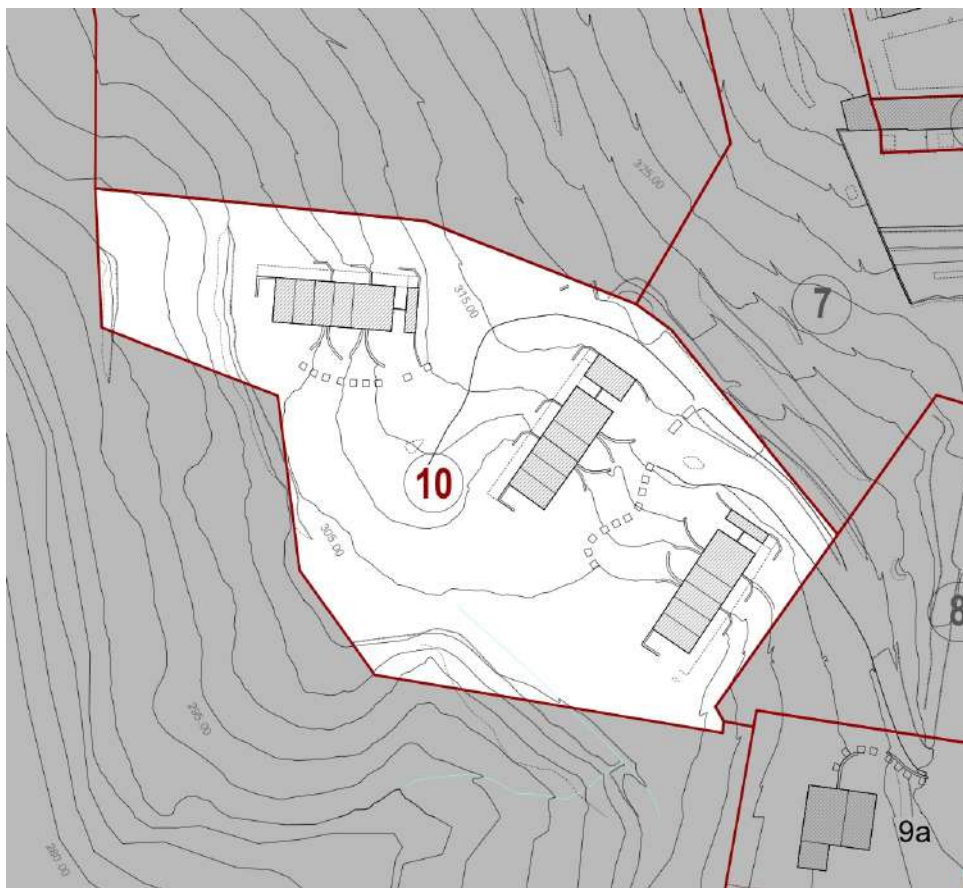
NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

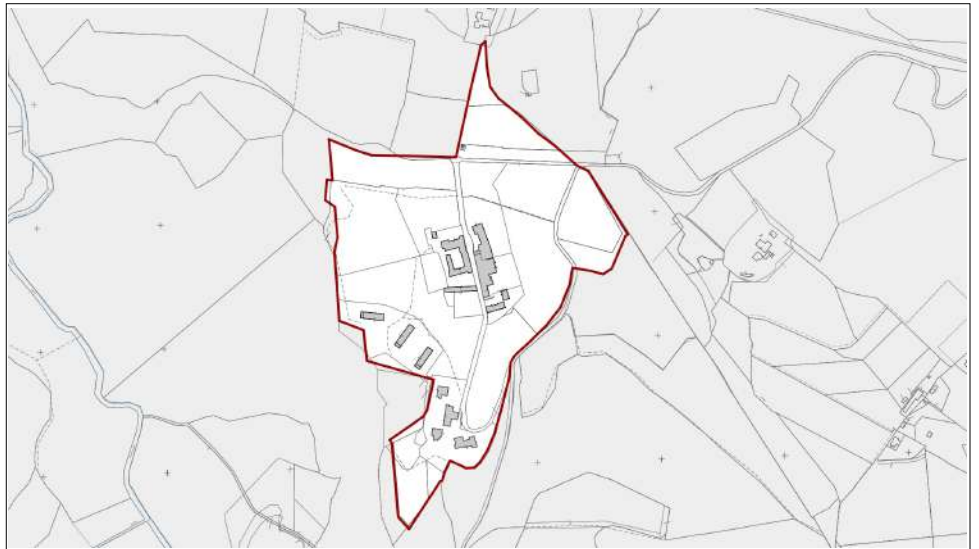
L'area è già edificata in forza delle pregresse previsioni del PRP e ad essa si applicano i valori massimi di SUL indicati alla tabella 2 di cui all'art. 56 NTA. La sistemazione delle aree scoperte dovrà essere finalizzata a minimizzare l'impatto sia delle opere da eseguire che di quelle già eseguite.

Sugli edifici già costruiti sono ammessi tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla sostituzione edilizia nonché eventuali addizioni nei limiti della SUL consentita.

L'eventuale riedificazione dovrà assicurare una qualità insediativa non inferiore a quella attuale, fermo restando l'integrale adeguamento alle prescrizioni del PRP come successivamente adeguato alla legislazione sopravvenuta.



Inquadramento



Destinazione d'uso

TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2 E DI TIPO 3

Tipi di intervento ammessi

NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

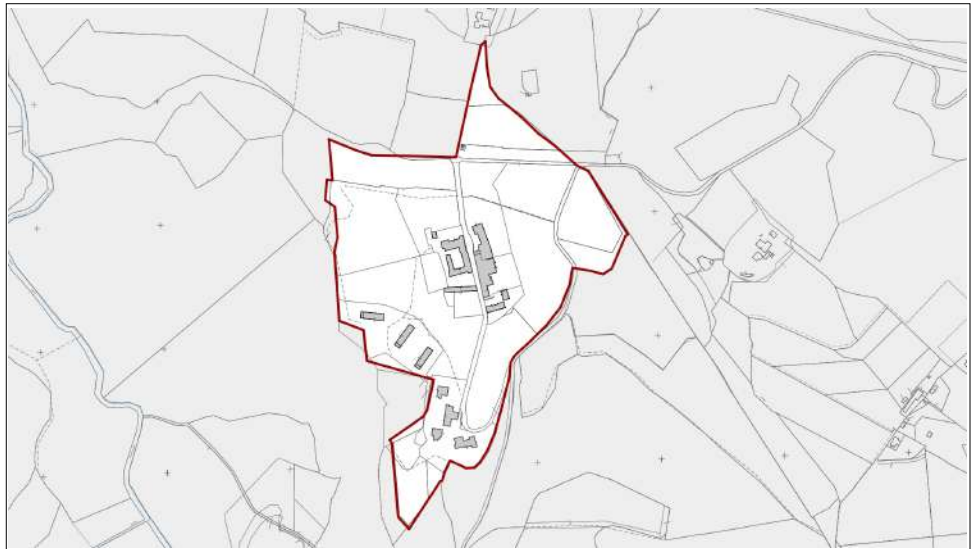
L'area risulta già attuata secondo delle pregresse previsioni del PRP con realizzazione di costruzioni seminterrate destinate a volumi tecnici ed accessori a servizio dell'albergo con soprastante parcheggio a raso.

Ogni modifica dovrà essere finalizzata a minimizzarne l'impatto paesaggistico. Nell'area sono consentite modeste trasformazioni finalizzate a potenziamento delle funzioni già presenti, con esclusione di nuove volumetrie che non siano giustificate da nuove esigenze impiantistiche e, comunque, sempre che siano qualificabili come volumi tecnici. E' inoltre consentita l'installazione di strutture leggere dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee.

Nuovi spazi per parcheggio sono consentiti previa specifica dimostrazione di compatibilità paesaggistica ed in particolare della non interferenza con l'immagine dell'aggregato che si gode dalla SP 541 Traversa Maremmana.



Inquadramento



Destinazione d'uso

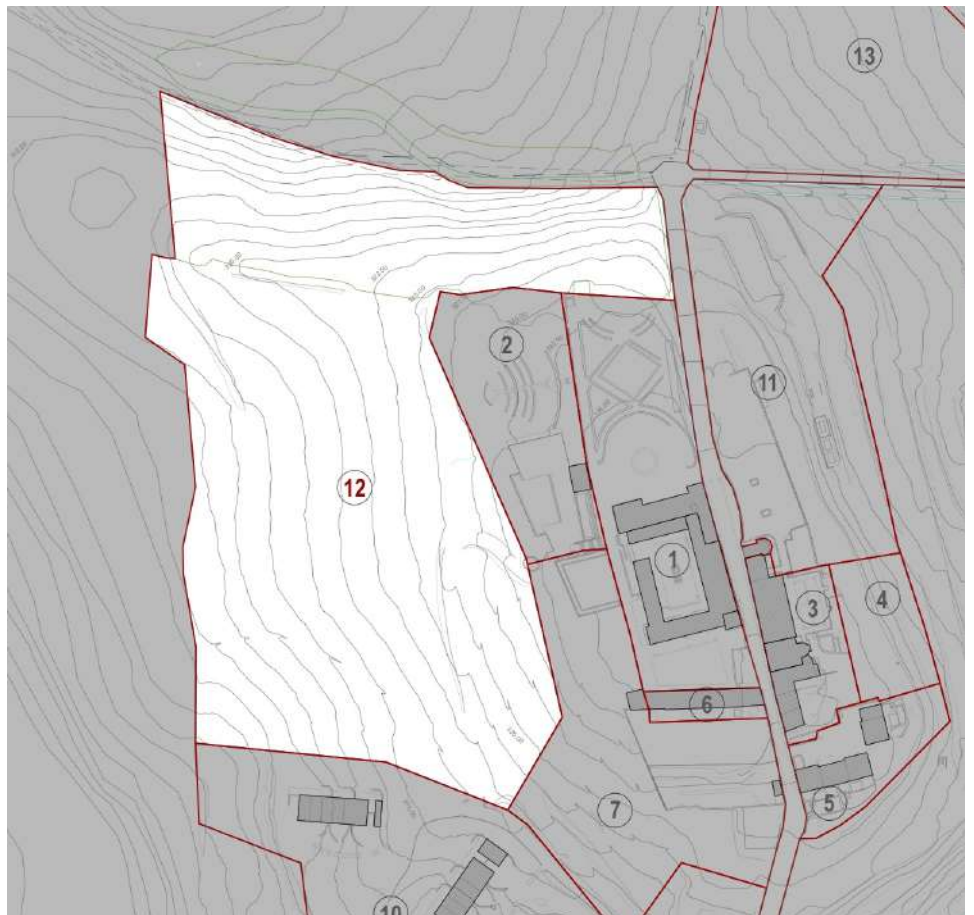
TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2 E DI TIPO 3

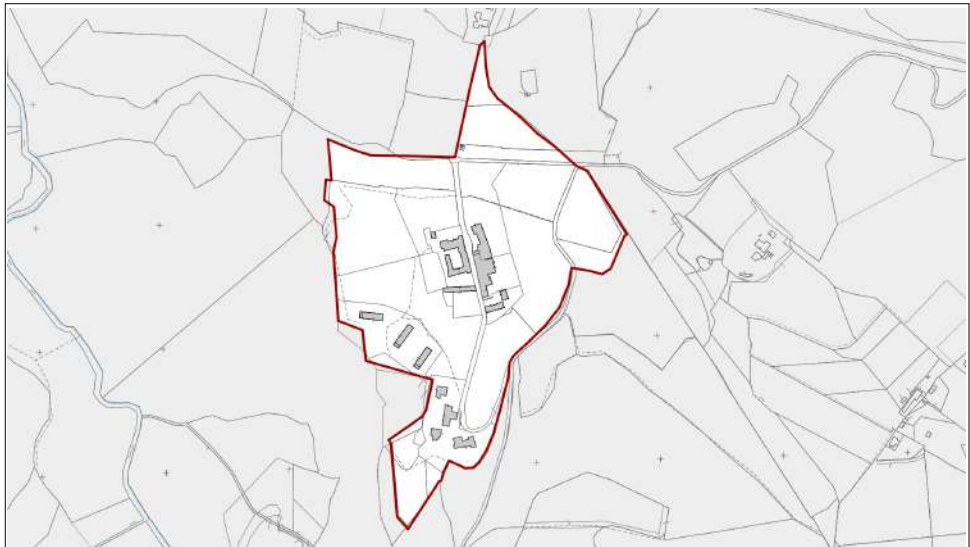
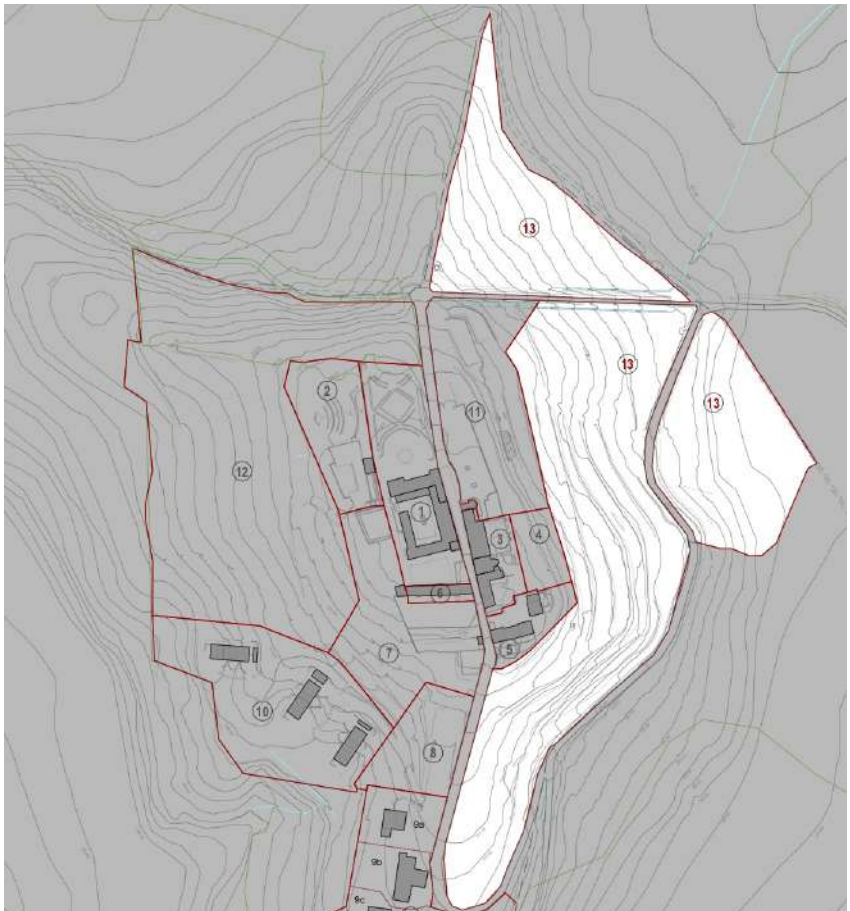
Tipi di intervento ammessi

RIPRISTINO PAESAGGISTICO

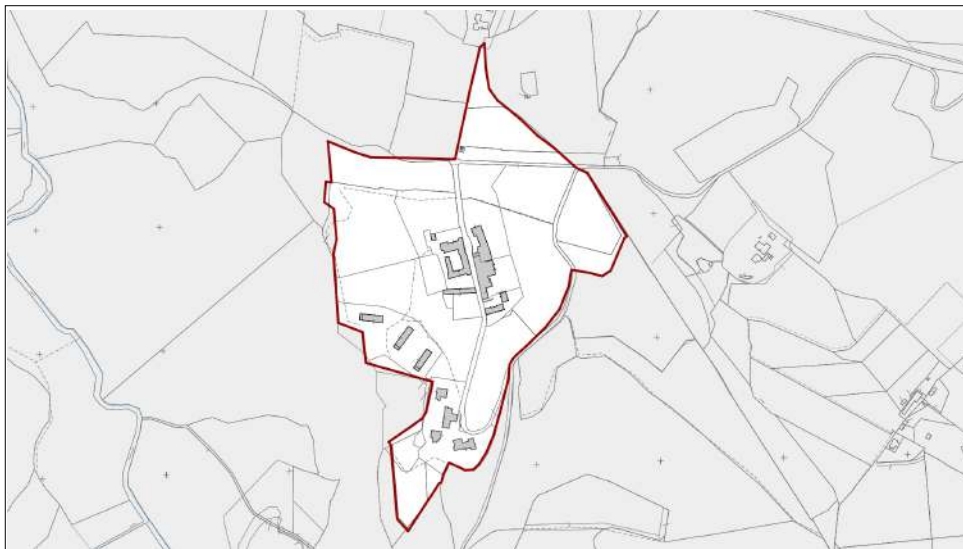
Prescrizioni particolari

L'area è destinata a concorrere al recupero dell'immagine paesaggistica del rilievo mediante ripristino del mosaico colturale storico.
E' prescritto il mantenimento dell'area boscata sul margine nord dell'area.
E' consentita l'installazione di strutture leggere dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee. Non sono ammesse nuove costruzioni di altro tipo.



