

*Proprietà*

**Castello di Casole s.p.a.**

*Progettisti*

**arch. Riccardo Bartoloni**

**arch. Maria Dambrosio**

**arch. Riccardo Bertini**

*Collaborazione*

**arch. Tosca Bertini**

**pian. Manuela Fontanive**

*Consulenza agronomica*

**Agr. Giacomo Baffetti**

**Agr. Francesco Baffetti**

*Consulenza geologica:*

**Geol. Francesca Bianchi**

**1PRP**

**RELAZIONE GENERALE**

**aprile 2022**



VARIANTE 2018 AL P.R.P  
DEL TERRITORIO DELL'AZIENDA CASTELLO DI CASOLE s.r.l.

**RELAZIONE**

o o o

**SOMMARIO**

1. PREMESSA .....	3
1.1 Sintesi della pregressa pianificazione attuativa .....	3
1.2 La crisi 2020-2022 come presupposto della presente Variante .....	5
2. CONFERMA DEL QUADRO CONOSCITIVO .....	7
2.1 Costruzione del Quadro Conoscitivo.....	7
2.2 Conferma del Quadro Conoscitivo .....	9
3. FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE .....	10
4. I DIRITTI EDIFICATORI DEL PRP .....	12
4.1 I diritti edificatori propri e quelli acquisiti .....	12
4.2 Il dimensionamento del PP .....	13
4.3 Il dimensionamento del PdR .....	15
4.4 Il dimensionamento del PAPMAA .....	16
4.5 Gli esiti della Variante in termini di edificabilità .....	18
5. LA VARIANTE ALLA COMPONENTE PP .....	20
5.1 Le previsioni del PP vigente e le motivazioni della Variante .....	20
5.2 Le previsioni della Variante al PP.....	21
6. LA VARIANTE ALLA COMPONENTE PDR.....	22
6.1 Gli studi precedenti e le previsioni del PdR vigente .....	22
6.2 Le previsioni della Variante al PdR.....	22
7. LA VARIANTE ALLA COMPONENTE PAPMAA .....	25

7.1 Generalità .....	25
7.2 La strutturazione del PAPMAA vigente .....	25
7.3 Lo stato di attuazione del PAPMAA vigente .....	26
7.4 Le modifiche introdotte dalla presente Variante .....	29
7.5 Gli obiettivi della Variante.....	29
7.5.1 Gli obiettivi economici.....	30
7.5.2 Gli obiettivi strutturali.....	30
7.5.3 Gli obiettivi paesaggistico-insediativi e ambientali .....	31
7.6 Lo scenario di progetto .....	31
8. INQUADRAMENTO NORMATIVO E CONFORMITA' .....	34
8.1 La natura della presente Variante e le sue ricadute.....	34
8.2 La conformità alla pianificazione comunale .....	35
8.2.1 La conformità al PS.....	35
8.2.2 La conformità al RU.....	35
8.2.3 La conformità alla normativa sul riutilizzo di diritti edificatori.....	37
8.3 La coerenza con le discipline sovraordinate.....	38
8.3.1 La coerenza con le norme provinciali .....	38
8.3.2 La coerenza con le norme regionali .....	38
8.3.3 La conformità con le norme statali.....	39
8.4 Il dimensionamento .....	39
8.4.1 I criteri stabiliti per il dimensionamento .....	39
8.4.2 Il dimensionamento complessivo del PRP .....	40
8.5 Le dotazioni territoriali.....	42
9. GLI ADEMPIMENTI VALUTATIVI .....	44
9.1 Gli adempimenti valutativi pregressi.....	44
9.2 La legislazione in materia.....	44
9.3 Gli elaborati valutativi a corredo della Variante .....	46

## 1. PREMESSA

---

### 1.1 Sintesi della pregressa pianificazione attuativa

Come noto, il territorio dell'azienda Castello di Casole s.p.a. (in passato Agreste Mensano s.p.a.) è disciplinato da un Piano Regolatore Particolareggiato (PRP), frutto di un complesso percorso di pianificazione attuativa iniziato nel 1999 (o meglio nel 1988-1992, periodo di formazione del PRG che ne fu il presupposto a livello di pianificazione generale).

