



s e t t e m b r e 2 0 1 8

Progettisti:
arch. Riccardo Bartoloni
arch. Riccardo Bertini
arch. Maria Dambrosio

Consulenza agronomica:
Dott. Giacomo Baffetti
Dott. Francesco Baffetti

Consulenza geologica:
Dott. Mauro Cartocci

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

RAFFRONTO
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Elaborato B_E5bis

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 Elementi Componenti del P- R -P	RP	5
Art. 3 Validità del P- R -P	RP	5
Art. 4 Finalità delle norme tecniche di attuazione	6	
TITOLO II – NORME DI CARATTERE GENERALE	7	
CAPO I – VALIDITÀ DELLE DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	7	
Art. 5 Riferimenti di carattere generale.....	7	
Art. 6 Altre disposizioni di carattere generale.....	7	
Art. 6 bis Diritti edificatori propri del P- R -P- RP	8	
Art. 6 ter Principio di flessibilità del P- R -P- RP	8	
Art. 6 quater Principio di permeabilità del P- R -P- RP	9	
Art. 6 quinques Altri diritti edificatori	10	
CAPO II – DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	10	
Art. 7 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.....	10	
Art. 8 Altri interventi previsti dal P- R -P	RP	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
CAPO III – DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI	14
Art. 18 Ambito di applicazioni delle definizioni.....	14
Art. 19 Superficie utile lorda (SUL)	15
Art. 20 Superficie non residenziale o accessoria (Snr)	15
Art. 21 Altezza massima (Hmax).....	15
Art. 22 Pertinenze.....	15
Art. 23 Area di pertinenza	16
Art. 24 Tolleranze di costruzione.....	16
Art. 25 Analisi storico-critica.....	16
Art. 26 Volumi tecnici e tecnologici.....	17
CAPO IV – DESTINAZIONI D’USO	17
Art. 27 Disposizioni generali in materia di destinazioni d’uso	17
Art. 28 Destinazione d’uso residenziale.....	18
Art. 29 Destinazione d’uso turistico ricettiva.....	19
Art. 30 Destinazione d’uso agricola.....	20
CAPO V – ULTERIORI DISPOSIZIONI DI CARATTERE GENERALE	20
Art. 31 Strade	20
Art. 31bis Fruibilità del territorio	22
Art. 32 Misure per favorire l’efficienza energetica delle costruzioni	22
Art. 33 Tutela della risorsa acqua.....	23
Art. 34 Tutela dei pozzi.....	24
Art. 35 Contenimento dell’impermeabilizzazione superficiale.....	24
Art. 36 Disposizioni in materia di raccolta dei rifiuti	25
Art. 37 Superamento delle barriere architettoniche	25
Art. 37bis Attività edilizia libera	26
Art. 37ter Applicabilità di leggi speciali.....	27
(Art. 37ter soppresso)	27
Art. 37quater Rischio simico	27
<i>(Art. 37quines soppresso)</i>	<i>27</i>
Art. 37sexies Certificazione energetica degli edifici.....	27
Art. 37septies Aree boscate	28
Art. 37octies Tutela degli acquiferi	28
Art. 37nonies Monitoraggio dei recapiti nel terreno.....	28

Art. 38 Aree da gravare di uso pubblico	29
CAPO VI – ELEMENTI DI COMPATIBILITÀ PAESAGGISTICA.....	29
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.....	32
Art. 47 Criteri insediativi	33
Art. 47 bis Linguaggio architettonico	33
Art. 47 ter Coerenza paesaggistico-ambientale	34
TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	35
CAPO I –ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO	35
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 per gli 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 P- R -P- RP e piano industriale.....	39
CAPO II – ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO.....	40
Art. 53 Disciplina per il recupero dell’aggregato di Querceto-San Antonio	40
Art. 54 Salvezza degli interventi eseguiti e degli abilitanti già rilasciati.....	40
Art. 55 Unità minime di intervento	41
Art. 56 Consistenza ammessa per gli interventi del Piano di Recupero.	41
Art. 57 Disposizioni generali per gli interventi previsti dal Piano di Recupero.	42
Art. 58 Disposizioni speciali per complesso di S. Antonio.....	43
CAPO III – ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE.....	43
Art. 59 Disposizioni generali per l’attuazione del P- M - A - A APMAA	
Art. 60 Rapporto tra edifici rurali ed superfici fondiarie in produzione	44

Art. 61 Disciplina per il recupero degli edifici esistenti ad uso agricolo	45	
Art. 62 Disciplina per gli interventi di ricostruzione ad uso agricolo	46	
Art. 63 Consistenza degli interventi ad uso agricolo	48	
Art. 63bis Disposizioni speciali per l'uso agriturismo 62bis Disciplina per gli interventi di nuova costruzi		
Art. 63ter Specifiche limitazioni al principio di flessibilità.....	63	Consisten
Art. 63bis Disposizioni speciali per l'uso agriturismo.....	49	
Art. 63ter Specifiche limitazioni al principio di flessibilità.....	50	
Art. 64 Aree da rinaturalizzare.....	50	
TITOLO IV – NORME FINALI E TRANSITORIE.....	51	
Art. 65 Coordinamento degli elaborati.....	51	
Art. 66 Interventi edilizi in corso	51	
Art. 67 Rinvio ad altre norme	51	
Art. 68 Recepimento di norme sovraordinate a quelle comunali.....	52	

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 ~~P-d-R-dR~~ 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 ~~P-R-P-RP~~

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 ~~originariamente esteso alle aree di proprietà dell'Azienda Agreste Mensano s.p.a. ed oggi corrispondente anche~~ interessa l'Area Problema 3.3 "Querceto" prevista dall'art. 84 delle ~~N.T.A.~~TA del P.S. ~~ed alle~~ le restanti aree di proprietà della Azienda Castello di Casole s.r.l. ~~p.a.~~
2. L'ambito territoriale di applicazione del ~~P.R.P.~~RP meglio risulta dalla tavola di progetto nr. ~~B3~~B03, nel quale è indicata l'esatta perimetrazione dell'area soggetta al piano.