<p>Inquadramento</p>	
<p>Destinazione d'uso</p>	<p>TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2 E DI TIPO 3</p>
<p>Tipi di intervento ammessi</p>	<p>CONSERVAZIONE PAESAGGISTICA</p>
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>L'area è destinata a rimanere inediticata. E' prescritto il mantenimento dei terrazzamenti e dell'oliveta ivi esistenti quali elementi caratterizzanti l'immagine paesaggistica del versante. Le opere di consolidamento dei manufatti e/o di sistemazione agraria sono consentite nel rispetto di quanto precede. E' consentita l'installazione di strutture leggere dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee. Non sono ammesse nuove costruzioni di altro tipo.</p> 

Inquadramento



Destinazione d'uso

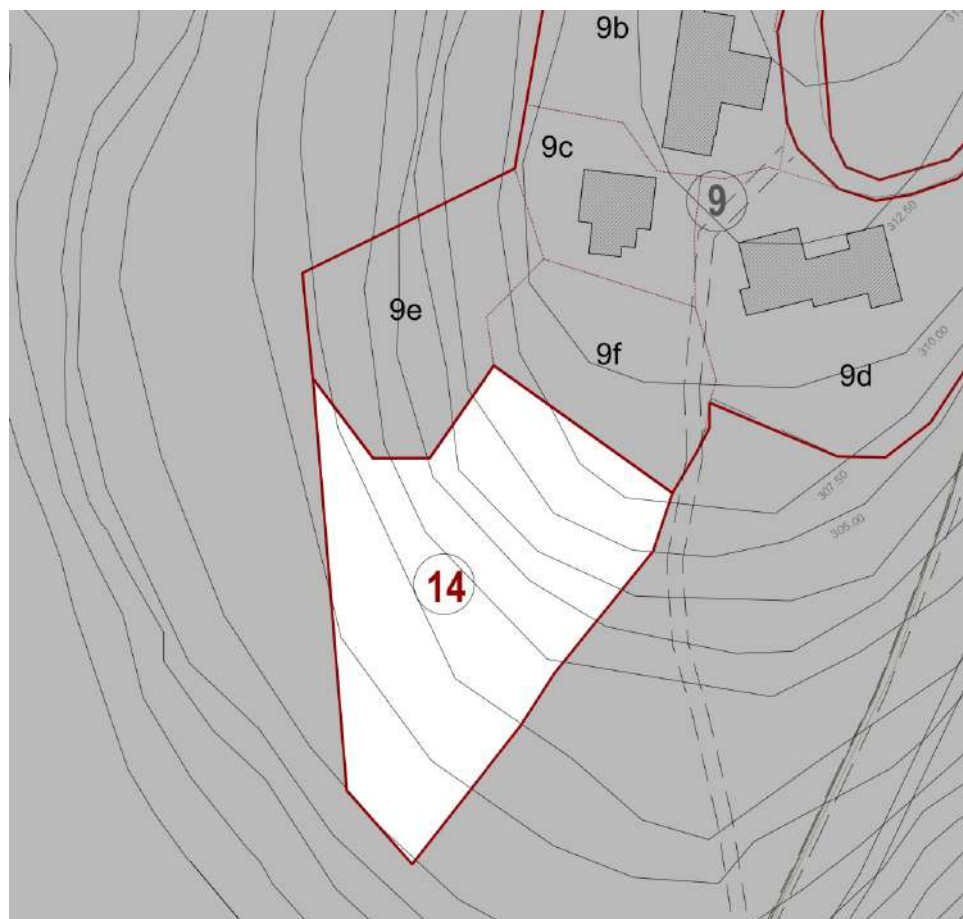
TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2 E DI TIPO 3

Tipi di intervento ammessi

CONSERVAZIONE PAESAGGISTICA

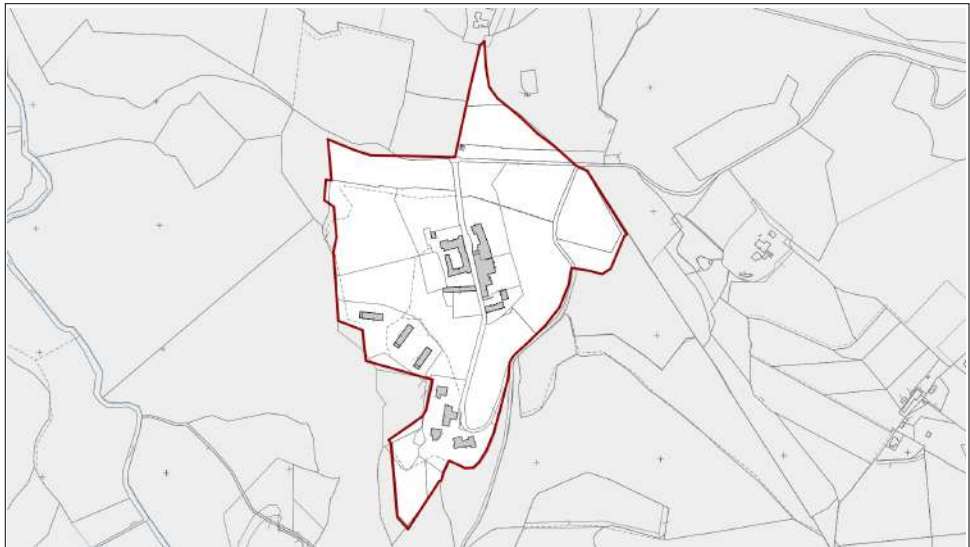
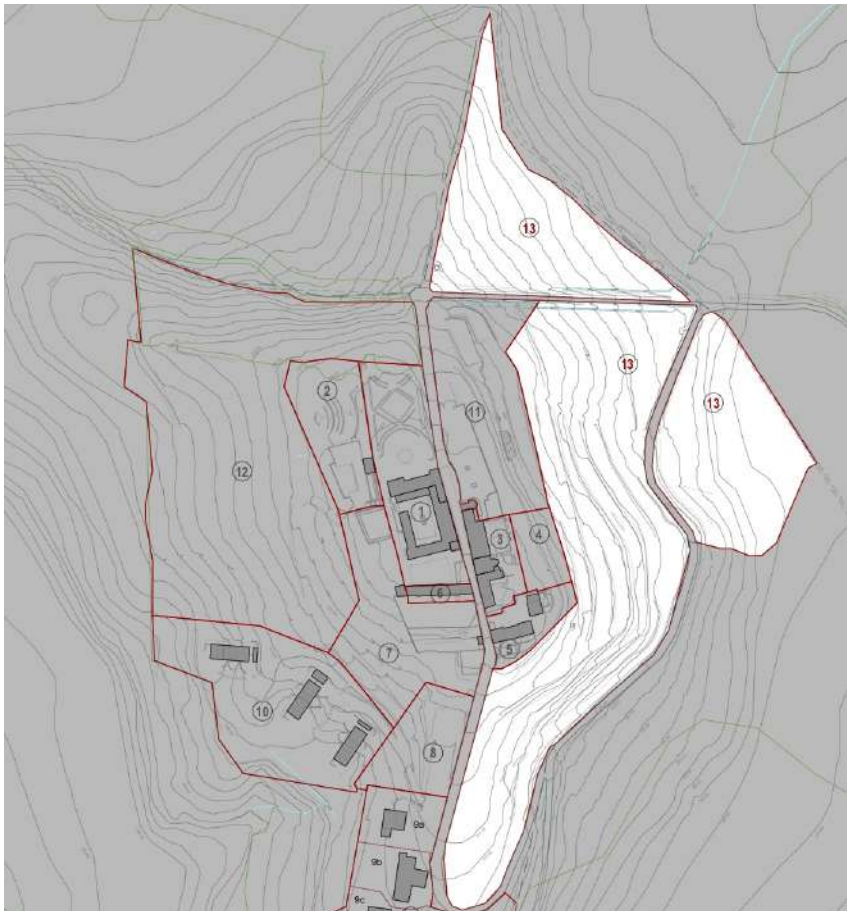
Prescrizioni particolari

L'area è destinata a rimanere ineditata.
E' richiesto il mantenimento del vigneto ivi esistente quale elemento caratterizzante l'immagine paesaggistica del versante.
Eventuali modifiche colturali potranno essere consentite solo se adeguatamente motivate e sempre che siano sostituite da altre colture che ripropongano analoga immagine paesaggistica.

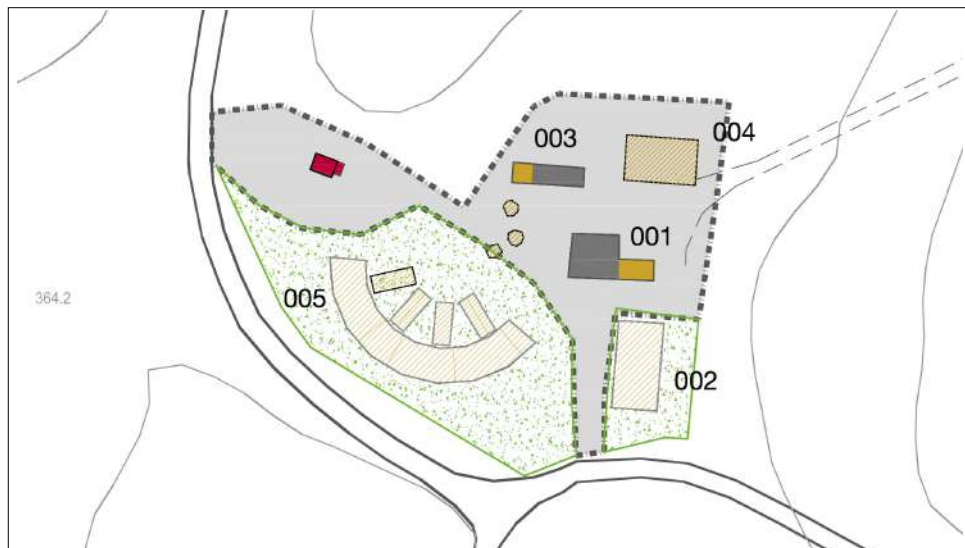


ALLEGATO "D"

SCHEDE EDIFICI ESISTENTI AD USO RURALE

<p>Inquadramento</p>	
<p>Destinazione d'uso</p>	<p>TURISTICO RICETTIVA DI TIPO 2 E DI TIPO 3</p>
<p>Tipi di intervento ammessi</p>	<p>CONSERVAZIONE PAESAGGISTICA</p>
<p>Prescrizioni particolari</p>	<p>L'area è destinata a rimanere inediticata. E' prescritto il mantenimento dei terrazzamenti e dell'oliveta ivi esistenti quali elementi caratterizzanti l'immagine paesaggistica del versante. Le opere di consolidamento dei manufatti e/o di sistemazione agraria sono consentite nel rispetto di quanto precede. E' consentita l'installazione di strutture leggere dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee. Non sono ammesse nuove costruzioni di altro tipo.</p> 

Inquadramento



Unità Tecnica Economica

UTE 01

Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI TIPO 1**

Prescrizioni particolari

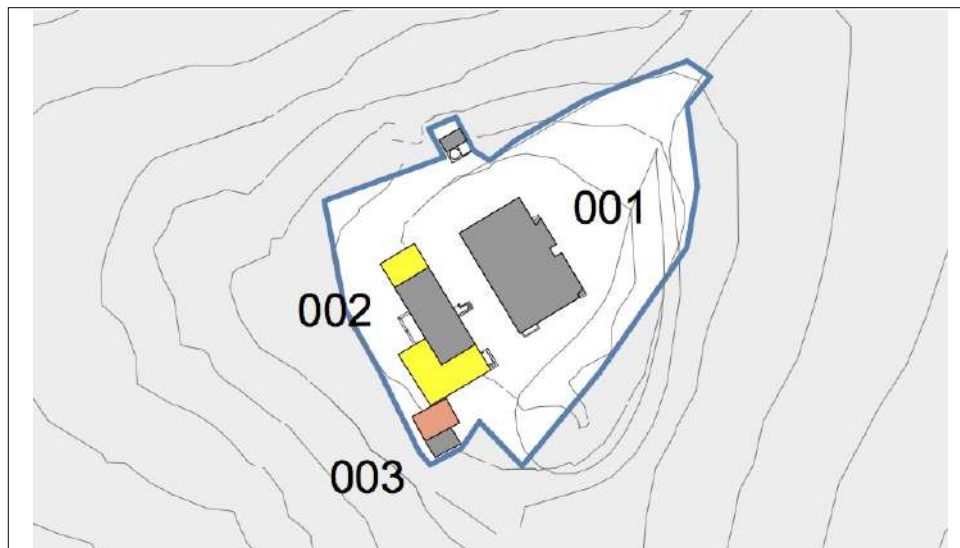
La disciplina per l'edificio n. 003 opera limitatamente alla porzione storicizzata residua alla demolizione degli ampliamenti incongrui della cui consistenza è consentito il trasferimento in altra UTE come dettagliato in tav. D_08

Il sito appartiene alla UTE 01 congiuntamente al sito San Francesco (scheda n.15) e si applicano i limiti di consistenza complessiva previsti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA. In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63.