Il PRP è un piano quadro, sorretto da una disciplina di carattere generale sotto i profili ambientale e paesaggistico, ed è costituito da più componenti e cioè:

- un Piano Particolareggiato (PP), che disciplina una pluralità di interventi ad uso residenziale o ricettivo, diffusi sul territorio, in parte di recupero ed in parte di nuova costruzione;
- un Piano di Recupero (PdR), che disciplina gli interventi nell'aggregato Querceto-San Antonio, interamente ad uso ricettivo;
- un Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (PAPMAA), che disciplina la vasta area residua, estesa per circa 1450 ettari ed interamente ad uso agricolo.

Il PRP è stato progressivamente rettificato ed implementato sia per adeguarne forma e contenuti alle nuove sensibilità ambientali e paesaggistiche che si sono affermate negli anni successivi a quelli della sua originaria formazione che per allinearlo all'abbondante produzione legislativa sovraordinata intervenuta dopo il 1999.

Con la Variante approvata con DCC n. 40 del 04/06/2015 le componenti PP e PdR avevano raggiunto compiutezza sia del quadro pianificatorio che dei riferimenti normativi, definendo inoltre uno scenario attuativo che consentisse di raggiungere i dichiarati obiettivi di qualità territoriale e insediativa adeguando tempi ed azioni alle nuove condizioni economico-finanziarie determinate dalla profonda crisi degli anni 2008-2015.

Con la successiva Variante approvata con DCC n. 92 del 30/11/2015 veniva adeguata ai nuovi scenari sociali ed ambientali anche la componente PAPMAA, modificando

l'indirizzo strategico nell'ottica di un progressivo ripristino del mosaico colturale storico e con una presenza umana maggiormente diffusa sul territorio.

Il successivo acquisto della Società da parte di Belmond Management Limited, gruppo internazionale operante nel settore turistico ricettivo di alto livello, non ha comportato ripensamenti della strategia; ne è, anzi, conseguito un ulteriore sviluppo dell'approccio orientato all'incremento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio che si è concretizzato nella Variante 2018 alle componenti PAPMAA e PP.

Con detta Variante veniva estesa all'intero territorio agricolo dell'azienda la filosofia di progressivo riappoderamento e ripristino del mosaico colturale avviata nel 2015 con contestuale rinuncia a dar corso agli interventi edilizi ad uso ricettivo già assentiti, così da evitare ulteriori impegno di suolo non urbanizzato per fini diversi dall'agricoltura.

La rinuncia a nuove edificazioni ad uso ricettivo diffuse nel territorio aperto non presupponeva però un disimpegno della Società dagli investimenti nel territorio comunale dato che si accompagnava alla contestuale previsione di un ulteriore miglioramento dell'offerta ricettiva di eccellenza già affermatasi nell'aggregato di Querceto, con tutte le connesse ricadute in termini occupazionali e socio-economici.

Con la Variante 2019 alla componente PdR del PRP la strategia aziendale si orientava a concentrare l'attività propriamente ricettiva nell'unico effettivo aggregato presente nel territorio dell'azienda (non a caso unica area classificata zona omogenea A), senza incidere sulle altre componenti per quali era integralmente confermata la strategia propriamente agricolo-paesaggistica.

In periodo precedente a detta Variante, il Comune di Casole d'Elsa si era dotato di una speciale disciplina in materia di trasferimento dei diritti edificatori a seguito della quale veniva pubblicato un bando aperto al pubblico per la cessione di diritti di proprietà comunale, partecipando al quale la Società era risultata assegnataria di diritti edificatori aggiuntivi (poi regolarmente acquistati).

La richiamata Variante 2019, in conformità alla pertinente disciplina comunale, disciplinava l'utilizzo di detti diritti aggiuntivi che, sommati a quelle già attribuiti all'area, consentivano di programmare l'ulteriore miglioramento qualitativo dell'ospitalità senza con ciò dover interessare la Villa di Querceto (bene culturale già ampiamente rimaneggiato nella seconda metà del secolo scorso e solo da pochi anni giunto ad una configurazione

compiuta) e senza incrementare il carico antropico previsto sul territorio (e cioè senza aumentare il numero di posti letto).