Art. 2 ElementiComponenti del ~~P.R.P.~~RP

1. Il ~~P.R.P.~~RP è costituito da:
 - a) un Piano Particolareggiato (PP) per l'attuazione dell'~~intera~~ Area Problema 3.3 "Querceto", ~~così come prevista dall'art. 84 delle N.T.A. del P.S.~~, nonché delle altre aree ed edifici non più funzionali alla conduzione dell'azienda agricola secondo quanto stabilito dal ~~P.M.A.A.~~APMAA a suo tempo approvato con Delibera della Giunta Comunale n. 41 del 16 aprile 1999 ~~e facente parte dell'originaria versione del P.R.P.~~;
 - b) un Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente (PdR) nei complessi immobiliari di Querceto e San Antonio;
 - c) un ~~Piano~~Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA), esteso all'intera consistenza delle aree agricole di proprietà dell'azienda.
2. Il ~~P.R.P.~~RP 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 ~~P.R.P.~~RP

1. Il Piano Regolatore Particolareggiato come modificato dalla presente variante conserva 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.
2. ~~Resta ferma la disposizione per la quale~~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.
3. **Restano, in ogni caso, ferme le disposizioni per le quali:**

a) non sarà possibile modificare la destinazione dei nuovi edifici ad uso agricolo o agriturismo per un periodo di venti anni dalla loro realizzazione, giusto quanto disposto dagli artt. 73 e 74 della L.R. 65/2014-;

~~2bis. Nel caso di attività agrituristiche avviate a seguito d'interventi edilizi di cui al comma 1, lettere e), d), e) e di cui al comma 2, lettera b) dell'art. 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, l'impegno a non modificare la destinazione è stabilito in quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi;~~

~~3. Restano 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 della medesima convenzione, per i quali è consentita variazione della destinazione soltanto verso la destinazione agricola o agrituristica.**

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 ~~P.R.P.~~**RP** stesso.
2. Le presenti norme dettano inoltre disposizioni finalizzate ad armonizzare i contenuti del ~~P.R.P.~~**RP** con norme regionali sopravvenute e prevalenti, con particolare riferimento al Regolamento di unificazione emanato con ~~D.P.G.R.~~**PGR** 64/2013, nonché con la Variante al Regolamento Urbanistico approvata con ~~D.C.C.~~**CC** 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 D.~~P.G.R.~~**PGR** 11 novembre 2013, n. 64/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 P.~~P.~~ che del P.~~d.R.~~**dR** che del P.~~M.A.A.~~**APMAA** si farà pertanto riferimento esclusivo a detti riferimenti, fatto salvo il caso in cui sopravvengano disposizioni di legge espressamente prevalenti.
- ~~3. Per i soli interventi in corso di esecuzione in forza di titoli edilizi già conseguiti ed in corso di validità si applicano le disposizioni transitorie di cui all'art. 66 delle presenti norme. E' fatta eccezione per gli interventi soggetti alla speciale prescrizione di cui all'art. 52bis, comma 5, per i quali si applica quanto disposto dai precedenti commi 1 e 2.~~

Art. 6 Altre disposizioni di carattere generale

1. Per l'attuazione di tutti gli interventi previsti dal P.~~R.P.~~**RP**, e pertanto sia per il P.~~P.~~ che per il P.~~d.R.~~**dR** che per il P.~~M.A.A.~~**APMAA**, 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 P.~~R.P.~~**RP**, 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 D.~~C.R.~~**CR** n. 37 del 27 marzo 2015. Esse decadono con l'entrata in vigore dello strumento urbanistico comu-

nale adeguato, la cui disciplina paesaggistica si applicherà anche nell'ambito territoriale del ~~P.R.P.~~**RP** senza necessità di varianti.

Art. 6 bis Diritti edificatori propri del ~~P.R.P.~~RP****

1. ~~Nell'ambito~~**All'ambito** territoriale disciplinato dal ~~P.R.P.~~ sono confermati i diritti edificatori a suo tempo attribuiti dal **RP** la pianificazione urbanistica comunale e già disciplinati dal ~~previgente P.R.P.~~
2. ~~In particolare sono confermati i seguenti diritti edificatori~~**attribuisce diritti edificatori ad uso turistico ricettivo come segue:**
 - a) una SUL complessiva di mq. 5.400,00 per le aree dello Schema Direttore SD3C;
 - b) una SUL complessiva di mq. 2.040,00 per l'area soggetta al ~~P.d.R.dR~~ "Querceto".
3. 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 SUL complessiva di mq. 4.158,00 nelle aree della UTOE IV;
 - b) una SUL complessiva di mq. 1.242,00 nelle aree della UTOE VI.
4. ~~I diritti edificatori assegnati agli ambiti di cui ai commi 2 e 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 ~~agli~~**ai diversi** ambiti ~~di cui ai commi 2 e 3~~ 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 ~~P.R.P.~~RP****

1. Il criterio per distribuzione dei diritti edificatori tra le diverse aree suscettibili di edificazione è definito come "principio di flessibilità" del ~~P.R.P.~~**RP**, il quale:
 - a) stabilisce i valori massimi della SUL 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 (SUL aggregata);
 - b) attribuisce a ciascun sito edificabile un valore di riferimento per la SUL ivi realizzabile (SUL assegnata);
 - b) definisce l'intervallo di variabilità consentito per la SUL concretamente realizzabile in ciascun sito (valori minimo e massimo assoluti), fermo restando il valore prescritto per la SUL aggregata e quindi imponendo che ogni incremento rispetto alla SUL assegnata sia compensato da analogo decremento in uno o più siti del gruppo.