Per gli edifici di impianto storico identificati con i numeri 001 e 003 sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di tipo 1. Gli edifici recenti indicati con i numeri 002, 004 e 005 e i silos esistenti sono preordinati alla demolizione con successiva ricostruzione della consistenza in ubicazione diversa e maggiormente idonea dal punto di vista insediativo, pasagistico ed aziendale (ristrutturazione urbanistica fase 1). L'area resa libera a seguito delle demolizioni deve essere rinaturalizzata, in conformità a quanto disposto dall'art. 64 NTA, estendendo l'opera almeno alle zone indicate con velatura verde nel grafico di inquadramento.



Inquadramento



Unità Tecnica Economica

UTE 02

Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

INVARIATA

La presente scheda non è
oggetto di variante.
E' pertanto confermata la
disciplina previgente

Per l'edificio n. 001, di impianto storico, sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 1.

Per l'edificio n. 002 sono ammessi interventi di demolizione finalizzata al trasferimento della consistenza in altra UTE per le superfetazioni o, comunque, per le parti non storicizzate (ristrutturazione urbanistica fase 1). Sulla porzione dello edificio 002 residua alle demolizioni (porzione storicizzata) sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 1.

Parte della consistenza demolita dovrà essere riutilizzata nell'area di pertinenza per l'ampliamento dell'annesso agricolo n. 003.

E' ammessa la realizzazione di una piscina nell'area di pertinenza previa valutazione di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 47ter NTA.

L'intervento dovrà essere preceduto dagli approfondimenti conoscitivi di cui all'art. 61 ed il relativo progetto dovrà essere corredato dalla analisi storico critica di cui all'art. 25 NTA.



Inquadramento



Unità Tecnica Economica

UTE 03

Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 2
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI TIPO 1

Prescrizioni particolari

Per gli edifici n. 001 e n. 002 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 2 per la porzione storicizzata e di demolizione finalizzata al trasferimento della consistenza in altra UTE per le superfetazioni o, comunque, per le parti non storicizzate (ristrutturazione urbanistica fase 1).

Sono ammessi interventi di parziale demolizione e ricostruzione in loco finalizzati a valorizzare le parti storiche ed a ricomporre quelle di recente addizione in una organizzazione planivolumetrica maggiormente compatibile con l'edificio ed il contesto.

E' prescritta la demolizione dei manufatti n. 003 e 005.

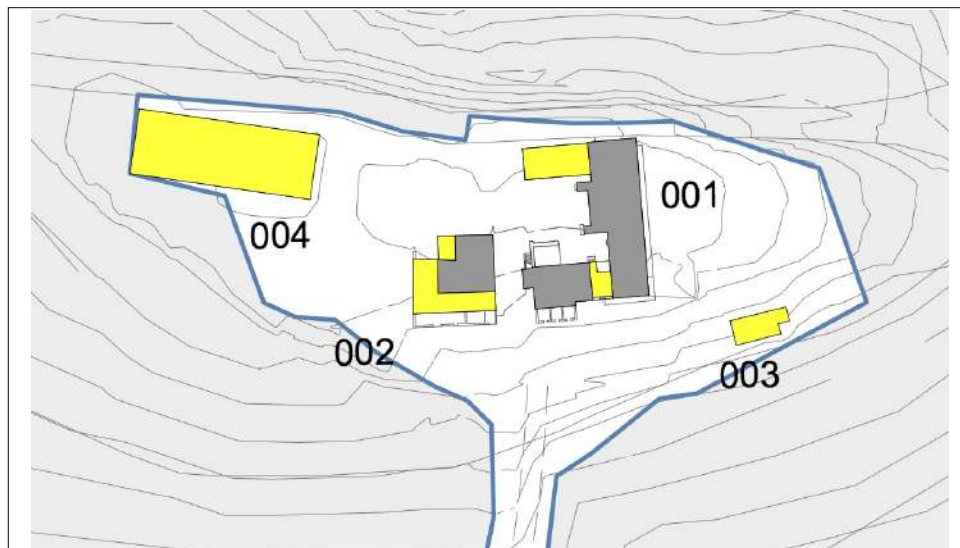
Parte della consistenza demolita dovrà essere riutilizzata nell'area di pertinenza per l'ampliamento dell'annesso agricolo n. 004.

E' ammessa la realizzazione di una piscina nell'area di pertinenza previa valutazione di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 47ter NTA.

L'intervento dovrà essere preceduto dagli approfondimenti conoscitivi di cui all'art. 61 ed il relativo progetto dovrà essere corredato dalla analisi storico critica di cui all'art. 25 NTA.



Inquadramento

Unità Tecnica Economica
UTE 04

Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO 1
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 1**

Prescrizioni particolari

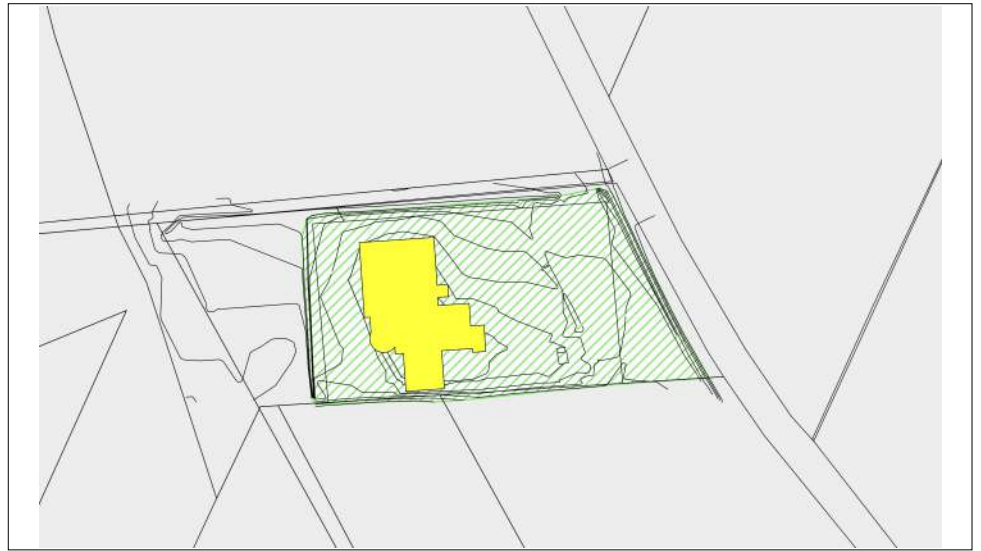
INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante.
La presente scheda non è oggetto di variante.
E' pertanto confermata la disciplina previgente

Per gli edifici n. 001 e 002 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia di tipo 1 nelle porzioni di impianto storico mentre per le superfetazioni o, comunque, per le parti non storicizzate, è prevista la demolizione finalizzata al trasferimento della consistenza in altra UTE (ristrutturazione urbanistica fase 1). Sono ammessi interventi di parziale demolizione e ricostruzione in loco finalizzati a valorizzare le parti storiche ed a ricomporle in una organizzazione planivolumetrica maggiormente compatibile con l'edificio ed il contesto. Per gli edifici n. 003 e 004 è prevista la demolizione finalizzata al trasferimento della consistenza in altra UTE (ristrutturazione urbanistica fase 1). E' ammessa la realizzazione di una piscina nell'area di pertinenza previa valutazione di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 47ter NTA. L'intervento dovrà essere preceduto dagli approfondimenti conoscitivi di cui all'art. 61 ed il relativo progetto dovrà essere corredato dalla analisi storico critica di cui all'art. 25 NTA. Il progetto dovrà prevedere il recupero e la valorizzazione del percorso storico che dagli edifici esistenti si diparte verso sud, con conservazione ed integrazione delle alberature ivi esistenti e ricostituzione del filare. E' inoltre prescritto il ripristino della viabilità storica cancellata o compromessa nella zona a sud del complesso.



Inquadramento



Unità Tecnica Economica
UTE 05

Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 1

Prescrizioni particolari

INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante.
La presente scheda non è oggetto di variante.
E' pertanto confermata la disciplina previgente

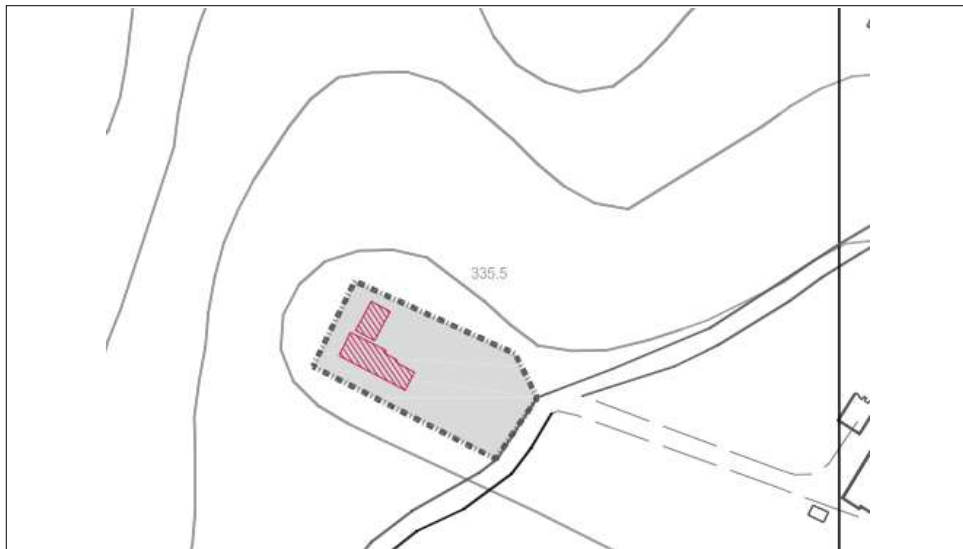
L'immobile è preordinato alla demolizione con successiva ricostruzione della consistenza in ubicazione diversa e maggiormente idonea dal punto di vista insediativo, pasaggistico ed aziendale (ristrutturazione urbanistica fase 1)..
L'intera area, resa libera dopo le demolizioni, deve essere rinaturalizzata in conformità a quanto disposto dall'art. 64 NTA per una estensione almeno pari alla velatura in colore verde nel grafico di inquadramento.



ALLEGATO “E”

SCHEDE EDIFICI AD USO RURALE DERIVANTI DA RISTRUTTURAZIONE
URBANISTICA E/O DA NUOVA COSTRUZIONE

Inquadramento

Unità Tecnica Economica
UTE 11

Destinazione d'uso

AGRICOLA

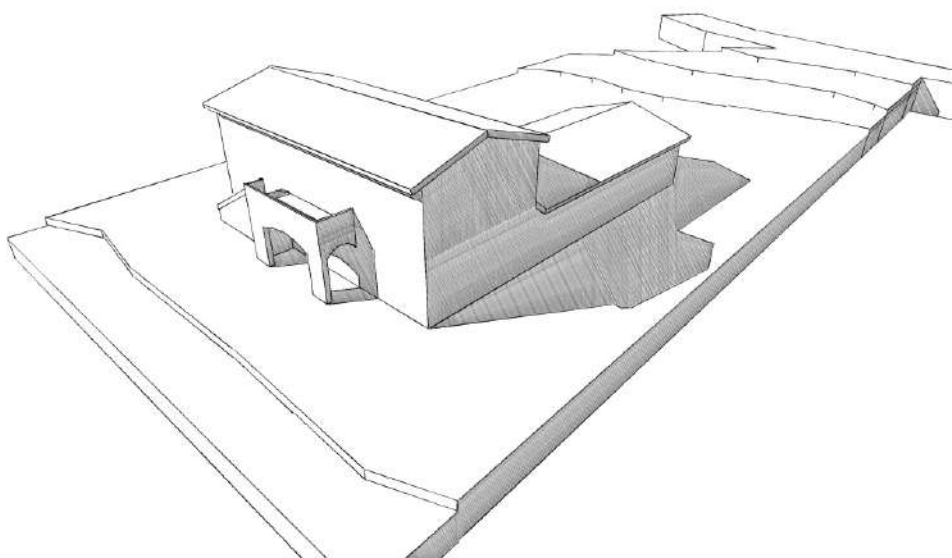
Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 2 - NUOVA COSTRUZIONE

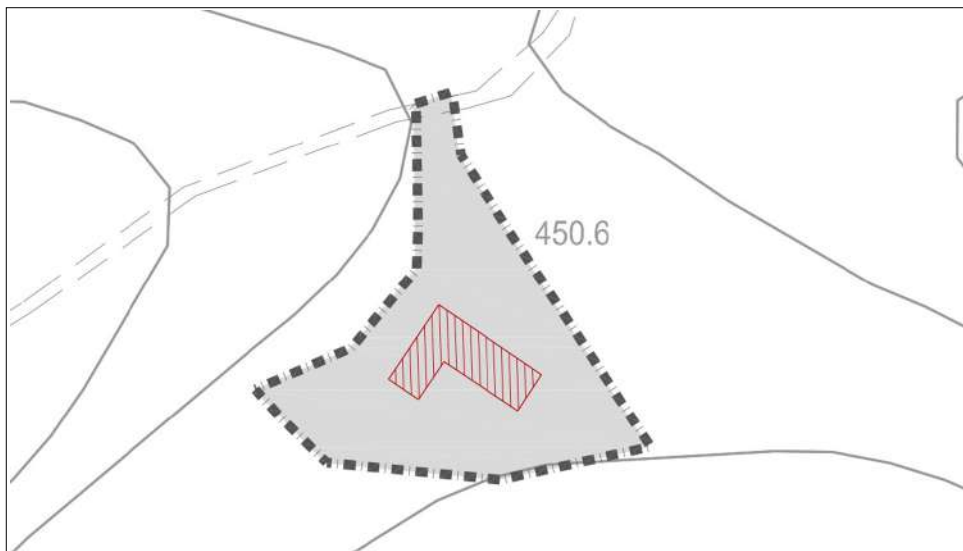
Prescrizioni particolari

L'intervento deriva in parte dal trasferimento di volumetrie da demolire in altra UTE. La sua ammissibilità è pertanto subordinata alla preventiva demolizione di manufatti di analoga consistenza secondo quanto previsto dal PAPMAA

L'area è destinata ad accogliere volumi da trasferimento e cioè consistenze edilizie preesistenti in altra UTE ed ivi demolite (ristrutturazione urbanistica fase 2) oltre che quote di volumi di nuova costruzione. La consistenza degli edifici previsti e la ripartizione delle varie funzioni devono essere conformi ai valori stabiliti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA. In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63. Sono ammessi due piani fuori terra oltre un eventuale piano interrato o seminterrato che non emerga dal terreno oltre ml. 1,50. Il progetto per la sistemazione dell'area scoperta, ivi compresa la realizzazione di piscina e parcheggi pertinenziali, dovrà adeguarsi alla conformazione dei luoghi, adattandosi all'andamento declinante dell'area al fine di contenere i movimenti di terra. E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.