Il criterio informatore era quello di concentrare le consistenze disponibili nei diretti pressi all'aggregato storico in modo tale da ottimizzare l'uso e la fruibilità delle importanti funzioni di servizio e supporto ivi collocate pur operando nel rispetto dei caratteri insediativi dell'aggregato ed in particolare senza che ciò comporti interferenze percettive e funzionali con il bene culturale.

Simile approccio si concretizzava nella previsione di una soluzione sostanzialmente ipogea collocata nell'area immediatamente a valle del sistema, in corrispondenza dell'ampio terrazzamento che già caratterizza il sito. La sistemazione a verde della copertura delle strutture ipogee contribuiva poi a minimizzarne la percezione paesaggistica e, soprattutto, a recuperare l'immagine di giardino disegnato che storicamente caratterizzava l'area di intervento.

Il nuovo assetto previsto per l'area non si limitava agli interventi propriamente edilizi ma era esteso al complessivo recupero del disegno paesaggistico della sommità del rilievo, specie sul lato ovest, laddove la semplificazione culturale degli anni '60 aveva cancellato il mosaico delle colture storiche sostituendole con il seminativo nudo.

## **1.2 La crisi 2020-2022 come presupposto della presente Variante**

Con la Variante 2019 il PRP aveva raggiunto compiutezza del quadro pianificatorio ma le pesanti criticità emerse nel triennio 2020-2022, prima con la pandemia Covid 19 e poi con la prospettiva di un'economia condizionata dalla guerra, hanno imposto una significativa revisione della strategia aziendale che inevitabilmente si riflette anche sull'assetto complessivo dell'area.

Non occorrono particolari approfondimenti per evidenziare le pesanti conseguenze economiche e sociali di due anni di pandemia di Covid 19, i cui effetti sono stati particolarmente gravi per il settore turistico e della ristorazione. Come testimoniano le rilevazioni Istat (vedi figura 1) tra il 2019 ed il 2021 le presenze negli esercizi ricettivi hanno subito un vero e proprio crollo, non paragonabile a qualsiasi precedente crisi congiunturale.

Stante la persistenza del problema pandemico (quand'anche scadesse a endemia) la possibile ripresa del settore non può che passare da modifiche comportamentali e misure di

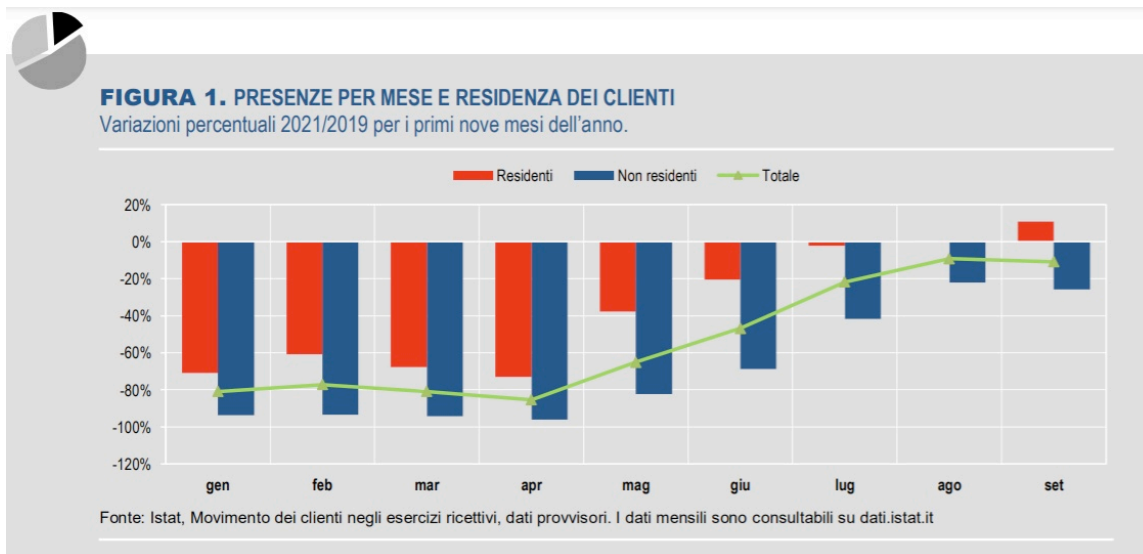


Figura 1

prevenzione oggi legate allo stato d'emergenza sanitaria ma che sono destinate a diventare consuetudine, con un complessivo ripensamento degli spazi e dello stesso assetto insediativo dell'offerta ricettiva. Da ciò l'inevitabile superamento della strategia 2019 che privilegiava la concentrazione dell'offerta nell'aggregato di Querceto e la definizione di una nuova logica ricettiva diffusa, orientata al distanziamento, all'incremento degli spazi pro-capite ed alla miglior ventilazione degli ambienti.