2. Nel sistema ricettivo (ambiti del ~~P-P-~~ e del ~~P-d.R.-dR~~) 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 ~~P-M.A.-APMAA~~) 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 SUL dei singoli interventi edilizi che siano introdotte in applicazione del principio di flessibilità non comportano variante al ~~P-R-P-RP~~ 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 costituenti il sistema ricettivo, disciplinate dal ~~P-P-~~ e dal ~~P-d.R.-dR~~;
 - gli edifici e le aree costituenti il sistema agricolo, disciplinate dal ~~P-M.A.-APMAA~~.
6. Nella sezione del REFI relativa al sistema ricettivo, per ogni variazione, sono riportati:
 - il cronologico dei titoli edilizi;
 - la quantità di SUL impegnata da ciascun sito;
 - la verifica delle SUL aggregate di cui alle Tabelle 1 e 2.
7. Nella sezione del REFI relativa sistema agricolo, per ogni variazione, sono riportati:
 - il cronologico dei titoli edilizi;
 - ~~l'edificio~~ il sito cedente e la quantità di SUL demolita,
 - il sito ricevente e la quantità di SUL ricostruita,
 - la verifica della SUL aggregate 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 ~~P-R-P-RP~~

1. Il criterio per il trasferimento di limitati diritti edificatori tra i diversi ambiti territoriali suscettibili di edificazione (~~P-P-~~ UTOE IV, ~~P-P-~~ UTOE VI, ~~P-d.R.-dR~~) è definito come "principio di permeabilità" del ~~P-R-P-RP~~.
2. Il principio di permeabilità può trovare applicazione:
 - tra le aree edificabili disciplinate dal ~~P-P-~~ (Schema Direttore SD3C) e le aree edificabili disciplinate al ~~P-d.R.-dR~~, in entrambe le direzioni, fino alla concorrenza di una SUL di mq. 306 (pari al 15% dei diritti edificatori attribuiti dallo strumento urbanistico generale all'ambito di minor consistenza);

- tra le SUL aggregate attribuite alle aree edificabili dello Schema Direttore SD3C ricadenti nei due ambiti del P-~~R-P~~ (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 P-~~R-P~~**RP** sin quando rimangono contenute nei limiti di cui al comma precedente oltre che dei valori minimo e massimo assoluti prescritti per la SUL 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 i diritti medesimi rimangono di proprietà dello stesso soggetto e quindi 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.**

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 P-~~R-P~~**RP** 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 P-~~R-P~~**RP**, 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 P-~~R-P~~-RP

1. Oltre agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, il P-~~R-P~~-RP 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 P-~~R-P~~-RP 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 P-~~R-P~~-RP fermo restando il rispetto delle specifiche discipline di cui ai Capi V e VI.

Art. 11 Interventi di conservazione

1. Nell'ambito territoriale del P-~~R-P~~-RP non sono previsti 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 ~~considera intervento~~ **considerano** di restauro scientifico ~~il sottoinsieme~~ **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 ~~P.R.P.~~ **RP**, 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 ~~P.R.P.~~ **RP** 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 distinzioni 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, quand'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 e cioè quelli che comportano la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti con contestuale incremento di volume, con diversa sagoma, articolazione, collocazione e destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento di adeguamento delle opere di urbanizzazione.
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 ~~P.R.P.~~**RP** 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 ~~P.R.P.~~**RP** gli interventi di nuova edificazione sono consentiti:
 - nelle aree ~~edificabili di~~ in cui ~~all'art. 52~~, **sia prevista la nuova edificazione secondo quanto stabilito dagli artt. 51 e 62bis;**
 - ~~nei~~**negli altri** casi di nuova edificazione, sopraelevazione o ampliamento ~~di cui all'art. 56~~**consentiti dalle presenti norme;**
 - in tutti i casi in cui, a seguito del trasferimento di diritti edificatori, si proceda ad incrementi della SUL 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. ~~Fatti salvi i casi di cui all'art. 66, commi 1 e 2, delle presenti norme, nell'attuazione~~**Nell'attuazione** del ~~P.R.P.~~**RP** si applicano i parametri urbanistici e edilizi unificati di cui al Regolamento Regionale n. 64/2013.

Art. 19 Superficie utile lorda (SUL)

1. La consistenza delle edificazioni o trasformazioni previste dal P.~~R.~~P.~~P.~~RP è espressa in termini di “Superficie utile lorda (SUL)”, come definita all’art. 10 del Regolamento Regionale 64/2013.
2. Il parametro esprime la consistenza della costruzione rilevante ai fini urbanistici ed è ottenuto dalla previgente quantificazione in termini di “Superficie netta (SN)” **come in precedenza convertito** mediante applicazione dei ~~coefficiente~~**coefficienti** di ragguaglio stabiliti dall’art. 14 delle NTA del Regolamento Urbanistico.
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 non residenziale o accessoria (Snr)

1. Le quantità edificabili accessorie ammesse dal P.~~R.~~P.~~P.~~RP per i singoli interventi edilizi sono espresse in termini di “Superficie non residenziale o accessoria (Snr)”, come definita all’art. 13 del Regolamento Regionale 64/2013.
2. Il parametro esprime la consistenza della costruzione che, nei limiti di cui al comma 3, non rileva ai fini urbanistici.
3. La Snr non può eccedere, di norma, il valore della SUL in progetto. L’eventuale quota di Snr eccedente detto limite è computata come SUL.