Inquadramento



Unità Tecnica Economica
UTE 01

Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 2

Prescrizioni particolari

La consistenza assegnata all'intervento deriva dal trasferimento di volumetrie da demolire in altra UTE. La sua ammissibilità è pertanto subordinata alla preventiva demolizione di manufatti di analoga consistenza secondo quanto previsto dal PAPMAA

Il sito appartiene alla UTE 01 congiuntamente al sito San Gaetano (scheda n.28) e si applicano i limiti di consistenza complessiva previsti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA. In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63.

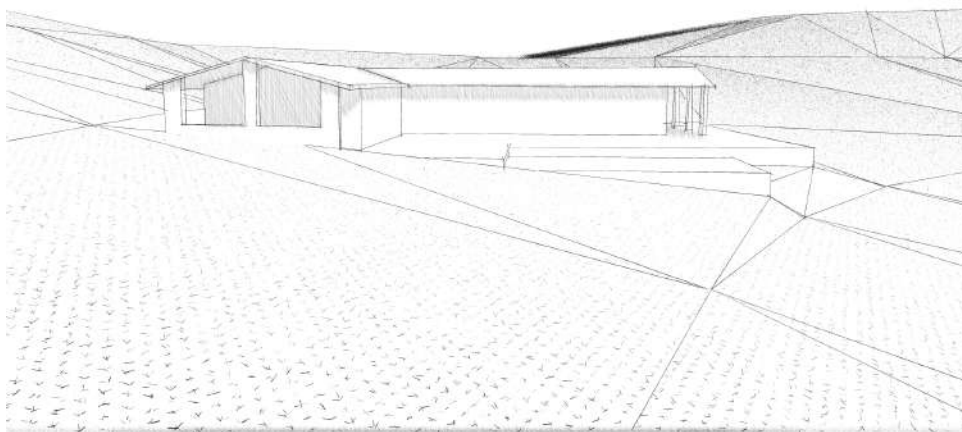
L'area è destinata ad accogliere volumi da trasferimento e cioè consistenze edilizie preesistenti in altra UTE ed ivi demolite (ristrutturazione urbanistica fase 2).

La consistenza degli edifici da ricostruire e la ripartizione delle varie funzioni previste devono essere conformi ai valori stabiliti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA.

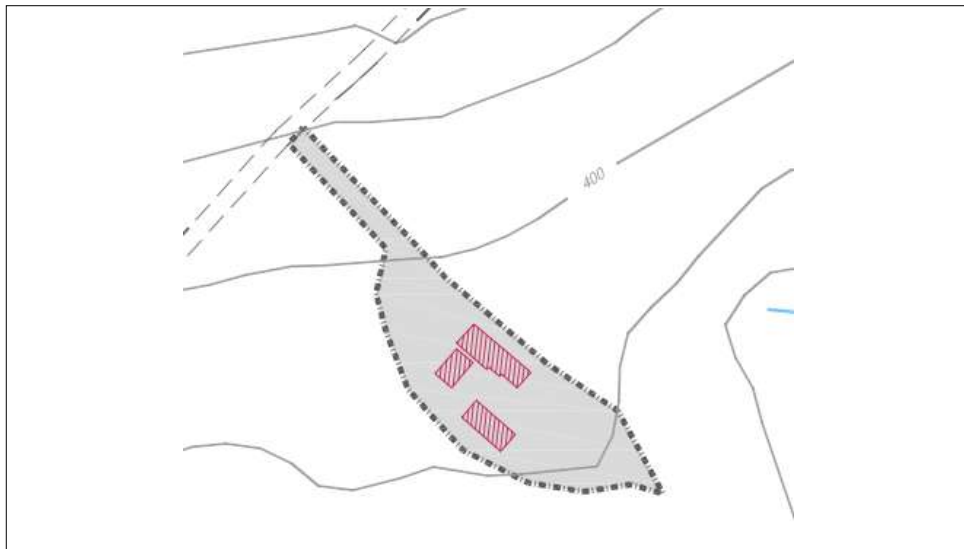
In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63. Sono ammessi due piani fuori terra oltre un eventuale piano interrato o seminterrato che non emerga dal terreno oltre ml. 1,50.

Il progetto per la sistemazione dell'area scoperta, ivi compresa la realizzazione di piscina e parcheggi pertinenziali, dovrà adeguarsi alla conformazione dei luoghi, adattandosi all'andamento declinante dell'area al fine di contenere i movimenti di terra.

E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.



Inquadramento



Unità Tecnica Economica

UTE 12

Destinazione d'uso

AGRICOLA

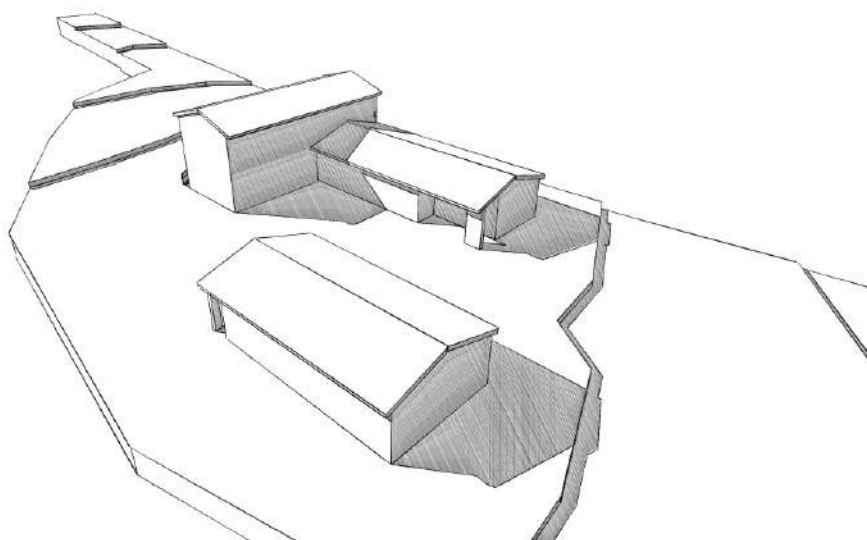
Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 2 - NUOVA COSTRUZIONE

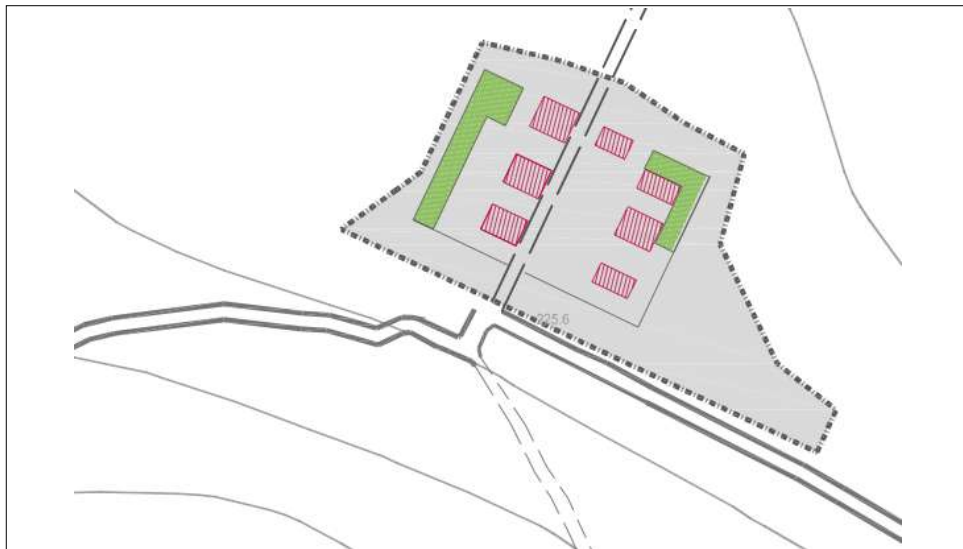
Prescrizioni particolari

L'intervento deriva in parte dal trasferimento di volumetrie da demolire in altra UTE. La sua ammissibilità è pertanto subordinata alla preventiva demolizione di manufatti di analoga consistenza secondo quanto previsto dal PAPMAA

L'area è destinata ad accogliere volumi da trasferimento e cioè consistenze edilizie preesistenti in altra UTE ed ivi demolite (ristrutturazione urbanistica fase 2) oltre che quote di volumi di nuova costruzione. La consistenza degli edifici previsti e la ripartizione delle varie funzioni devono essere conformi ai valori stabiliti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA. In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63. Sono ammessi due piani fuori terra oltre un eventuale piano interrato o seminterrato che non emerga dal terreno oltre ml. 1,50. Il progetto per la sistemazione dell'area scoperta, ivi compresa la realizzazione di piscina e parcheggi pertinenziali, dovrà adeguarsi alla conformazione dei luoghi, adattandosi all'andamento declinante dell'area al fine di contenere i movimenti di terra. E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.



Inquadramento

Unità Tecnica Economica
UTE 05

Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 2

Prescrizioni particolari

La consistenza assegnata all'intervento deriva dal trasferimento di volumetrie da demolire in altra UTE. La sua ammissibilità è pertanto subordinata alla preventiva demolizione di manufatti di analoga consistenza secondo quanto previsto dal PAPMAA

Il sito appartiene alla UTE 05 congiuntamente ai siti Molino Landozzi (scheda n. 32), Borratelli (scheda n. 40) e Syngas (scheda n. 41) e si applicano i limiti di consistenza complessiva previsti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA. In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63.

L'area è destinata ad accogliere volumi da trasferimento e cioè consistenze edilizie demolite in altra UTE (ristrutturazione urbanistica fase 2).

La consistenza degli edifici da ricostruire e la ripartizione delle varie funzioni previste devono essere conformi ai valori stabiliti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA. In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63.

Il progetto potrà inoltre prevedere una diversa articolazione dei corpi di fabbrica, così come il loro accorpamento, a condizione che il rapporto tra i medesimi rimanga coerente con il criterio insediativo illustrato nel grafico indicativo riportato nella presente scheda.

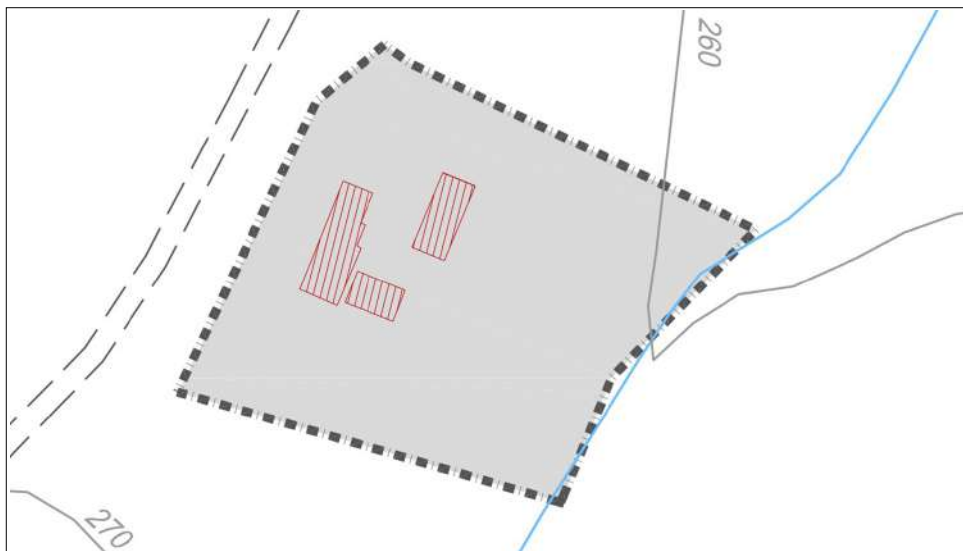
Sono ammessi due piani fuori terra oltre un eventuale piano interrato o seminterrato che non emerga dal terreno oltre ml. 1,50.

Il progetto per la sistemazione dell'area potrà prevedere modifiche dell'attuale all'andamento declinante dell'area al fine di favorire il deflusso idrico.

E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.



Inquadramento

Unità Tecnica Economica
UTE 06

Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 2 - NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

L'intervento deriva in parte dal trasferimento di volumetrie da demolire in altra UTE. La sua ammissibilità è pertanto subordinata alla preventiva demolizione di manufatti di analoga consistenza secondo quanto previsto dal PAPMAA

L'area è destinata ad accogliere volumi da trasferimento e cioè consistenze edilizie preesistenti in altra UTE ed ivi demolite (ristrutturazione urbanistica fase 2) oltre che quote di volumi di nuova costruzione.

La consistenza degli edifici previsti e la ripartizione delle varie funzioni devono essere conformi ai valori stabiliti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA.

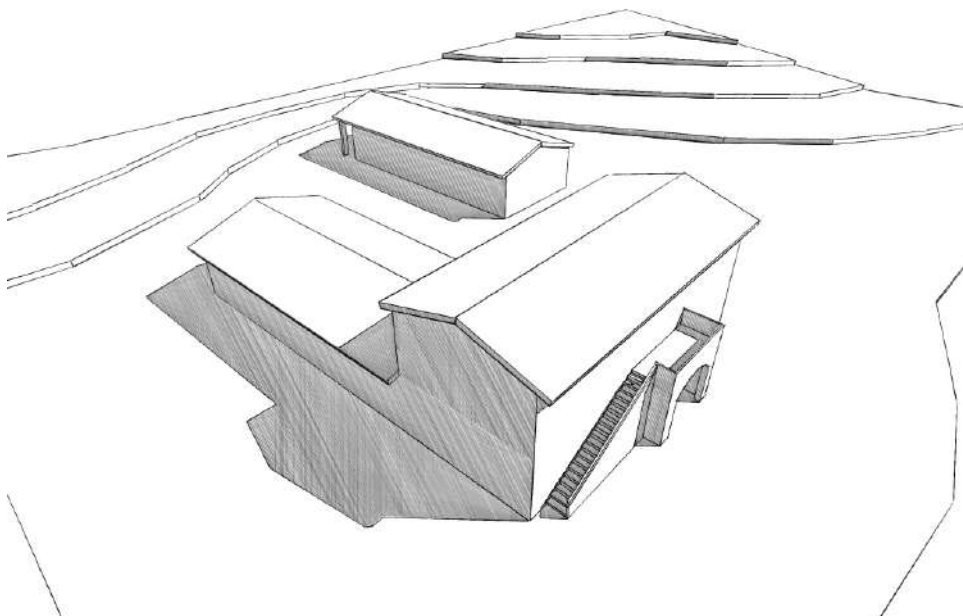
In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63.

Sono ammessi due piani fuori terra oltre ad un eventuale seminterrato che non emerga dal terreno oltre ml. 1,50. Non sono consentiti piani interrati.