La crisi pandemica non esaurisce le criticità sopravvenute dato che gli eventi bellici degli ultimi mesi hanno acuito la problematica energetica.

Il tema era già fortemente presente nell'agenda nazionale con la prospettiva di transizione ecologica presente nel PNRR ma oggi è stata reso particolarmente urgente dalla necessità di limitare la dipendenza energetica da Stati non comunitari, al fine di limitare non solo ricadute pregiudizievoli sotto il profilo ambientale ma anche sotto quelli produttivi e occupazionali.

Queste due criticità - sanitaria ed energetica - hanno quindi delineato nuovi obiettivi per il PRP che si affiancano a quelli dello strumento urbanistico vigente, integrandoli ma non sostituendoli.

## 2. CONFERMA DEL QUADRO CONOSCITIVO

---

### 2.1 Costruzione del Quadro Conoscitivo

La presente variante conferma gli elaborati e le conoscenze già prodotte nella formazione del Quadro Conoscitivo delle precedenti versioni del PRP, ben dettagliato già nella versione del 2009 e progressivamente implementato con nuovi approfondimenti ed elementi conoscitivi, specie sotto il profilo paesaggistico.

Si tratta non solo di contributi di dettaglio - in qualche misura già illustrati per grandi linee negli elaborati del PIT o del PS - ma anche di approcci particolarmente dedicati a risolvere le motivazioni di storiche incomprensioni sulle qualità del territorio casolese originate dal notevole contributo di Aldo Sestini. Nel suo fondamentale volume "Il Paesaggio" (Milano 1963), è autore di una interpretazione sul limitato valore paesaggistico dell'ambito di cui trattasi alla quale tutta la letteratura e la programmazione territoriale si sono per lungo tempo attenute <sup>(1)</sup>.

Già nel 2009 gli elaborati di natura paesaggistica prodotti per il Quadro Conoscitivo del PRP 2009, tendevano a riconoscere sia per ricchezza tematica sia per unicità morfologica, le caratteristiche di tipicità paesaggistica del territorio casolese. Le seguenti tavole esprimevano con chiarezza tale indirizzo:

- a) "Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino" verificava la presenza di presidi territoriali diffusi, individuandone anche le dimensioni e le caratteristiche localizzative attraverso gli storici mappali prodotti nelle levate eseguite tra il 1820 ed il 1821 (Tavola A04);
- b) "Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi" chiariva l'eccentricità del territorio casolese rispetto alle grandi direttrici territoriali, dalla certa strutturazione del percorso della via Francigena alla carta delle strade postali preunitaria, sino al chiarimento delle modalità insediative degli appoderamenti tra morfologia territoriale e gerarchia infrastrutturale (Tavola A06);
- c) "Caratteri tipologici" organizzava una semplice prova di censimento della tipicità

---

<sup>(1)</sup> Si veda quanto meglio evidenziato nell'elaborato "Il contesto paesaggistico: le interpretazioni e la disciplina" che fa parte del PRP vigente.



insediativa nei confronti dei modelli storicizzati - dunque documentati - che ne costituivano il presupposto (Tavola A07);

- d) "Caratteri percettivi del paesaggio" esplorava - in forma tassonomica - la ricchezza delle differenti visuali territoriali raffrontandole all'abaco degli ecotopi rintracciabili (Tavola A08).

Una ulteriore implementazione del Quadro Conoscitivo è poi avvenuta con il PAPMAA 2015, attraverso le tavole:

- a) "Caratteri insediativi, invariati e funzioni" dove si individuavano i modelli di associazione tra morfotipi previsti dal PIT e le forme insediative esistenti, la localizzazione puntuale delle funzioni insediative e l'aggiornamento dei perimetri dei caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali censiti dal PIT (Tavola A09);
- b) "Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti" in riferimento all'art.9, comma 6, del DPGR n.5/R 2007 (Tavola A10).

