



Progettisti:

arch. Riccardo Bartoloni
arch. Riccardo Bertini
arch. Maria Dambrosio

Consulenza geologica:

Dott. Mauro Cartocci

Collaboratori:

arch. Tosca Bertini
arch. Maria Distefano
dott. arch. Leda Curzio

d i c e m b r e 2 0 1 8

RAFFRONTO

Articoli modificati NTA

N.B.: si omettono gli articoli da 1 a 6 quater poichè invariati

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 SUL 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 riutilizzare 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.**

N.B.: si omettono gli articoli da 7 a 52 bis poiché invariati

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 ~~nella specifica tavola grafica (Piano di Recupero dell'aggregato Querceto-S. Antonio – Tavola 1 – “Planimetria generale dell'aggregato con indicazione delle Unità Minime di Intervento”)~~ **nelle specifiche tavole grafiche da C03 a C11** 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 ~~e in corso di esecuzione~~ in forza del Piano di Recupero ~~originario come modificato dalla Variante approvata con DCC n. 57 del 29 settembre 2001~~ **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'edificio previsto nell'area UMI 9f per la quale è stabilita nuova disciplina con rinuncia al titolo edilizio già conseguito.**

Art. 55 Unità minime di intervento

1. L'area interessata dal Piano di Recupero è suddivisa in ~~dieci~~**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. E' 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 - ~~corpo centrale della~~ Villa di Querceto; **e aree scoperte di diretta pertinenza;**
 - 2) U.M.I. 2 - ~~area esterna di pertinenza degli edifici storici~~**zona piscina e attrezzature connesse;**
 - 3) U.M.I. 3 - aggregato di edifici minori e parcheggio;
 - 4) U.M.I. 4 - area per attrezzature ~~sportive~~ a servizio della struttura ~~riettiva~~**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 - area per strutture di servizio e piccole attrezzature ricreative;~~
 - 7) U.M.I. 7 - ampliamento hotel e parcheggio;**
 - 8) U.M.I. 8 - parcheggio a servizio ~~del complesso di~~**dei complessi** San Antonio e ~~delle~~ Case Mendini;
 - 9) U.M.I. 9 - complesso ~~di~~ San Antonio;
 - 10) U.M.I. 10 - complesso ~~delle~~ 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. 13 - 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 completamento insediativo (nuova costruzione) previsti dal PdR nelle unità minime di intervento nr. ~~9 (complesso di S. Antonio) e nr. 197~~ **(ampliamento hotel) e nr. 10** (complesso Case Mendini) rimangono soggetti ai limiti dimensionali indi-

UTOE	Componente di piano e sito			Superficie utile lorda		Limiti assoluti SUL	
	comp.	nr.	toponimo	assegnata	aggregata	minimo	massimo
A	B			C	D	E	F
UTOE VI Valle dell'Elsa	PdR	7	Ampliamento hotel	2.237	3.207	1900	2.500
	PdR	10	Complesso Case Mendini	970		800	1.200

cati in Tabella 2, ~~derivanti dalla mera conversione in SUL del previgente parametro SN.~~

2. Nelle altre unità minime d'intervento gli interventi previsti dal PdR risultano completati in forza dei titoli edilizi rilasciati nel rispetto della disciplina previgente ed i diritti edificatori ad esse attribuiti dalla medesima si considerano esauriti. In dette unità minime d'intervento, i principi di flessibilità e permeabilità si applicano nel rispetto delle ulteriori condizioni di cui al successivo comma 4, ~~fermo restando che interventi di nuova edificazione sono ammissibili solo previa positiva verifica delle specifiche condizioni previste dagli artt. 13.13 e 13.14 del PTCP 2010, se del caso previa approvazione di specifica variante al Piano di Recupero.~~
3. In tutte le unità minime d'intervento, gli interventi rimangono soggetti alla 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 ~~di SUL~~ **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) ~~e~~, nr. ~~8 (parcheggio S. Antonio)~~ **6 (ex limonaia).**
 - b) non è consentito il trasferimento di ~~SUL~~ **diritti edificatori di alcun tipo** nelle ~~sub-seguenti~~ **seguenti** unità minime di intervento ~~9d e 9e (edifici destinate a rimanere prive di nuova costruzione);~~ **costruzioni permanenti: nr. 8 (parcheggio), nr. 12 (versante ovest), nr. 13 (versante est) e nr. 14 (versante sud);**
 - ~~e) è consentito il trasferimento di SUL dalle sub-unità minime di intervento 9d e 9e (edifici di nuova costruzione) verso altre aree comprese nel PdR, ferme restando le limitazioni di cui al comma precedente;~~
5. L'applicazione del principio di permeabilità è consentito nei limiti di cui all'art. 6 ~~sexies precisandosi come il trasferimento di SUL dalle sub-unità minime di intervento 9d e 9e resti consentito verso altre aree del P.P senza vincolo di U.T.O.E. ma~~ fermi restando i valori ~~massimi assoluti~~ **limite** stabiliti all'art. 52 per ciascun sito.
6. Ogni progetto edilizio che preveda scostamenti della SUL 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 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) ~~l'organizzazione planivolumetrica degli edifici, ivi compresi quelli di nuova realizzazione o risultanti da interventi di sostituzione edilizia;~~

- e) il dettaglio delle consistenze edificabili, fatto salvo quanto precisato all'art. 56, comma 2;
 - d) gli indirizzi per la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza dell'aggregato;
 - ed) le prescrizioni particolari per determinate sistemazioni o edificazioni,
 - fe) gli altri elementi progettuali necessari a definire la complessiva organizzazione dell'aggregato;
 - gf) 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 l'ipotesi di soluzione architettonica conforme di cui agli elaborati C07 e C08, 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 indicazioni di carattere distributivo ed edilizio, 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 SUL 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'unità minima di intervento nr. 9, relativa al complesso di San Antonio, può essere attuata con più progetti distinti qualora preceduti da un progetto unitario delle aree scoperte esteso all'intero perimetro indicato sulla scheda che sviluppi e precisi a livello definitivo le indicazioni del Piano di Recupero. L'edificazione nel complesso S. Antonio si intende esaurita con gli ampliamenti e le nuove costruzioni a suo tempo realizzate in attuazione della pregressa disciplina del PdR, fatta eccezione per la subUMI 9f da attuarsi in conformità alla nuova disciplina delle presenti norme.~~

2. ~~Ove il soggetto attuatore si avvalga della facoltà di cui al comma precedente, ciascun progetto edilizio dovrà essere esteso almeno alla consistenza di una delle sei sub-unità minime di intervento (da 9a a 9e) indicate nella tavola grafica.~~ **Nell'attuazione della subUMI 9f non è consentita la realizzazione di nuove volumetrie se non per locali tecnici a servizio diretto delle attrezzature sportive-ricreative ivi previste.**
3. ~~Le indicazioni contenute nella scheda relativamente ai due edifici di nuova costruzione (sub-unità minime di intervento 9d e 9e) hanno valore meramente indicativo e sono suscettibili di rettifiche in occasione del progetto di suolo di cui al comma precedente al fine di renderle maggiormente coerenti con i criteri di qualità insediativa e contenuto impatto paesaggistico propri del P.R.P.~~

N.B.: si omettono gli articoli da 59 a 68 poiché invariati