Il progetto per la sistemazione dell'area scoperta, ivi compresa la realizzazione di piscina e parcheggi pertinenziali, dovrà adeguarsi alla conformazione dei luoghi, adattandosi all'andamento declinante dell'area al fine di contenere i movimenti di terra.

E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.

La quota di imposta dell'edificio sarà quella stabilita dallo studio geologico idraulico che fa parte integrante del P.R.P. Il riferimento in basso per la misurazione dell'altezza della costruzione si assume corrispondente alla quota di sicurezza idraulica.



Inquadramento



Unità Tecnica Economica
UTE 07

Destinazione d'uso

AGRICOLA

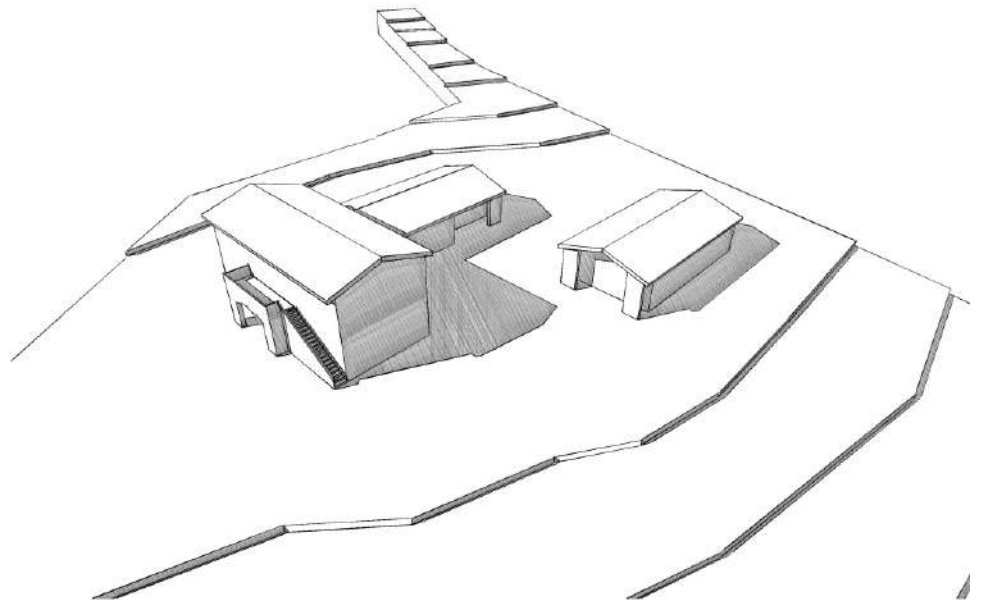
Tipi di intervento ammessi


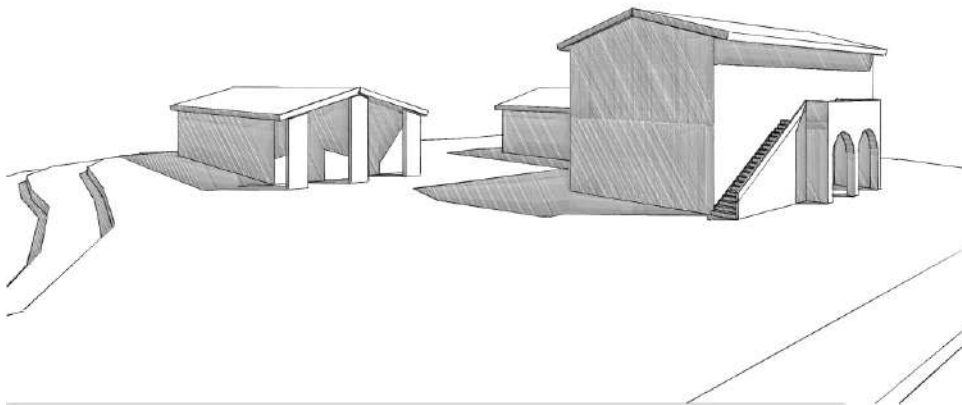
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 2 - NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

L'intervento deriva in parte dal trasferimento di volumetrie da demolire in altra UTE. La sua ammissibilità è pertanto subordinata alla preventiva demolizione di manufatti di analoga consistenza secondo quanto previsto dal PAPMAA

L'area è destinata ad accogliere volumi da trasferimento e cioè consistenze edilizie preesistenti in altra UTE ed ivi demolite (ristrutturazione urbanistica fase 2) oltre che quote di volumi di nuova costruzione. La consistenza degli edifici previsti e la ripartizione delle varie funzioni devono essere conformi ai valori stabiliti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA. In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63. Sono ammessi due piani fuori terra oltre un eventuale piano interrato o seminterrato che non emerga dal terreno oltre ml. 1,50. Il progetto per la sistemazione dell'area scperta, ivi compresa la realizzazione di piscina e parcheggi pertinenziali, dovrà adeguarsi alla conformazione dei luoghi, adattandosi all'andamento declinante dell'area al fine di contenere i movimenti di terra. E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.



<p>Inquadramento</p> <p>Unità Tecnica Economica UTE 08</p>	
<p>Destinazione d'uso</p>	<p>AGRICOLA</p>
<p>Tipi di intervento ammessi</p>	<p>RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 2 - NUOVA COSTRUZIONE</p>
<p>Prescrizioni particolari</p> <p>INVARIATA</p> <p>La presente scheda non è oggetto di variante. La presente scheda non è oggetto di variante. E' pertanto confermata la disciplina previgente</p>	<p>L'area è destinata ad accogliere volumi da trasferimento e cioè consistenze edilizie preesistenti in altra UTE ed ivi demolite (ristrutturazione urbanistica fase 2) oltre ad una quota di nuova costruzione.</p> <p>Complessivamente è prevista una SUL indicativa di mq. 510 complessivi ripartita tra le varie funzioni come previsto dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA. In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di Sul previste dallo stesso art. 63.</p> <p>Sono ammessi due piani fuori terra oltre un eventuale piano interrato o seminterrato che non emerga dal terreno oltre ml. 1,50.</p> <p>Il progetto per la sistemazione dell'area scoperta, ivi compresa la realizzazione di piscina e parcheggi pertinenziali, dovrà adeguarsi alla conformazione dei luoghi, adattandosi all'andamento declinante dell'area al fine di contenere i movimenti di terra.</p> <p>E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.</p> 

Inquadramento

Unità Tecnica Economica
UTE 09

Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

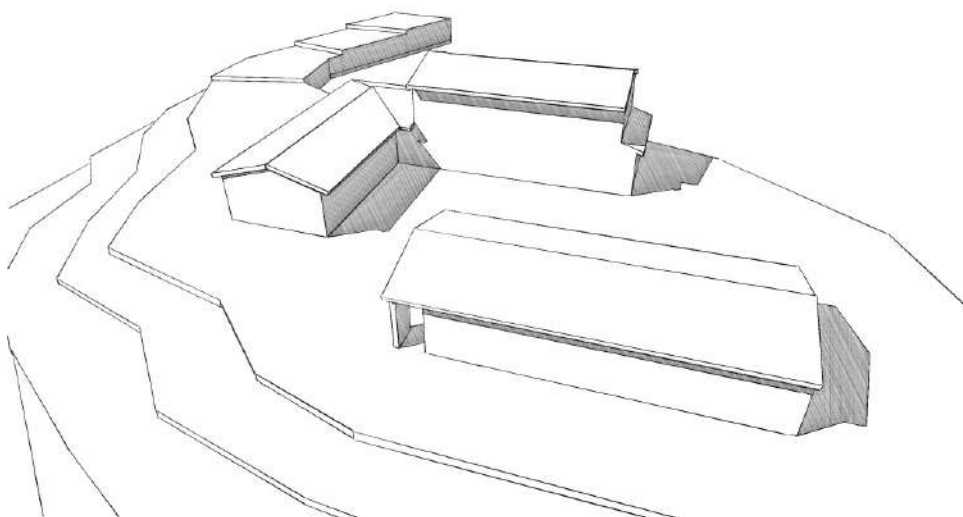
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 2 - NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

INVARIATA

La presente scheda non è oggetto di variante.
La presente scheda non è oggetto di variante.
E' pertanto confermata la disciplina previgente

L'area è destinata ad accogliere volumi da trasferimento e cioè consistenze edilizie preesistenti in altra UTE ed ivi demolite (ristrutturazione urbanistica fase 2) oltre ad una quota di nuova costruzione.
Complessivamente è prevista una SUL indicativa di mq. 510 complessivi ripartita tra le varie funzioni come previsto dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA. In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di Sul previste dallo stesso art. 63.
Sono ammessi due piani fuori terra oltre un eventuale piano interrato o seminterrato che non emerga dal terreno oltre ml. 1,50.
Il progetto per la sistemazione dell'area scoperta, ivi compresa la realizzazione di piscina e parcheggi pertinenziali, dovrà adeguarsi alla conformazione dei luoghi, adattandosi all'andamento declinante dell'area al fine di contenere i movimenti di terra.
L'accesso sul lato nord (lato lavatoio) dovrà essere esclusivamente pedonale senza possibilità di uso carrabile. Dovrà inoltre provvedersi ad opere di regimazione idraulica delle aree a seminativo sul versante sud della UTE.
Sono prescritte la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA ed il mantenimento della memoria storica costituita dai ruderi del vecchio lavatoio.



Inquadramento



Unità Tecnica Economica
UTE 10

Destinazione d'uso

AGRICOLA

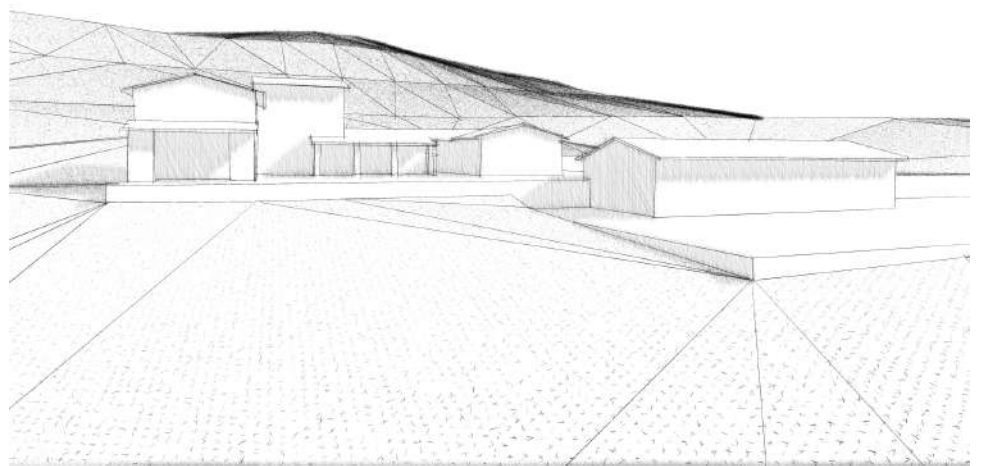
Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 2 - NUOVA COSTRUZIONE

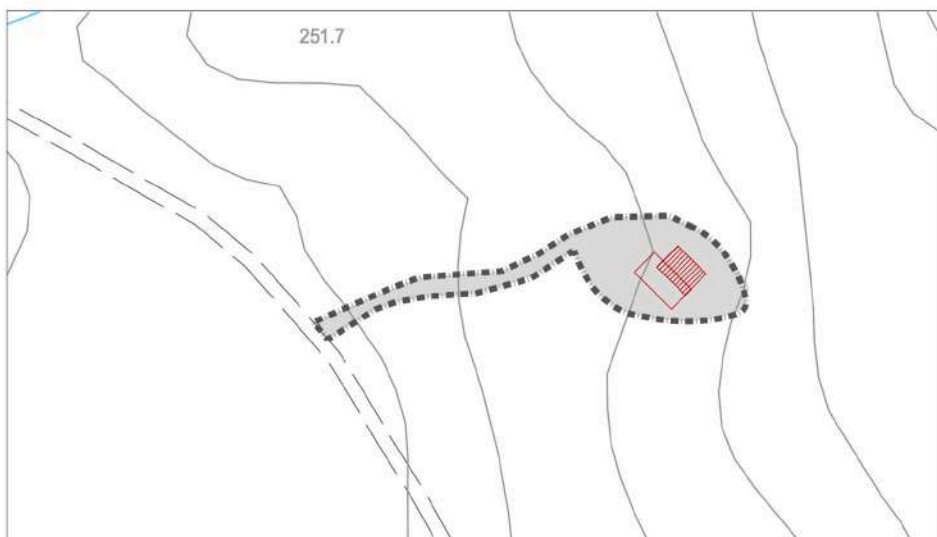
Prescrizioni particolari

L'intervento deriva in parte dal trasferimento di volumetrie da demolire in altra UTE. La sua ammissibilità è pertanto subordinata alla preventiva demolizione di manufatti di analoga consistenza secondo quanto previsto dal PAPMAA

L'area è destinata ad accogliere volumi da trasferimento e cioè consistenze edilizie preesistenti in altra UTE ed ivi demolite (ristrutturazione urbanistica fase 2) oltre che quote di volumi di nuova costruzione.
La consistenza degli edifici previsti e la ripartizione delle varie funzioni devono essere conformi ai valori stabiliti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA.
In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63.
Sono ammessi due piani fuori terra oltre un eventuale piano interrato o seminterrato che non emerga dal terreno oltre ml. 1,50.
Il progetto per la sistemazione dell'area scoperta, ivi compresa la realizzazione di piscina e parcheggi pertinenziali, dovrà adeguarsi alla conformazione dei luoghi, adattandosi all'andamento declinante dell'area al fine di contenere i movimenti di terra.
E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.



Inquadramento

Unità Tecnica Economica
UTE 05

Destinazione d'uso

AGRICOLA

Tipi di intervento ammessi

RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA FASE 2 - NUOVA COSTRUZIONE

Prescrizioni particolari

La consistenza assegnata all'intervento deriva dal trasferimento di volumetrie da demolire in altra UTE. La sua ammissibilità è pertanto subordinata alla preventiva demolizione di manufatti di analoga consistenza secondo quanto previsto dal PAPMAA

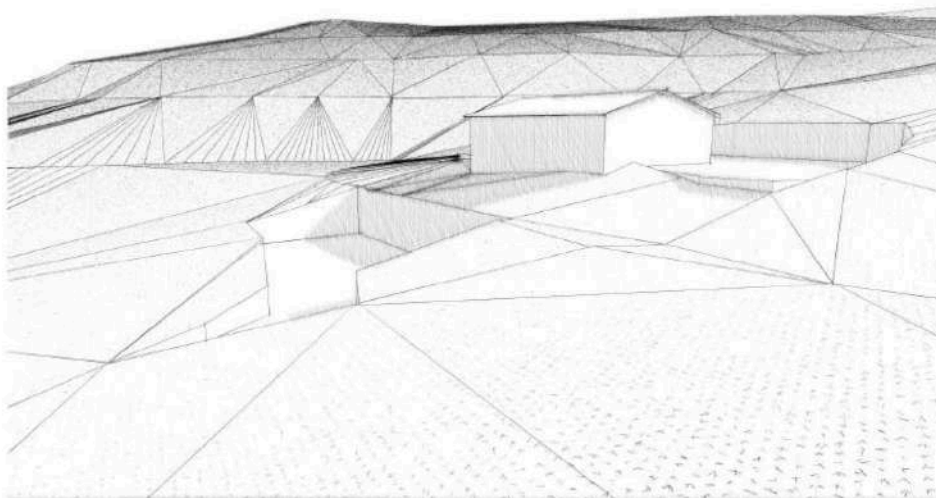
Il sito appartiene alla UTE 05 congiuntamente ai siti Molino Landozzi (scheda n. 32), Borratelli (scheda n. 40) e Ceetena Bianca (scheda n. 33) e si applicano i limiti di consistenza complessiva previsti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA. In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63.