Con la variante 2018 veniva effettuata una ulteriore integrazione al Quadro Conoscitivo prendendo spunto proprio dalle fondamentali riflessioni scaturite dalla recente formulazione della Carta Nazionale del Paesaggio, della quale essenziale venivano ripresi gli argomenti chiave dell'indicazione programmatica n. 1 ("Promuovere nuove strategie per governare la complessità del paesaggio").

In tale ottica la Variante 2018 si proponeva di coordinare - per obiettivi qualitativi, non solo paesaggistici, ma anche insediativi, produttivi ed occupazionali - le diverse possibili strategie urbanistico-territoriali: nel nostro caso la riproposizione di un sistema insediativo legato all'appoderamento rurale ed alla promiscuità produttiva.

A tal fine venivano elaborate:

- la Tavola n. A05 "Caratteri storici dell'agricoltura", che restituisce le Tavole indicative di cui alle sezioni corrispondenti dei comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli; i tematismi riportati individuano non solo i sistemi di colture all'epoca operanti, ma anche le tipologie dei fabbricati come dichiarati in atti;
- la Tavola n. A11a "Analisi delle matrici paesaggistiche: lo stato al 1954" con le verifiche di cui al PTCP di Siena articoli da 13.4 a 13.8;

- la Tavola n. A11b "Valutazione paesaggistica: lo stato attuale" dove si elaborano i temi delle matrici paesaggistiche e dei processi di alterazione strutturale del mosaico paesistico;
- l'Elaborato BE03 "Verifica paesaggistica" di sintesi delle analisi e delle alterazioni riscontrate.

La successiva variante del 2019 alla componente PdR effettuava una ulteriore integrazione al Quadro Conoscitivo estendendo le metodiche di analisi già applicate alla restante parte del territorio anche alla piccola area interessata dal PdR (circa 16 ettari, pari a poco più del 1% delle altre componenti). Si trattava dell'unico ambito del PRP che non avesse subito modifiche dal 2009 ed era quindi rimasto estraneo alle nuove attività di approfondimento conoscitivo cui si è provveduto nell'ultimo decennio.

L'ulteriore implementazione del Quadro Conoscitivo, orientata specificamente ai caratteri paesaggistici dell'ambito di Querceto, avveniva attraverso gli elaborati:

- "Relazione Paesaggistica" (elaborato CE3);
- "Inquadramento storico paesaggistico" (tavola C09).

## **2.2 Conferma del Quadro Conoscitivo**

La presente variante non può che confermare il Quadro Conoscitivo sin qui costruito, che ha da tempo assunto carattere stabile e si ripropone nella sua interezza con gli aggiornamenti di dettaglio anche in ordine alla produzione di energia (sito Syngas) e allo stato di attuazione del PRP.

Le motivazioni della variante non vanno quindi ricercate tanto in nuovi o diversi elementi conoscitivi del territorio quanto, come già anticipato, nelle generali condizioni di criticità maturate negli ultimi tre anni, che hanno avuto pesanti ripercussioni sul settore turistico ricettivo e che hanno imposto un profondo ripensamento della strategia aziendale.

### 3. FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE

---

Con le recenti Varianti 2018 e 2019 al PRP, in estrema sintesi, si era previsto:

- lo sviluppo delle aree rurali con diffusione sia delle colture di pregio che del presidio umano del territorio agricolo, rinunciando ad una serie di edificazioni ad uso ricettivo diffuse nel territorio;
- la valorizzazione della potenzialità ricettiva della struttura propriamente alberghiera di Querceto, ricollocando nelle sue dirette adiacenze i posti letto in precedenza previsti diffusamente nel territorio aperto.

La sopravvenuta crisi pandemica ha compromesso la praticabilità della strategia, costringendo ad un ripensamento che mettesse in primo piano le esigenze di tutela sanitaria, favorendo il distanziamento degli utenti, massimizzando la ventilazione e minimizzando le occasioni di affollamento.