Art. 21 Altezza massima (Hmax)

1. L’altezza massima degli edifici è espressa in termini di “Altezza massima (Hmax)”, come definita all’art. 18 del Regolamento Regionale 64/2013.
2. Il valore massimo consentito per il parametro Hmax si determina in funzione del numero dei piani prescritto dal P.~~R.~~P.~~P.~~RP 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. 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 fi-

ne 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 superficie utile lorda 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 P.~~R.~~P.~~RP~~ quali sedi fisiche della sagoma planimetrica degli edifici ed a questi legati da rapporto di reciprocità.
2. Le aree di pertinenza sono stabilite dal P.~~R.~~P.~~RP~~ in conformità (per forma o misura) con quanto stabilito dalla pianificazione efficace pregressa.
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 **P-R.P.RP**. 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 nell'Allegato "A", parte II, del Regolamento Regionale 64/2013.
2. Ai sensi dell'art. 13, comma 1, del Regolamento Regionale 64/2013, i volumi tecnici non sono computati ai fini della SUL e della Snr, fatta eccezione per quelli espressamente indicati allo stesso art. 13, comma 3, lettera "c", che sono da computarsi ai fini della Snr.

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 ~~P.R.P.~~**RP** 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

3. Ai fini delle presenti norme le categorie di destinazione d'uso di cui alle lettera "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, commi 2 e 4, 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 comportano inoltre mutamento di destinazione d'uso, qualsiasi sia la loro consistenza, 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. E' 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 **P-R-P-RP** 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 altre attività ricettive di cui al comma 1, alberghiere o extra alberghiere, non comprese nelle precedenti lettere "a", "b", "c" e "d".
3. Le sub categorie di cui alle lettere "a", "b", "c" e "d" del comma precedente sono ammesse nell'ambito territoriale del **P-R-P-RP** secondo quanto prescritto dalle presenti norme e dai relativi allegati. La sub categoria di cui alla lettera "e" non è ammessa in alcun ambito del **P-R-P-RP**
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 **P-R-P**.
6. Le disposizioni di cui all'art. 23, comma 2, della L.R. 86/2016 trovano applicazione nell'ambito del **P-R-P-RP** una volta emanato il decreto di cui all'articolo 31, commi 1 e 2, del D.L. 133/2014 convertito dalla L. 164/2014

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 e l'acquacoltura, nonché le attività formative pertinenti l'agricoltura o la promozione della medesima.
3. Ai fini del P.~~R.P.~~**RP**, 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 e, più in generale, allo sfruttamento razionale e organizzato della capacità produttiva del suolo;
 - b) agrituristica: costituita dalle attività di ricezione e di ospitalità esercitate attraverso l'utilizzo della propria azienda in rapporto di connessione e di complementarietà con l'attività agricola, secondo quanto stabilito dalla L.R. 30/2003;
 - 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 Querce-to per il quale, in considerazione delle pendenze e dello stato dei luoghi, è ammesso il mantenimento del tipo di manto esistente.
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 viscoso 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 ~~P.R.P.~~RP per quanto attiene la loro compatibilità paesaggistica.
4. Non costituiscono inoltre variante al ~~P.R.P.~~RP 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 ~~P.R.P.~~RP) 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) le acquisizioni 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 ~~P.M.A.A.~~APMAA 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 della sede del vecchio tracciato;
 - coltivazione di relitti stradali di cui al comma 5;
 - 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 P.~~M.A.A.~~**APMAA** qualora si realizzi il rimboscamento 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. Rimangono sempre consentiti:**
 - a) **la 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.**
- 3. Le opere di cui alla precedente lettera “c” possono assumere forma propria di recinzione solo per la protezione temporanea di colture di nuovo impianto e necessitanti di particolare tutela, fermo restando che devono 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.**
- 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”).**

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 P.~~R.P.~~**RP** 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 ~~D.Lgs.~~**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.
5. L'utilizzo del solare termico e fotovoltaico concentrato in unico impianto è consentito se integrato nella copertura piana degli edifici previsti nella UTE 05 (Cetena Bianca) o, preferibilmente, mediante la formazione di un campo solare adeguatamente schermato ed ubicato nell'area a tal fine riservata, qualificata come idonea dall'allegato A alla L.R. 11/2011 come modificata dalla L.R. 56/2011, ed esplicitamente graficizzata nella tavola di progetto ~~n.~~**D12**. In detta area sono consentite, oltre al campo solare propriamente detto, i manufatti strettamente necessari a contenere e proteggere quelle componenti dell'impianto che necessitano di protezione dagli agenti atmosferici. Detti manufatti, ai sensi dell'art. 13, comma 1, del Regolamento Regionale 64/2013 non sono computati ai fini della SUL e della Snr e la loro realizzazione prescinde quindi dalle consistenze urbanistiche ammesse, ma non esime da una valutazione del loro impatto paesaggistico e dal prevedere, ove necessarie, adeguate opere di mitigazione.
6. Non è, in ogni caso, consentito installare impianti solari nell'aggregato storico di Querceto (~~UMI da 1 a 10 del P.d.R., di cui all'Allegato C alle presenti norme~~) o su edifici ricadenti in ~~zone di elevato interesse paesaggistico.~~
- ~~7. La produzione ed il consumo di energia elettrica avvengono preferibilmente con le modalità note~~**aree riconosciute** come "Conto Energia"**beni paesaggistici**

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 P-R-P.
2. Le necessità di consumo di acqua potabile sono prevalentemente soddisfatte mediante prelievo dai pozzi esistenti nell'area interessata dal P-R-P.
- ~~3. H-RP~~ **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 D.~~P.G.R.~~**PGR** 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 D.~~P.G.R.~~**PGR** 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 P.~~R.~~~~P.~~~~RP~~ 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 (Catena 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, ai sensi dell'art. 13, comma 1, del Regolamento Regionale 64/2013 non sono computati ai fini della SUL e della Snr. 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 P.~~R.~~~~P.~~~~RP~~ 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 D.~~P.~~~~G.~~~~R.~~~~PGR~~ 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 ~~P.R.P.~~**RP**, stante il carattere non urbano, non è soggetta alle disposizioni di cui al Capo II del ~~D.P.G.R.~~**PGR** 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 (entrambi come individuati nella tavola di progetto n. **B03**) 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 ~~P.R.P.~~**RP**, con particolare riferimento alle speciali disposizioni di cui al Capo VI del presente Titolo.