L'area è destinata ad accogliere volumi da trasferimento e cioè consistenze edilizie demolite in altra UTE (ristrutturazione urbanistica fase 2) finalizzati alla realizzazione di una centrale per la produzione di energia da residui vegetali (syngas).

La consistenza degli edifici da ricostruire e la ripartizione delle varie funzioni previste devono essere conformi ai valori stabiliti dalla Tabella 3 di cui all'art. 63 NTA.

In sede di progetto architettonico definitivo sono ammesse le oscillazioni di SE previste dallo stesso art. 63.

Il progetto dovrà adeguarsi alla conformazione dei luoghi, adattandosi all'andamento declinante dell'area al fine di contenere i movimenti di terra. E' prescritta la valutazione di compatibilità paesaggistica di cui all'art. 47ter NTA.



ALLEGATO "F"

ELENCO ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.P.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA
PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO 2022
DEL TERRITORIO DELL'AZIENDA CASTELLO DI CASOLE s.r.l.

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO 2022

1_PRP_rel	1 PRP - Relazione generale
2_PRP_assogg	2 PRP - Verifica di assoggettabilità
3_PRP_NTA	3 PRP - Norme Tecniche di Attuazione
4_PRP_raffr	4 PRP - Raffronto Norme Tecniche di Attuazione
5_PRP_conv	5 PRP - Bozze Convenzioni PRP 2022
6_PRP_ReFi	6PRP - ReFi. Registro flessibilità interna
7_PRP_cronopr	7 PRP - Programmazione strategica e cronoprogramma degli interventi
8_PRP_aree_dotaz	8PRP – Aree per dotazioni collettive

SEZIONE A - QUADRO CONOSCITIVO DEL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO

A01_QC_cont_paes	A01 - Il contesto paesaggistico: le interpretazioni e la disciplina
A02_QCinter_paesI	Tav. A02 - Interpretazioni del paesaggio 1
A03_QC_inter_paesII	Tav. A03 - Interpretazioni del paesaggio 2
A04_QC_leo_strut	Tav. A04 - Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino
A05_QC_stor_agr	Tav. A05 - Caratteri storici dell'agricoltura
A06_QC_cart_strut	Tav. A06 - Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi
A07_QC_tipologie	Tav. A07 - Caratteri tipologici
A08_QC_car_perc	Tav. A08 - Caratteri percettivi del paesaggio
A09_QC_car_inse	Tav. A09 - Caratteri insediativi, invarianti e funzioni
A10_QC_risor_paes	Tav. A10 - Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti
A11a_QC_analisi1954	Tav. A11a - Analisi e matrice del paesaggio: il 1954
A11b_QC_valut_paes	Tav. A11b Valutazione paesaggistica: lo stato attuale
A12_QC_sottr_cac	Tav. A12 Aree in sottrazione alla caccia programmata
A13_QC_sist_infr	Tav. A13 Rappresentazioni del sistema infrastrutturale dagli strumenti della pianificazione

SEZIONE B - PIANO PARTICOLAREGGIATO

B01_PP_vincoli	Tav. B1 - Sintesi dei vincoli e della pianificazione sovraordinata
B02_PP_vigente	Tav. B2 - PRP vigente

B03_PP_prog Tav. B3 - Progetto di Piano Regolatore Particolareggiato

SEZIONE C - PIANO DI RECUPERO

C_E1_PdR_rel_pas	C_E1 -Relazione Paesaggistica Querceto
C_E2_PdR_cons	C_E2 -Aggregato di Querceto - Consistenza edilizia attuata
C_01_PdR_vig	Tav. C01 - PdR vigente
C_02_PdR_att	Tav. C02 - Stato di attuazione PdR
C_03_PdR_pggt	Tav. C03 - Individuazione UMI di progetto e allineamenti prescrittivi
C_04_PdR_disc	Tav. C04 - Disciplina delle UMI non edificate
C_05_PdR_SAp	Tav. C05 - Aggregato di Querceto - Stato attuato - Piante
C_06_PdR_SAs	Tav. C06 - Aggregato di Querceto - Stato attuato - Sezioni
C_07_PdR_IPp	Tav. C07 - Aggregato di Querceto -Ipotesi di soluzione conforme - Piante
C_08_PdR_IPs	Tav. C08 - Aggregato di Querceto - Ipotesi di soluzione conforme Sezioni
C_09_PdR_sto	Tav. C09 Inquadramento storico paesaggistico
C_10_PdR_viste	Tav. C10 - Aggregato di Querceto -Principali punti di vista

Resta invariata rispetto al PdR 2019 (DCC 42/2019) e già in atti:

C_E5-Relazione geologica (dott. Cartocci)

SEZIONE D - PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE

D_E1_PMA_dom	D_E01 PAPMAA - Domanda
D_E2_PMA_rel_schede	D_E02 PAPMAA – Relazione e schede descrittive (su modulo regionale)
D_E2_PMA_all	D_E02a allegati al modulo regionale (Atti di vendita e ReFi. sistema agricolo)
D_E3_PMA_cert_cat	D_E03 PAPMAA - Certificati catastali
D_E4_PMA_presidi	D_E04 PAPMAA - Schede di localizzazione dei presidi UTE: Inquadramento storico-territoriale - Regime vincolistico - Legittimità edilizia
D_E5_PMA_relgeo 22	D_E05 PAPMAA - Relazione geologica 2022 (Integrazione Syngas)
D_01_PMA_vig	Tav. D01 - PMAA vigente
D_02_PMA_colt_att	Tav. D02 -Stato attuale coltivazioni
D_03_PMA_strutt	Tav. D03 - Struttura delle UTE
D_04_PMA_prgtt	Tav. D04 - Progetto del P.A.P.M.A.A.
D_05_PMA_ver-paes	Tav. D05 -Verifiche paesaggistiche sugli interventi previsti dal PMAA
D_06_PMA_trasf-ed	Tav. D06 - Schemi trasformazioni edilizie
D_07_PMA_cat_int	Tav. D07 - Mappe Catastali e interventi

PAPMAA - UNITA' TECNICO ECONOMICHE

Fascicolo UTE_01 UTE 01 S. Gaetano_S. Francesco

- U1_T1 Consistenza catastale
- U1_T2 Stato attuale coltivazioni
- U1_T3 Stato di progetto coltivazioni
- U1_T4 Verifica paesaggistica
- U1_T5 Trasformazioni edilizie- demolizioni e rinaturalizzazione
- U1_T6 Trasformazioni edilizie

Fascicolo UTE 03 UTE 03 - Cetena Nera

- U3_T1 Consistenza catastale e stato attuale coltivazioni
- U3_T2 Stato di progetto coltivazioni Verifica paesaggistica
- U3_T3 Schema trasformazioni edilizie

Fascicolo UTE 05 UTE 05 – Cetena Bianca

- U5_T 1 Consistenza catastale e stato attuale coltivazioni
- U5_T 2 Stato attuale coltivazioni e attuazione
- U5_T 3 Stato di progetto coltivazioni e verifiche
- U5_T4 Schema demolizioni sito Molino Landozzi
- U5_T5 Schema trasformazioni edilizie sito Cetena Bianca
- U5_T6 Sito Cetena Bianca: inserimento paesaggistico
- U5_T7 Inserimento paesaggistico e schema trasformazioni edilizie siti Borratelli e Syngas

Fascicolo UTE 06 UTE 06 - I Fondi

- U6_T1 Consistenza catastale e stato attuale coltivazioni
- U6_T2 Stato di progetto coltivazioni
- U6_T3 Verifica paesaggistica e schema funzionale edifici rurali

Fascicolo UTE 07 UTE 07 - La vallecola

- U7_T1 Consistenza catastale
- U7_T2 Stato attuale coltivazioni
- U7_T3 Stato di progetto coltivazioni
- U7_T4 Verifica paesaggistica
- U7_T5 Schema funzionale edifici

Fascicolo UTE 10 UTE 10 - Balze_Fornace

- U10_T1 Consistenza catastale
- U10_T2 Stato attuale coltivazioni
- U10_T3 Stato di progetto coltivazioni
- U10_T4 Verifica paesaggistica
- U10_T5 Schema funzionale edifici siti Le Balze e Fornace dei Laterizi

Fascicolo UTE 11 UTE 11- Il Campo

U11_T1 Consistenza catastale

U11_T2 Stato attuale coltivazioni

U11_T3 Stato di progetto coltivazioni

U11_T4 Verifica paesaggistica

U11_T5 Schema funzionale edifici rurali e **inserimento paesaggistico**

Fascicolo UTE 12 UTE 12 Poggio alto

U12_T1 Consistenza catastale e stato attuale coltivazioni

U12_T2 Stato di progetto coltivazioni

U12_T3 Verifica paesaggistica e schema funzionale edifici rurali

Restano invariati rispetto al PAPMAA 2017 e già in atti:

1. *T9_S GVN_PAP V 2017 - Tavola 9 UTE 02 - Complesso rurale esistente 29 - S. Giovanni*
2. *T11_C RSS_PAPV2017 - Tavola 11 UTE 04 - Complesso rurale esistente: 30 - Cetena Rossa*
3. *Relazione geologica 2015 (dott. Cartocci)*

Restano invariati rispetto al PAPMAA 2018 e già in atti

1. *D_15_U08_F_PRCC - Tav.D15 - UTE 08 - Fonte del Prunaccio*
2. *D_16_U09_IRIS - Tav.D16 - UTE 09 - Iris del lavatoio*
3. *Relazione geologica 2018 (dott. Cartocci)*

ALLEGATO "G"

VERIFICA AI SENSI DELL'ART. 76, COMMA 2, DELLA L.R. 65/2014

Superficie complessiva UTE	ettari	142,18			Origine:
SUL ASSEGNATA	mq.	1090	di cui:	da recupero	mq 1090
				da nuova costruzione	mq. 0
Suddivisione:			(fino a 10)		
abitazioni rurali					250
annessi agricoli		(magazzino, cantina)			250
agriturismo		(16 posti letto)			590

VERIFICA 1 ai sensi dell'art. 76 comma 2 della L.R. 65/2014 secondo parametri di cui all'art. Q9 del PTC 2000

	Coltivazioni ha	Sul limite mq.
COLTIVAZIONI TIPO A (seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo)	26,660	
COLTIVAZIONI TIPO B (vigneti, oliveti, frutteti, colture specializzate, seminativo irriguo)	21,350	
Totale verifica coltivi/Sul :	48,01	1100,22

La SUL limite è data da: $10 \times Rm1 + 10 \times Rm2 + (ha-20) \times Rm3$

superficie coltivata A	RA
Da 0 a 20	25
Tra 20 e 50	18
Tra 50 e 100	15
Oltre 100	10

superficie coltivata B	RB
Da 0 a 10	50
Tra 10 e 20	30
Oltre 20	15

Media ponderale su porzioni residue

RM = RA*SA/(SA+SB) + RB*SB/(SA+SB)	
SA/(SA+SB)	0,55530098
SB/(SA+SB)	0,44469902

VERIFICA

Il rapporto tra superficie lorda degli edifici e superficie dei coltivi risulta inferiore ai parametri stabiliti dal PTC 2000 e la SUL degli edifici dell'UTE risulta inferiore a quella derivante dalla applicazione della norma
(Sul limite: mq. 1100,22 - Sul prevista dal PAPMAA: mq. 1090,00)

	RA	0,55530098	RB	0,44469902	Rm N
Da 0 a 10	25	0,55530098	50	0,44469902	36,12
Tra 10 e 20	25	0,55530098	30	0,44469902	27,22
Tra 20 e 50	18	0,55530098	15	0,44469902	16,67
Tra 50 e 100		0,55530098		0,44469902	
Oltre 100		0,55530098		0,44469902	

VERIFICA 2 calcolo ore lavoro annue (Allegato A DPGR 46/2004)

Dettaglio coltivi	ettari	base ore lavoro/ha	commercializzazione		totale ore lavoro/ha	ore lavoro annue
seminativi (farro, fava, fru.)	19,230	25,00	10%	2,5	27,50	528,83
seminativi (medicago s.)	0,000	70,00	10%	0	0,00	0,00
prato +prato recupero	5,250	70,00	10%	7	77,00	404,25
rotazioni /ritirati	2,180	10,00	0%	0	10,00	21,80
ortoflorovivaistiche	0,000	0,00	20%	90	540,00	0,00
frutteto	1,430	450,00	20%	90	540,00	772,20
vigneto da vino	11,650	500,00	20%	100	600,00	6.990,00
oliveto	1,350	350,00	20%	70	420,00	567,00
arboricoltura	6,920	300,00	0%	0	300,00	2.076,00
bosco	85,850	20,00	0%	0	20,00	1.717,00
Totale Coltivi UTE	133,86		Totale parziale ore lavoro/anno da coltivazione			13.077,08
formazioni arboree arbustive	2,07					
viabilità rurale, laghi e invasi idrici e i	5,15					
edificio rurale e pertinenza	0,80					
Rinaturalizzazione pertinenza	0,30					
Totale UTE	142,18		Altre ore lavoro e incrementi			
			Agriturismo: nr. posti letto			16 1.280,00
			Incremento per agricoltura biologica			20% 2.615,42
			Incremento per attività gestionale			10% 1.307,71
			Totale generale ore lavoro UTE			18.280,20

VERIFICA 3 ai sensi del DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, artt. 4 e 5

Tipo di coltivo	sup.fondiarie minima	superfici in produzione	quozienti
ortoflorovivaistiche	0,8	0,000	0
vigneti e frutteti	3	13,080	4,36
oliveti	4	1,350	0,34
seminativi	6	19,230	3,21
arboricoltura	10	6,920	0,69
bosco	30	85,850	2,86
		Somma quozienti	11,46

Calcolo unità lavorative

ore lavoro unità lavorativa 1728
 unità lavorative UTE 10,578818

Numero unità abitative

in base al quoziente fino a 11
 in base alle ore lavoro fino a 10
 previste dal PAPMAA fino a 10

UTE 03 - Cetena Nera

Superficie complessiva UTE	ettari	51,17		51,36	Origine:
SUL ASSEGNATA	mq.	625	di cui:	da recupero mq	625
				da nuova costruzione mq.	0
Suddivisione:	abitazioni rurali	(fino a 5)	405		
	annessi agricoli	(magazzino)	75		
	agriturismo - altre attività connesse	(6 posti letto)	145		

VERIFICA 1 ai sensi dell'art. 76 comma 2 della L.R. 65/2014 secondo parametri di cui all'art. Q9 del PTC 2000

	Coltivazioni ha	Sul limite mq.	superficie coltivata A	RA
COLTIVAZIONI TIPO A (seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo)	19,960		Da 0 a 20	25
			Tra 20 e 50	18
			Tra 50 e 100	15
			Oltre 100	10
COLTIVAZIONI TIPO B (vigneti, oliveti, frutteti, colture specializzate, seminativo irriguo)	4,660		superficie coltivata B	RB
			Da 0 a 10	50
			Tra 10 e 20	30
			Oltre 20	15
Totale verifica coltivi/Sul :	24,62	637,32	Media ponderale su	$RM = RA \cdot SA / (SA + SB) + RB \cdot SB / (SA + SB)$
			porzioni residue	$SA / (SA + SB)$ 0,81072299
				$SB / (SA + SB)$ 0,18927701

La SUL limite è data da: $10 \times Rm1 + 10 \times Rm2 + (ha-20) \times Rm3$

VERIFICA

Il rapporto tra superficie lorda degli edifici e superficie dei coltivi risulta inferiore ai parametri stabiliti dal PTC 2000 e la SUL degli edifici dell'UTE risulta inferiore a quella derivante dalla applicazione della norma
(Sul limite: mq. 637,32 - Sul prevista dal PAPMAA: mq. 625,00)

	RA	0,81072299	RB	0,18927701	Rm N
Da 0 a 10	25	0,81072299	50	0,18927701	29,73
Tra 10 e 20	25	0,81072299	30	0,18927701	25,95
Tra 20 e 50	18	0,81072299	15	0,18927701	17,43
Tra 50 e 100		0,81072299		0,18927701	
Oltre 100		0,81072299		0,18927701	

VERIFICA 2 calcolo ore lavoro annue (Allegato A DPGR 46/2004)

Dettaglio coltivi	ettari	base ore lavoro/ha	commercializzazione		totale ore lavoro/ha	ore lavoro annue
seminativi (farro, fava, fru.)	19,960	25,00	10%	2,5	27,50	548,90
rotazioni /ritirati	0,000	10,00	0%	0	10,00	0,00
ortoflorovivaist. Lavanda	1,620	2.100,00	20%	420	2.520,00	4.082,40
frutteti	0,000	450,00	20%	90	540,00	0,00
vigneti	0,000	500,00	20%	100	600,00	0,00
oliveti	3,040	350,00	20%	70	420,00	1.276,80
arboricoltura	0,000	300,00		0	300,00	0,00
bosco	23,760	20,00		0	20,00	475,20
Totale Coltivi UTE	48,38					6.383,30
Tare - form. Veg.	1,25					
tare	1,14					
resede ed edificio	0,40					
rinaturalizzazione	0,00					
Totale UTE	51,17					
Totale parziale ore lavoro/anno da coltivazione						6.383,30
Altre ore lavoro e incrementi						
Agriturismo: nr. posti letto				6		480,00
Incremento per agricoltura biologica				20%		1.276,66
Incremento per attività gestionale				10%		638,33
Totale generale ore lavoro UTE						8.778,29

VERIFICA 3 ai sensi del DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, artt. 4 e 5

Tipo di coltivo	sup.fondiarie minima	superfici in produzione	quozienti
ortoflorovivaistiche	0,8	1,620	2,025
vigneti e frutteti	3	0,000	0,00
oliveti	4	3,040	0,76
seminativi	6	19,960	3,33
arboricoltura	10	0,000	0,00
bosco	30	23,760	0,79
Somma quozienti			6,90

Calcolo unità lavorative

ore lavoro unità lavorativa 1728
 unità lavorative UTE 5,08002894

Numero unità abitative

in base al quoziente fino a 6
 in base alle ore lavoro fino a 5
 previste dal PAPMAA fino a 5

UTE 05 – Siti: 31 Cetena Bianca – 40 Borratelli – 41 Syngas

Superficie complessiva UTE	ettari	652,45			Origine:
SUL ASSEGNATA	mq.	1838	di cui:	da recupero	mq. 1838
				da nuova costruzione	mq. 0
Suddivisione:			(fino a 14)	50	
abitazioni rurali				970	
annessi agricoli			(23 posti letto)	818	
agriturismo					

VERIFICA 1 ai sensi dell'art. 76 comma 2 della L.R. 65/2014 secondo parametri di cui all'art. Q9 del PTC 2000

	Coltivazioni ha	Sul limite mq.
COLTIVAZIONI TIPO A (seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo)	104,100	
COLTIVAZIONI TIPO B (vigneti, oliveti, frutteti, colture specializzate, seminativo irriguo)	8,660	
Totale verifica coltivi/Sul :	112,76	1938,63

La SUL limite è data da: $10 \times Rm1 + 10 \times Rm2 + (ha-20) \times Rm3$

superficie coltivata A	RA
Da 0 a 20	25
Tra 20 e 50	18
Tra 50 e 100	15
Oltre 100	10

superficie coltivata B	RB
Da 0 a 10	50
Tra 10 e 20	30
Oltre 20	15

Media ponderale su porzioni residue

$$RM = RA \cdot SA / (SA + SB) + RB \cdot SB / (SA + SB)$$

SA/(SA+SB)	0,92319972
SB/(SA+SB)	0,07680028

VERIFICA

Il rapporto tra superficie lorda degli edifici e superficie dei coltivi risulta inferiore ai parametri stabiliti dal PTC 2000 e la SUL degli edifici dell'UTE risulta inferiore a quella derivante dalla applicazione della norma

(Sul limite: mq. 1938,63 - Sul prevista dal PAPMAA: mq. 1838,00)

	RA	0,92319972	RB	0,07680028	Rm N
Da 0 a 10	25	0,92319972	50	0,07680028	26,92
Tra 10 e 20	25	0,92319972	30	0,07680028	25,38
Tra 20 e 50	18	0,92319972	15	0,07680028	17,77
Tra 50 e 100	15	0,92319972	15	0,07680028	15,00
Oltre 100	10	0,92319972	15	0,07680028	10,38

VERIFICA 2 calcolo ore lavoro annue (Allegato A DPGR 46/2004)

Dettaglio coltivi	ettari	base ore lavoro/ha	commercializzazione	totale ore lavoro/ha	ore lavoro annue
seminativi (farro, fava, fru.)	77,500	25,00	10% 2,5	27,50	2.131,25
Seminativi (medicago)	8,800	70,00	10% 7	77,00	677,60
rotazioni /ritirati	17,800	10,00	0% 0	10,00	178,00
ortoflorovivaistiche (orto)	1,000	600,00	20% 120	720,00	720,00
frutteti	0,500	450,00	20% 90	540,00	270,00
vigneti	4,000	500,00	20% 100	600,00	2.400,00
oliveti	3,160	350,00	20% 70	420,00	1.327,20
arboricoltura	0,000	300,00	0% 0	300,00	0,00
bosco	512,680	20,00	0% 0	20,00	10.253,60
Totale Coltivi UTE	625,44			Totale parziale ore lavoro/anno da coltivazione	17.957,65
Formazioni vegetali	9,70				
tare, viabilità, invasi idrici e incolti	9,20				
resedi e piazzali agricoli	2,20				
rinaturalizzazione	1,27				
tare attrezzature sportive	0,30				
campo solare e tare	4,340				
Totale UTE	652,45				

Altre ore lavoro e incrementi		
Agriturismo: nr. posti letto	23	1.840,00
Incremento per agricoltura biologica	20%	3.591,53
Incremento per attività gestionale	10%	1.795,77
Totale generale ore lavoro UTE		25.184,95

VERIFICA 3 ai sensi del DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, artt. 4 e 5

Tipo di coltivo	sup.fondiana minima	superfici in produzione	quozienti
ortoflorovivaistiche	0,8	1,000	1,25
vigneti e frutteti	3	4,500	1,50
oliveti	4	3,160	0,79
seminativi	6	86,300	14,38
arboricoltura	10	0,000	0,00
bosco	30	512,680	17,09
Somma quozienti			35,01

Calcolo unità lavorative

ore lavoro unità lavorativa 1728
 unità lavorative UTE 14,5746209

Numero unità abitative

in base al quoziente fino a 35
 in base alle ore lavoro fino a 14
 previste dal PAPMAA fino a 14

UTE 06 - I Fondi

Superficie complessiva UTE	ettari	45,21			Origine:
SUL ASSEGNATA	mq.	520	di cui:	da recupero	mq 270
				da nuova costruzione	mq. 250
Suddivisione:	abitazioni rurali	(fino a 3)	250		
	annessi agricoli	(magazzino e spogliatoi)	140		
	agriturismo - attività connesse	(7 posti letto)	130		

VERIFICA 1 ai sensi dell'art. 76 comma 2 della L.R. 65/2014 secondo parametri di cui all'art. Q9 del PTC 2000

	Coltivazioni ha	Sul limite mq.	superficie coltivata A	RA
COLTIVAZIONI TIPO A (seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo)	21,650		Da 0 a 20	25
			Tra 20 e 50	18
			Tra 50 e 100	15
			Oltre 100	10
COLTIVAZIONI TIPO B (vigneti, oliveti, frutteti, colture specializzate, seminativo irriguo)	6,610		superficie coltivata B	RB
			Da 0 a 10	50
			Tra 10 e 20	30
			Oltre 20	15
Totale verifica coltivi/Sul :	28,26	713,05	Media ponderale su	$RM = RA \cdot SA / (SA + SB) + RB \cdot SB / (SA + SB)$
			porzioni residue	$SA / (SA + SB)$ 0,7661005
				$SB / (SA + SB)$ 0,2338995

La SUL limite è data da: $10 \times Rm1 + 10 \times Rm2 + (ha-20) \times Rm3$

VERIFICA

Il rapporto tra superficie lorda degli edifici e superficie dei coltivi risulta inferiore ai parametri stabiliti dal PTC 2000 e la SUL degli edifici dell'UTE risulta inferiore a quella derivante dalla applicazione della norma
(Sul limite: mq. 713,05 - Sul prevista dal PAPMAA: mq. 520,00)

	RA	0,7661005	RB	0,2338995	Rm N
Da 0 a 10	25	0,7661005	50	0,2338995	30,85
Tra 10 e 20	25	0,7661005	30	0,2338995	26,17
Tra 20 e 50	18	0,7661005	15	0,2338995	17,30
Tra 50 e 100		0,7661005		0,2338995	
Oltre 100		0,7661005		0,2338995	

VERIFICA 2 calcolo ore lavoro annue (Allegato A DPGR 46/2004)

Dettaglio coltivi	ettari	base ore lavoro/ha	commercializzazione		totale ore lavoro/ha	ore lavoro annue
seminativi (fava)	20,150	25,00	10%	2,5	27,50	554,13
rotazioni /ritirati	1,500	10,00	0%	0	10,00	15,00
ortoflorovivaistiche	0,000	2.100,00	20%	420	2.520,00	0,00
frutteti	3,800	450,00	20%	90	540,00	2.052,00
p.i frutti (mirtillo, fragola)	2,150	600,00	20%	120	720,00	1.548,00
vigneti	0,660	500,00	20%	100	600,00	396,00
oliveti	0,000	350,00	20%	70	420,00	0,00
arboricoltura	0,000	300,00	0%	0	300,00	0,00
bosco	13,560	20,00	0%	0	20,00	271,20
Totale Coltivi UTE	41,82		Totale parziale ore lavoro/anno da coltivazione			4.836,33
formazioni arboree arbustive	0,90		Altre ore lavoro e incrementi			
tare, viabilità, invasi idrici e incolti	1,84		Agriturismo: nr. posti letto			7 560,00
edificio rurale e pertinenza	0,65		Incremento per agricoltura biologica			20% 967,27
			Incremento per attività gestionale			10% 483,63
Totale UTE	45,21		Totale generale ore lavoro UTE			6.847,22

VERIFICA 3 ai sensi del DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, artt. 4 e 5

Tipo di coltivo	sup.fondiarina minima	superfici in produzione	quozienti
ortoflorovivaistiche	0,8	0,000	0
vigneti e frutteti	3	6,610	2,20
oliveti	4	0,000	0,00
seminativi	6	20,150	3,36
arboricoltura	10	0,000	0,00
bosco	30	13,560	0,45
		Somma quozienti	6,01

Calcolo unità lavorative

ore lavoro unità lavorativa 1728
 unità lavorative UTE 3,96251302

Numero unità abitative

in base al quoziente fino a 6
 in base alle ore lavoro fino a 3
 previste dal PAPMAA fino a 3

UTE 07 - La Vallecola

Superficie complessiva UTE	ettari	49,04				Origine:
SUL ASSEGNATA	mq.	510	di cui:	da recupero	mq	250
				da nuova costruzione	mq.	260
Suddivisione:	abitazioni rurali	(fino a 5)	260			
	annessi agricoli	(magazzino e spogliatoi)	120			
	agriturismo	(7 posti letto)	130			

VERIFICA 1 ai sensi dell'art. 76 comma 2 della L.R. 65/2014 secondo parametri di cui all'art. Q9 del PTC 2000

	Coltivazioni ha	Sul limite mq.	superficie coltivata A	RA
COLTIVAZIONI TIPO A (seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo)	17,150		Da 0 a 20	25
			Tra 20 e 50	18
			Tra 50 e 100	15
			Oltre 100	10
COLTIVAZIONI TIPO B (vigneti, oliveti, frutteti, colture specializzate, seminativo irriguo)	5,100		superficie coltivata B	RB
			Da 0 a 10	50
			Tra 10 e 20	30
			Oltre 20	15
Totale verifica coltivi/Sul :	22,25	519,38	Media ponderale su	$RM = RA \cdot SA / (SA + SB) + RB \cdot SB / (SA + SB)$
			porzioni residue	$SA / (SA + SB)$ 0,77078652
				$SB / (SA + SB)$ 0,22921348

La SUL limite è data da: $10 \times Rm1 + 10 \times Rm2 + (ha-20) \times Rm3$

VERIFICA

Il rapporto tra superficie lorda degli edifici e superficie dei coltivi risulta inferiore ai parametri stabiliti dal PTC 2000 e la SUL degli edifici dell'UTE risulta inferiore a quella derivante dalla applicazione della norma
(Sul limite: mq. 519,38 - Sul prevista dal PAPMAA: mq. 510,00)

	RA	0,77078652	RB	0,22921348	Rm N
Da 0 a 10	25	0,77078652	50	0,22921348	30,73
Tra 10 e 20	25	0,77078652	30	0,22921348	26,15
Tra 20 e 50	18	0,77078652	15	0,22921348	17,31
Tra 50 e 100		0,77078652		0,22921348	
Oltre 100		0,77078652		0,22921348	