Art. 37ter Applicabilità di leggi speciali

1. Nell'ambito del P-~~R~~-~~P~~-~~RP~~ 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 P-~~R~~-~~P~~-~~RP~~ 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 P-~~R~~-~~P~~-~~RP~~ 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 SUL derivanti all'applicazione delle leggi regionali di cui sopra non concorrono nel dimensionamento del P-~~R~~-~~P~~-~~RP~~ e non sono conteggiati ai fini della verifiche prescritte dalle presenti norme.

Art. 37quater Rischio sismico

1. Con riferimento all'Allegato A del Regolamento Regionale emanato con D-~~P~~-~~G~~-~~R~~-~~PGR~~ 09/07/2009 n. 36/R, nell'ambito del P-~~R~~-~~P~~-~~RP~~ 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 P-~~R~~-~~P~~-~~RP~~ l'unico edificio che possa assumere rilevanza in relazione alle conseguenze di un eventuale collasso è costituito dalla Villa di Querceto (P-~~d~~-~~R~~-~~dR~~, 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 D-~~P~~-~~G~~-~~R~~-~~PGR~~ 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 superficie utile lorda superiore a mille metri quadrati, oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia che riguardano l'intera struttura.

2. E' 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 D.~~P.G.R.~~**PGR** 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 ~~P.~~R.~~**P.RP**~~, 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 ~~P.~~T.C.P.~~**TCP**~~ 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 ~~N.~~T.A.~~**TA**~~ del ~~P.~~T.C.P.~~**TCP**~~.

Art. 37nonies 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 D.~~P.G.R.~~**PGR** 8 settembre 2008, n. 46/R.

Art. 38 Aree da gravare di uso pubblico

1. Il P.~~R.P.~~**RP** 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 P.~~R.P.~~**RP** si conforma al P.I.T. con valenza di piano paesaggistico approvato con D.~~C.R.~~**CR** 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 “Obiettivi 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. E' 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 **P.R.P.RP**, 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 **54** 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 P.M.A.A. **APMAA** (tavv. da **D08** a **18D24**);
 - 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. ~~Nell'area~~ **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 ~~P.P.~~ e dal ~~P.d.R.~~ **dR** 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 SUL 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 pare integrante del titolo edilizio.
3. Nell'ambito disciplinato dal ~~P.M.A.A.~~ **APMAA** 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 P-R-P.
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 D.C.R. **CR** 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 P-R-P.

Art. 47 ter Coerenza paesaggistico-ambientale

1. Gli interventi di nuova costruzione di cui ~~all'Allegato~~ **agli Allegati "B" ed "E"** alle presenti norme nonché le nuove edificazioni ammesse nell'ambito del ~~P.d.R.dR~~ **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 ~~N.T.A.TA~~ **N.T.A.TA**, 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 ~~D.C.R.CR~~ **D.C.R.CR** 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 P-P_z 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 presente norme;
 - b) una specifica disciplina per gli interventi di nuova costruzione ad uso ricettivo, disciplina contenuta nelle schede di cui all'Allegato "B" alle presente 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 P-P.
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. E' 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 Superficie Utile Lorda 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 P.P.
6. Qualora l'applicazione dei principi di permeabilità e di flessibilità consenta un significativo incremento della consistenza edificabile in un determinato sito, il progetto archi-

tettonico 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 ineditato, 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. **E' fatta eccezione per i siti per i quali le presenti norme dispongono la rinuncia all'edificazione e riconducono espressamente 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 ~~P.d.R.dR~~ Querceto-S. Antonio di cui all'Allegato "C" alle presenti norme dovranno rispettare quanto indicato al Capo VI "Elementi di compatibilità paesaggistica" delle presenti ~~N.T.A.TA~~
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 ~~N.T.A.TA~~ 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 perimetrare nella Tav. **B03** "Progetto di ~~piano particolareggiato~~ **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 resede 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 ~~N.T.A.TA~~ del P.T.C.. **2000**. Tali zone an-

dranno, 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 dai 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 P-P_z devono rispettare i limiti dimensionali di Tabella 1 con le precisazioni di cui ai commi che seguono.
2. Il valore indicato per la SUL nella colonna “C” (SUL 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 SUL nella colonna “D” (SUL 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 SUL aggregata sono consentiti solo in applicazione del principio di permeabilità, fermi restando i limiti stabiliti per il medesimo.

Tabella 1. Dimensionamento interventi di nuova costruzione nel P.P.							
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 IV Mensano	PP	13	S.Caterina (Monterotondo)	473	2.513	350	500
	PP	10	Poggio Corona	385		350	450
	PP	9	Le Tre Querci	385		350	450
	PP	19	Le Macie	460		350	450
	PP	20	Campo al Doccio	385		350	450
	(*)	15	San Francesco (San Isidoro)	-		-	-
	(*)	11	Il Campino	-		-	-
	(*)	17	Poggio Marino	-		-	-
	PP	21	Santa Lucia	425		350	450
	(*)	11	San Pietro	-		-	-
UTOE VI Valle dell'Elsa	(*)	5	Miniera	-	412	-	-
	PP	6	San Tommaso	0		0	0
	PP	7	San Damiano	412		300	450

Tabella 1. Dimensionamento interventi di nuova costruzione nel P.P.							
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 IV Mensano	PP	13	S.Caterina (Monterotondo)	473	4.158	350	500
	PP	10	Poggio Corona	385		350	450
	PP	9	Le Tre Querci	385		350	450
	PP	19	Le Macie	460		350	450
	PP	20	Campo al Doccio	385		350	450
	PP	15	San Francesco (San Isidoro)	400		0	402
	PP	11	Il Campino	400		0	402
	PP	17	Poggio Marino	410		300	450
	PP	21	Santa Lucia	425		350	450
	PP	11	San Pietro	435		350	700
UTOE VI Valle dell'Elsa	PP	5	Miniera	830	1.242	500	900
	PP	6	San Tommaso	0		0	0
	PP	7	San Damiano	412		300	450

- I valori contenuti nelle colonne “E” e “F” costituiscono rispettivamente il valore minimo assoluto ed il valore massimo assoluto consentiti per la SUL nel sito ricorrente. Detti valori costituiscono vincolante limitazione all’applicazione dei principi di permeabilità e flessibilità e non sono suscettibili di eccezioni.
- Ogni progetto edilizio che preveda scostamenti della SUL 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 P.~~R.~~P.~~RP~~ e piano industriale.

- Alla luce dei risultati delle attività valutative e di monitoraggio contenute nell’elaborato “Bilancio e programmazione strategica”, le strategie di attuazione del P.~~R.~~P.~~RP~~ 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.
- Per quanto attiene, in particolare, le trasformazioni di carattere edilizio, le strategie di attuazione del P.~~R.~~P.~~RP~~ si concretizzano nello scenario temporale di attuazione di cui ~~alla tavola B5~~ all’elaborato B_E4.
- 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.~~, i cui contenuti si sostanziano nelle disposizioni di cui ai commi da 4 a 7, con i quali è temporaneamente disciplinata la concreta attuazione del P.R.P..
- E’ ~~stabilito un ordine di priorità nell’attuazione del P.P. secondo il quale gli edifici di nuova costruzione di cui al comma 5 non possono essere ultimati ed utilizzati prima del~~

~~completamento degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione residenziale o turistico-ricettiva previsti dal P.P. e dal P.d.R.~~

- ~~5. Sono soggetti alla disposizione di cui al comma 4 gli edifici in corso di realizzazione nei seguenti siti:
 - ~~— La Miniera (permesso di costruire nr. 38/2009)~~
 - ~~— Il Campino (permesso di costruire nr. 40/2009)~~
 - ~~— Sant’Isidoro (permesso di costruire nr. 32/2009)~~
 - ~~— San Pietro (permesso di costruire nr. 48/2009)~~
 - ~~— Poggio Marino (permesso di costruire nr. 39/2009)~~~~
- ~~6. La ripresa dei lavori nei cantieri di cui al comma 5 è inoltre subordinata ad una nuova progettazione che, ferma restando la disciplina urbanistica, conformi gli edifici alle norme sopravvenute in materia energetica, acustica, sismica e ad ogni altra norma tecnica di settore nel frattempo innovata. Le relative richieste di permesso di costruire devono essere avanzate nei termini di validità dei titoli edilizi in corso.~~
- ~~7. Nei cantieri da mantenere sospesi ai sensi del comma 5, la ripresa dei lavori sarà possibile solo una volta avverate le condizioni di cui al comma 4 e conseguito il nuovo titolo edilizio in adempimento di quanto prescritto al comma 6.~~
8. E’ facoltà dell’operatore, previa comunicazione al Comune, introdurre motivate variazioni nello Scenario temporale di Attuazione del **P.R.P.RP** 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 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”) 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 ~~gli interventi~~ già eseguiti o in corso di esecuzione in forza del Piano di Recupero originario come modificato dalla Variante approvata con ~~D.C.C.CC~~ n. 57 del 29 settembre 2001.
2. Sono parimenti fatti salvi gli atti rilasciati in forza di tale pregresse previsioni ed i cui interventi non siano ancora ultimati.

Art. 55 Unità minime di intervento

1. L'area interessata dal Piano di Recupero è suddivisa in dieci 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;
 - 2) U.M.I. 2 - area esterna di pertinenza degli edifici storici;
 - 3) U.M.I. 3 - aggregato di edifici minori e parcheggio;
 - 4) U.M.I. 4 - area per attrezzature sportive a servizio della struttura ricettiva;
 - 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;
 - 8) U.M.I. 8 - parcheggio a servizio del complesso di San Antonio e delle Case Mendini;
 - 9) U.M.I. 9 - complesso di San Antonio;
 - 10) U.M.I. 10 - complesso delle Case Mendini.
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 ~~P.d.R.~~**dR** nelle unità minime di intervento nr. 9 (complesso di S. Antonio) e nr. 19 (complesso Case Mendini) rimangono soggetti ai limiti dimensionali indicati in Tabella 2, derivanti dalla mera conversione in SUL del previgente parametro SN.

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	9	Complesso di S. Antonio	960	2.040	500	1.000
	PdR	10	Complesso Case Mendini	1.080		800	1.350

(i valori indicati in tabella sono ottenuti dalla mera conversione in SUL dei valori previgenti espressi in termini di SN)

2. Nelle altre unità minime d'intervento gli interventi previsti dal P.d.R.dR 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 ~~2011~~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 P.d.R.dR, l'applicazione del principio di flessibilità è soggetto alle seguenti limitazioni:
 - a) non è consentito il trasferimento di SUL nelle unità minime d'intervento nr. 3 (aggregato edifici minori); nr. 4 (area per attrezzature sportive), nr. 5 (ex scuola) e nr. 8 (parcheeggio S. Antonio).
 - b) non è consentito il trasferimento di SUL nelle sub unità minime di intervento 9d e 9e (edifici di nuova costruzione);
 - c) è consentito il trasferimento di SUL dalle sub unità minime di intervento 9d e 9e (edifici di nuova costruzione) verso altre aree comprese nel P.d.R.dR, 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 se- xies 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 restan- do i valori massimi assoluti stabiliti all'art. 52 per ciascun sito.
6. Ogni progetto edilizio che preveda scostamenti della SUL assegnata deve essere corre- dato, 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:

Tabella 2. Dimensionamento interventi di nuova costruzione nel P.d.R. Querceto							
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	9	Complesso di S. Antonio	960	2.040	500	1.000
	PdR	10	Complesso Case Mendini	1.080		800	1.350

(i valori indicati in tabella sono ottenuti dalla mera conversione in SUL dei valori previgenti espressi in termini di SN)

- 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;
 - c) 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;
 - e) le prescrizioni particolari per determinate sistemazioni o edificazioni,
 - f) gli altri elementi progettuali necessari a definire la complessiva organizzazione dell'aggregato;
 - g) 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.