VERIFICA 2 calcolo ore lavoro annue (Allegato A DPGR 46/2004)

Dettaglio coltivi	ettari	base ore lavoro/ha	commercializzazione		totale ore lavoro/ha	ore lavoro annue
seminativi (medicago)	8,450	70,00	10%	7	77,00	650,65
seminativi (fava)	4,000	25,00	10%	2,5	27,50	110,00
prato polifita (rec. progr. Bosco)	1,500	70,00	10%	7	77,00	115,50
rotazioni /ritirati	3,200	10,00	0%	0	10,00	32,00
ortoflorovivaistiche lavanda	1,000	2.100,00	20%	420	2.520,00	2.520,00
frutteti	2,200	450,00	20%	90	540,00	1.188,00
p.i frutti (mirtillo, fragola)	1,900	600,00	20%	120	720,00	1.368,00
vigneti	0,000	500,00	20%	100	600,00	0,00
oliveti	0,000	350,00	20%	70	420,00	0,00
arboricoltura	0,000	300,00	0%	0	300,00	0,00
bosco	22,510	20,00	0%	0	20,00	450,20
Totale Coltivi UTE	44,76		Totale parziale ore lavoro/anno da coltivazione			6.434,35
formazioni arboree arbustive	0,80					
viabilità rurale, laghi e invasi idrici e i	2,80					
edificio rurale e pertinenza	0,68					
Totale UTE	49,04		Altre ore lavoro e incrementi			
			Agriturismo: nr. posti letto			7 560,00
			Incremento per agricoltura biologica			20% 1.286,87
			Incremento per attività gestionale			10% 643,44
			Totale generale ore lavoro UTE			8.924,66

VERIFICA 3 ai sensi del DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, artt. 4 e 5

Tipo di coltivo	sup.fondiarie minima	superfici in produzione	quozienti
ortoflorovivaistiche	0,8	1,000	1,25
vigneti e frutteti	3	4,100	1,37
oliveti	4	0,000	0,00
seminativi	6	12,450	2,08
arboricoltura	10	0,000	0,00
bosco	30	22,510	0,75
		Somma quozienti	5,44

Calcolo unità lavorative

ore lavoro unità lavorativa 1728
 unità lavorative UTE 5,1647309

Numero unità abitative

in base al quoziente fino a 5
 in base alle ore lavoro fino a 5
 previste dal PAPMAA fino a 5

UTE 10 – Siti: 38 Le Balze – 39 Fornace dei Laterizi

Superficie complessiva UTE	ettari	140,52				Origine:
SUL ASSEGNATA	mq.	1090	di cui:	da recupero	mq	565
				da nuova costruzione	mq.	525
Suddivisione:	abitazioni rurali	(fino a 9)	730			
	annessi agricoli		290			
	agriturismo - attività connesse	(4 posti letto)	70			

VERIFICA 1 ai sensi dell'art. 76 comma 2 della L.R. 65/2014 secondo parametri di cui all'art. Q9 del PTC 2000

	Coltivazioni ha	Sul limite mq.
COLTIVAZIONI TIPO A (seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo)	39,100	
COLTIVAZIONI TIPO B (vigneti, oliveti, frutteti, colture specializzate, seminativo irriguo)	11,300	
Totale verifica coltivi/Sul :	50,4	1094,01

La SUL limite è data da: $10 \times Rm1 + 10 \times Rm2 + (ha-20) \times Rm3$

superficie coltivata A	RA
Da 0 a 20	25
Tra 20 e 50	18
Tra 50 e 100	15
Oltre 100	10

superficie coltivata B	RB
Da 0 a 10	50
Tra 10 e 20	30
Oltre 20	15

Media ponderale su porzioni residue	$RM = RA \cdot SA / (SA+SB) + RB \cdot SB / (SA+SB)$	
	$SA / (SA+SB)$	0,77579365
	$SB / (SA+SB)$	0,22420635

VERIFICA

Il rapporto tra superficie lorda degli edifici e superficie dei coltivi risulta inferiore ai parametri stabiliti dal PTC 2000 e la SUL degli edifici dell'UTE risulta inferiore a quella derivante dalla applicazione della norma
(Sul limite: mq. 1094,01 - Sul prevista dal PAPMAA: mq. 1090,00)

	RA	0,77579365	RB	0,22420635	Rm N
Da 0 a 10	25	0,77579365	50	0,22420635	30,61
Tra 10 e 20	25	0,77579365	30	0,22420635	26,12
Tra 20 e 50	18	0,77579365	15	0,22420635	17,33
Tra 50 e 100		0,77579365		0,22420635	
Oltre 100		0,77579365		0,22420635	

VERIFICA 2 calcolo ore lavoro annue (Allegato A DPGR 46/2004)

Dettaglio coltivi	ettari	base ore lavoro/ha	commercializzazione		totale ore lavoro/ha	ore lavoro annue
seminativi	39,100	25,00	10%	2,5	27,50	1.075,25
ortoflorovivaistiche	2,600	2.100,00	20%	420	2.520,00	6.552,00
frutteti	1,000	450,00	20%	90	540,00	540,00
vigneti	0,000	500,00	20%	100	600,00	0,00
oliveti	7,700	350,00	20%	70	420,00	3.234,00
arboricoltura	0,000	300,00		0	300,00	0,00
rotazioni /ritirati	1,000	10,00		0	10,00	10,00
bosco	74,990	20,00		0	20,00	1.499,80
Totale Coltivi UTE	126,39		Totale parziale ore lavoro/anno da coltivazione			12.911,05
tare	13,51		Altre ore lavoro e incrementi			
vegetazione lineare arbustiva	0,62		Agriturismo: nr. posti letto			4
edificio rurale esistente	0,00		Incremento per agricoltura biologica			20%
			Incremento per attività gestionale			10%
Totale UTE	140,52		Totale generale ore lavoro UTE			17.104,37

VERIFICA 3 ai sensi del DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, artt. 4 e 5

Tipo di coltivo	sup.fondiarina minima	superfici in produzione	quozienti
ortoflorovivaistiche	0,8	2,600	3,25
vigneti e frutteti	3	1,000	0,33
oliveti	4	7,700	1,93
seminativi	6	39,100	6,52
arboricoltura	10	0,000	0,00
bosco	30	74,990	2,50
Somma quozienti			14,52

Calcolo unità lavorative

ore lavoro unità lavorativa 1728
 unità lavorative UTE 9,89835938

Numero unità abitative

in base al quoziente fino a 14
 in base alle ore lavoro fino a 9
 previste dal PAPMAA fino a 9

UTE 11 - Il Campo

Superficie complessiva UTE	ettari	101,09			Origine:
SUL ASSEGNATA	mq.	440	di cui:	da recupero	mq 386
				da nuova costruzione	mq. 54
Suddivisione:	abitazioni rurali	(fino a 5)	260		
	annessi agricoli	(magazzino e spogliatoi)	80		
	agriturismo - attività connesse	(4 posti letto)	60		

VERIFICA 1 ai sensi dell'art. 76 comma 2 della L.R. 65/2014 secondo parametri di cui all'art. Q9 del PTC 2000

	Coltivazioni ha	Sul limite mq.	superficie coltivata A	RA
COLTIVAZIONI TIPO A (seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo)	4,980		Da 0 a 20	25
			Tra 20 e 50	18
			Tra 50 e 100	15
			Oltre 100	10
COLTIVAZIONI TIPO B (vigneti, oliveti, frutteti, colture specializzate, seminativo irriguo)	7,960		superficie coltivata B	RB
			Da 0 a 10	50
			Tra 10 e 20	30
			Oltre 20	15
Totale verifica coltivi/Sul :	12,94	486,33	Media ponderale su	$RM = RA \cdot SA / (SA + SB) + RB \cdot SB / (SA + SB)$
			porzioni residue	$SA / (SA + SB)$ 0,38485317
				$SB / (SA + SB)$ 0,61514683

La SUL limite è data da: $10 \times Rm1 + 10 \times Rm2 + (ha-20) \times Rm3$

VERIFICA

Il rapporto tra superficie lorda degli edifici e superficie dei coltivi risulta inferiore ai parametri stabiliti dal PTC 2000 e la SUL degli edifici dell'UTE risulta inferiore a quella derivante dalla applicazione della norma (Sul limite: mq. 486,33 - Sul prevista dal PAPMAA: mq. 440,00)

	RA	0,38485317	RB	0,61514683	Rm N
Da 0 a 10	25	0,38485317	50	0,61514683	40,38
Tra 10 e 20	25	0,38485317	30	0,61514683	28,08
Tra 20 e 50	18	0,38485317	15	0,61514683	16,15
Tra 50 e 100		0,38485317		0,61514683	
Oltre 100		0,38485317		0,61514683	

VERIFICA 2 calcolo ore lavoro annue (Allegato A DPGR 46/2004)

Dettaglio coltivi	ettari	base ore lavoro/ha	commercializzazione		totale ore lavoro/ha	ore lavoro annue
seminativi (erba medica)	4,200	70,00	10%	7	77,00	323,40
prato polifita (rec. progr. Bosco)	0,530	70,00	10%	7	77,00	40,81
rotazioni /ritirati	0,250	10,00	0%	0	10,00	2,50
ortoflorovivaistiche lavanda	0,660	2.100,00	20%	420	2.520,00	1.663,20
frutteti	0,000	450,00	20%	90	540,00	0,00
vigneti	0,000	500,00	20%	100	600,00	0,00
oliveti	7,300	350,00	20%	70	420,00	3.066,00
arboricoltura	0,000	300,00	0%	0	300,00	0,00
bosco	81,810	20,00	0%	0	20,00	1.636,20
Totale Coltivi UTE	94,75				Totale parziale ore lavoro/anno da coltivazione	6.732,11
formazioni arboree arbustive	1,62				Altre ore lavoro e incrementi	
tare, viabilità, invasi idrici e incolti	4,30				Agriturismo: nr. posti letto	4 320,00
edificio rurale e pertinenza	0,42				Incremento per agricoltura biologica	20% 1.346,42
					Incremento per attività gestionale	10% 673,21
Totale UTE	101,09				Totale generale ore lavoro UTE	9.071,74

VERIFICA 3 ai sensi del DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, artt. 4 e 5

Tipo di coltivo	sup.fondiarie minima	superfici in produzione	quozienti
ortoflorovivaistiche	0,8	0,660	0,825
vigneti e frutteti	3	0,000	0,00
oliveti	4	7,300	1,83
seminativi	6	4,200	0,70
arboricoltura	10	0,000	0,00
bosco	30	81,810	2,73
		Somma quozienti	6,08

Calcolo unità lavorative

ore lavoro unità lavorativa 1728
 unità lavorative UTE 5,24985127

Numero unità abitative

in base al quoziente fino a 6
 in base alle ore lavoro fino a 5
 previste dal PAPMAA fino a 5

UTE 12 - Poggio Alto

Superficie complessiva UTE	ettari	62,11			Origine:
SUL ASSEGNATA	mq.	510	di cui:	da recupero	mq 250
				da nuova costruzione	mq. 260
Suddivisione:	abitazioni rurali	(fino a 4)	260		
	annessi agricoli	(magazzino e spogliatoi)	110		
	agriturismo - attività connesse	(8 posti letto)	140		

VERIFICA 1 ai sensi dell'art. 76 comma 2 della L.R. 65/2014 secondo parametri di cui all'art. Q9 del PTC 2000

	Coltivazioni ha	Sul limite mq.
COLTIVAZIONI TIPO A (seminativo, seminativo arborato, prato, prato irriguo)	12,750	
COLTIVAZIONI TIPO B (vigneti, oliveti, frutteti, colture specializzate, seminativo irriguo)	5,830	
Totale verifica coltivi/Sul :	18,58	556,41

La SUL limite è data da: $10 \times Rm1 + 10 \times Rm2 + (ha-20) \times Rm3$

superficie coltivata A	RA
Da 0 a 20	25
Tra 20 e 50	18
Tra 50 e 100	15
Oltre 100	10

superficie coltivata B	RB
Da 0 a 10	50
Tra 10 e 20	30
Oltre 20	15

Media ponderale su porzioni residue

RM = RA*SA/(SA+SB) + RB*SB/(SA+SB)	
SA/(SA+SB)	0,68622174
SB/(SA+SB)	0,31377826

VERIFICA

Il rapporto tra superficie lorda degli edifici e superficie dei coltivi risulta inferiore ai parametri stabiliti dal PTC 2000 e la SUL degli edifici dell'UTE risulta inferiore a quella derivante dalla applicazione della norma
(Sul limite: mq. 556,41 - Sul prevista dal PAPMAA: mq. 510,00)

	RA	0,68622174	RB	0,31377826	Rm N
Da 0 a 10	25	0,68622174	50	0,31377826	32,84
Tra 10 e 20	25	0,68622174	30	0,31377826	26,57
Tra 20 e 50	18	0,68622174	15	0,31377826	17,06
Tra 50 e 100		0,68622174		0,31377826	
Oltre 100		0,68622174		0,31377826	

VERIFICA 2 calcolo ore lavoro annue (Allegato A DPGR 46/2004)

Dettaglio coltivi	ettari	base ore lavoro/ha	commercializzazione		totale ore lavoro/ha	ore lavoro annue
seminativi (farro)	12,000	25,00	10%	2,5	27,50	330,00
rotazioni /ritirati	0,750	10,00	0%	0	10,00	7,50
ortoflorovivaistiche lavanda	0,960	2.100,00	20%	420	2.520,00	2.419,20
frutteti	0,000	450,00	20%	90	540,00	0,00
vigneti	0,000	500,00	20%	100	600,00	0,00
oliveti	4,870	350,00	20%	70	420,00	2.045,40
arboricoltura	0,000	300,00	0%	0	300,00	0,00
bosco	39,090	20,00	0%	0	20,00	781,80
Totale Coltivi UTE	57,67		Totale parziale ore lavoro/anno da coltivazione			5.583,90
formazioni arboree arbustive	3,09		Altre ore lavoro e incrementi			
tare, viabilità, invasi idrici e incolti	1,35		Agriturismo: nr. posti letto			8 640,00
edificio rurale e pertinenza	0,45		Incremento per agricoltura biologica			20% 1.116,78
			Incremento per attività gestionale			10% 558,39
Totale UTE	62,11		Totale generale ore lavoro UTE			7.899,07

VERIFICA 3 ai sensi del DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, artt. 4 e 5

Tipo di coltivo	sup.fondiarie minima	superfici in produzione	quozienti
ortoflorovivaistiche	0,8	0,960	1,2
vigneti e frutteti	3	0,000	0,00
oliveti	4	4,870	1,22
seminativi	6	12,000	2,00
arboricoltura	10	0,000	0,00
bosco	30	39,090	1,30
Somma quozienti			5,72

Calcolo unità lavorative
ore lavoro unità lavorativa 1728
unità lavorative UTE 4,57122106

Numero unità abitative
in base al quoziente fino a 5
in base alle ore lavoro fino a 4
previste dal PAPMAA fino a 4