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.
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.
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.

Capo III – Attuazione del Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale

Art. 59 Disposizioni generali per l'attuazione del P.~~M.A.A.~~APMAA

1. Il P.~~M.A.A.~~ nonAPMAA prevede **sia interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che** edifici di nuova costruzione. Le presenti norme disciplinano **gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente e necessari a** **tutti detti interventi in coerenza con** la nuova **logica** **strategia** di conduzione dell'attività agricola prevista dal P.~~M.A.~~APMAA.
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 8 a 18~~ **dal n. D08 al n. D24**, che fanno parte integrante del P.~~M.A.~~APMAA.

3. Il ~~P.M.A.A.~~**APMAA** 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 ~~gli~~**idetti** interventi ~~previsti dal P.M.A.A.~~ 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 dalle norme regionali per gli edifici ad uso agricolo di nuova costruzione.
5. ~~Tutti gli edifici recuperati~~**Tutte le consistenze recuperate** o ~~ricostruiti~~**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 (sostitutivi di nuove costruzioni ad uso ricettivo di analoga consistenza) 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 ~~P.M.A.A.~~**APMAA** 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 SUL totale aggregata di cui all'art. 63 delle presenti norme.
78. **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 ~~P.M.A.A.~~**APMAA** si applicano le prescrizioni di carattere generale di 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.

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

1. Il ~~P.M.A.A.~~**APMAA** 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 ~~P.M.A.A.~~**APMAA** 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 assicurarsi il rispetto di detto rapporto è ammissibile solo previa variante al ~~P.M.A.A.~~ **APMAA**.

3. Non necessitano di variante al ~~P.M.A.A.~~ **APMAA** 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 ~~P.M.A.A.~~ **APMAA** 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 ~~P.M.A.A.~~ **APMAA** ha operato preventivamente la verifica richiesta dal comma 2 dello stesso articolo.
5. Alle stesse condizioni del comma precedente, non costituiscono variante al ~~P.M.A.A.~~ **APMAA** 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 ~~P.M.A.~~ **APMAA**.

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

1. La disciplina per il recupero in loco del patrimonio edilizio esistente a destinazione agricola è contenuta nelle schede di cui all'Allegato "D" alle presenti norme.
2. Per ciascun edificio la **pertinente** scheda ~~precisa~~ **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 (SUL recuperata in loco);
 - c) gli edifici, o porzioni di edifici, da demolire (SUL in trasferimento) e destinati alla ricostruzione in altro sito (fase 1 dell'intervento di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 15, comma ~~3~~ **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 ad uso agricolo

1. La disciplina per gli interventi di ristrutturazione urbanistica finalizzati alla ricostruzione di volumi agricoli demoliti (intervento di ristrutturazione urbanistica fase 2 di cui all'art. 15, comma ~~3~~2, è contenuta nelle schede di cui all'Allegato "E" alle presenti norme.
2. La localizzazione di ciascuna area destinata ad accogliere i volumi trasferiti è specificata nella tavola n. ~~D07~~ del P.~~M.A.~~APMAA.
3. Per ciascun sito la **pertinente** scheda ~~precisa~~ ed i valori numerici della **Tabella 1 di cui all'art. 63 precisano:**
 - a) la consistenza (SUL da trasferimento) dell'edificio da ricostruire nel sito ricorrente;
 - 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 P.~~M.A.~~APMAA.
5. Fatte salve eventuali eccezioni espressamente indicate nella scheda, questa deve ritenersi integrata dalle disposizioni generali di cui al Titolo II delle presenti norme.

Art. 62bis Disciplina per gli interventi di nuova costruzione ad uso agricolo

- 1. La disciplina per gli interventi di nuova costruzione ad uso è contenuta nelle schede di cui all'Allegato "E" alle presenti norme.**
- 2. La localizzazione di ciascuna area nella quale è possibile procedere all'edificazione è specificata nella tavola n. D07 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 (SUL) dell'edificio da costruire nel sito ricorrente;**
 - 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 nuove costruzioni di cui al presente articolo dovranno essere progettate e realizzate secondo regole di sostenibilità energetica ed ambientale seguendo i 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. ~~Gli Tutti gli~~ interventi ~~di recupero del patrimonio edilizio esistente~~ previsti dal ~~P.M.A.A.~~, sia quando eseguiti in loco che quando derivanti dal trasferimento di volumetrie esistenti, **APMAA** devono rispettare i limiti dimensionali riportati in Tabella 3.

Unità Tecnico Economica		SUL assegnata				Trasferimenti	
nr.	denominazione	residenza agricola	attività connesse	annessi agricoli	SUL totale	Sul in trasferimento	Sul da trasferimento
	A	B	C	D	E	F	G
1	S. Gaetano	405	300	60	765	2.089	0
2	S. Giovanni	385	245	63	693	250	0
3	Cetena Nera	405	145	75	625	311	0
4	Cetena Rossa	450	540	130	1.120	1.097	0
5	Cetena Bianca	170	0	1.290	1.460	774	1.460
6	I Fondi	130	240	140	510	0	510
7	La Vallecola	130	240	140	510	0	510
8	Il Prunaccio	130	240	140	510	0	510
9	Irisi del lavatoio	130	240	140	510	0	510
10	Le Balze	130	240	140	510	0	510
11	Fornace dei laterizi	130	240	140	510	0	510
SUL totale aggregata					7.723		

2. Il valore indicato alla riga “SUL totale aggregata” ha valenza prescrittiva e rappresenta il valore massimo ammissibile per le ~~undici~~ **dieciassette** UTE considerate. Detto valore è suscettibile, in sede di progettazione architettonica, di sola diminuzione, non essendo ammessi incrementi della “SUL totale aggregata” se non previa approvazione di specifica variante al ~~P.R.P.RP~~ ed al ~~P.M.A.A.~~ **APMAA**.
3. I valori indicati nelle colonne “SUL assegnata” vincolano la progettazione come segue:
 - a) il valore previsto per la SUL della residenza agricola (colonna B) costituisce un minimo ed è quindi suscettibile di solo aumento;
 - b) il valore previsto per la SUL degli annessi agricoli (colonna D) costituisce un minimo ed è quindi suscettibile di solo aumento;
 - c) il valore previsto per la SUL dell’agriturismo e delle attività connesse (colonna C) costituisce, al contrario, un massimo ed è quindi suscettibile di sola diminuzione.Sono fatte salve le eccezioni espressamente previste nelle schede di cui agli artt. 61 e 62.

Tabella 3. Dimensionamento interventi previsti dal PMAA							
Unità Tecnico Economica		SUL assegnata				Origine	
nr.	denominazione	residenza agricola	agrit.+att. connesse	annessi agricoli	SUL totale	Sul da recupero	Sul da nuova costruzione
	A	B	C	D	E	F	G
1	S. Gaetano	300	290	60	650	650	0
2	S. Giovanni	385	245	63	693	693	0
3	Cetena Nera	405	145	75	625	625	0
4	Cetena Rossa	450	540	130	1.120	1.120	0
5	Cetena Bianca	160	140	649	949	949	0
6	I Fondi	250	130	140	520	520	0
7	La Vallecola	260	130	120	510	510	0
8	Fonte del Prunaccio	130	240	140	510	380	130
9	Iris del lavatoio	260	110	140	510	250	260
10	Le Balze	260	200	130	590	330	260
11	Fornace dei laterizi	265	115	120	500	235	265
12	Poggio Alto	260	140	110	510	250	260
13	San Francesco	260	135	110	505	245	260
14	Il Campino	260	110	70	440	180	260
15	San Pietro	260	130	110	500	240	260
16	La Miniera	260	150	120	530	270	260
17	I Borratelli	260	150	120	530	270	260
SUL totale aggregata					10.192		

- 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.
- Quando le variazioni colturali interessino superfici superiori al 5% (cinqueper cento) dell'estensione della UTE, e comunque oltre due ettari, la modifica deve essere preceduta da una verifica di compatibilità paesaggistica ambientale che assicuri il rispetto delle pertinenti disposizioni contenute nel ~~P.R.P.~~**RP** e nel P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico.

Art. 63bis Disposizioni speciali per l'uso agrituristico

- Le attività agrituristiche di cui all'art. 30, comma 3, lettera "b", sono soggette alle speciali disposizioni di cui al presente articolo.
- Nell'ambito del ~~P.M.A.A.~~**APMAA** sono consentiti fino ad un massimo di 120 posti letto in attività agrituristiche.
- 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.
- A tal fine, ogni qualvolta l'intervento edilizio preveda attività agrituristiche, ~~l'elaborato di cui all'art. 63, comma 5,~~ **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 si applica la L.R. 30/2003, con particolare riferimento alle norme di carattere edilizio di cui al Titolo II, Capo III.

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 SUL 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 SUL destinate alle attività connesse di cui alla colonna "C" della Tabella 3; 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 ~~5~~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 SUL 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. 64 Aree da rinaturalizzare

1. Il ~~P.R.P.~~**RP** 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. E' 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 ~~P.R.P.RP~~ sono ordinati ~~e rinumerati~~ come segue:
 - gli elaborati del Quadro Conoscitivo ~~mantengono la stessa~~ **con** numerazione preceduta dalla lettera “A”;
 - gli elaborati di Progetto relativi al Piano Particolareggiato ~~mantengono la stessa~~ **con** numerazione preceduta dalla lettera “B”;
 - gli elaborati di Progetto relativi al Piano di Recupero ~~mantengono la stessa~~ **con** numerazione preceduta dalla lettera “C”;
 - gli elaborati di Progetto relativi al Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale ~~mantengono la stessa~~ **con** numerazione preceduta dalla lettera “D”;
 - gli elaborati documentali relativi al Piano nella sua completezza (~~P.R.P.RP~~) rimangono privi di numerazione o di altre sigle;
2. Per quanto precede il ~~P.R.P.RP~~ 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. ~~Gli interventi edilizi in corso di esecuzione, o per i quali sia già stato conseguito il prescritto titolo edilizio, sono ultimati in conformità alla normativa vigente al momento del rilascio del medesimo. 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.~~
2. ~~Eventuali varianti in corso d’opera ai titoli edilizi in corso di validità sono valutate anch’esse con riferimento alla normativa vigente al momento del rilascio dell’atto a condizione che non comportino variazioni essenziali al progetto come definite all’art. 197 della L.R. 65/2014.~~
3. ~~E’ invece richiesto il rispetto integrale delle presenti norme e dei parametri edilizi ed urbanistici unificati di cui all’art. 18 in occasione:~~
 - ~~di varianti in corso d’opera che si configurino come variazioni essenziali ai sensi dell’art. 197 della L.R. 65/2014;~~
 - ~~della nuova progettazione degli interventi sospesi di cui all’art. 52bis, comma 5;~~
 - ~~di eventuali interventi edilizi da eseguire su edifici già ultimati.~~

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 ~~P-R~~**P-RP**

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.