Da ciò la scelta di ripristinare parzialmente le previsioni di presenza ricettiva diffusa già previste dal RU e dalle precedenti versioni del PRP nonché di ridurre gli ampliamenti volumetrici previsti a Querceto, orientando quelli residui prevalentemente all'ampliamento degli spazi di uso comune.

Allo scopo di conservare l'equilibrio insediativo-territoriale raggiunto è stata di conseguenza riorganizzata la strutturazione delle componenti agricole, riducendo il numero di presidi agricoli e quindi il numero delle UTE, con connessa riduzione delle volumetrie rurali.

A ciò si aggiunge la tematica energetica, portata in primo piano dal progetto di transizione ecologica avviato dall'Italia e che sta assumendo i caratteri di vera e propria emergenza a seguito dei recentissimi eventi bellici che rischiano di compromettere le forniture dall'estero. Tale quadro ha accelerato la prospettiva di autonome forme di produzione di energia da fonte rinnovabile, già presente nel PRP vigente con la previsione di un campo solare, ma che viene ulteriormente potenziata dalla nuova previsione di una centrale a syngas, da alimentare con i residui delle attività agricole e forestali in un'ottica di economia circolare.

Ciò ha richiesto l'accorpamento alla UTE Cetena Bianca dei terreni delle UTE soppresse e integrare la sua missione con la produzione energetica.

La presente Variante prende quindi atto del mutato quadro socio-economico e sanitario e da corpo alle esigenze appena esposte mediante:

- una variante alla componente PP, con cui si disciplina il riutilizzo dei diritti edificatori complessivamente disponibili (propri del PRP o successivamente acquistati) recuperando la previsione di alcune nuove edificazioni ad uso ricettivo nei siti a ciò destinati dal RU, con delocalizzazione dei posti letto trasferiti da Querceto;
- una variante alla componente PdR, che riduce sia degli ampliamenti volumetrici che il numero dei posti letto ivi previsti nell'aggregato e li trasferisce nella UMI SD3C disciplinandone il riutilizzo;
- una variante alla componente PAPMAA, che sostanzialmente ridisegna la suddivisione in UTE e diminuisce le consistenze edificabili (o ricostruibili) in coerenza con la missione già affidate alle singole UTE e introduce per una di esse la nuova missione energetica.

## 4. I DIRITTI EDIFICATORI DEL PRP

---

### 4.1 I diritti edificatori propri e quelli acquisiti

Le originarie versioni del PRP declinavano a livello attuativo le previsioni del RU, disciplinando la distribuzione delle quantità edificabili e la modalità per la loro concreta utilizzazione.

A partire dal 2018, a seguito dell'approvazione della speciale disciplina comunale in materia di trasferimento dei diritti edificatori, la Società ha partecipato a più bandi pubblici risultano assegnataria, e poi acquistando, diritti aggiuntivi rispetto a quelli attribuiti dal RU.

Con la Variante 2019 parte di detti diritti (mq. 1.800) sono stati redistribuiti e disciplinati nella componente PdR mentre per la parte residua (mq. 736) vengono trattati e disciplinati dalla presente Variante.

In sintesi, partecipando a bandi pubblici nelle forme e nei modi richiesti dalla normativa comunale, la Società è risultata assegnataria dei seguenti diritti edificatori aggiuntivi:

- nell'anno 2019: mq. 2.000 ad uso residenziale dal Comune di Casole d'Elsa (già oggetto della variante 2019);
- nell'anno 2022: mq. 418 ad uso residenziale dal Comune di Casole d'Elsa (oggetto della presente variante);
- nell'anno 2022: mq. 400 ad uso residenziale da soggetto privato (oggetto della presente variante).

Con la stessa procedura altri soggetti proprietari di immobili ricadenti nella UMI SD3C hanno a loro volta acquistato diritti edificatori aggiuntivi e più esattamente:

- nell'anno 2019: mq. 153 ad uso residenziale dal Comune di Casole d'Elsa (già oggetto della variante 2019);
- nell'anno 2019: mq. 128 ad uso residenziale dal Comune di Casole d'Elsa (già oggetto della variante 2019);
- nell'anno 2019: mq. 141 ad uso residenziale dal Comune di Casole d'Elsa (già oggetto della variante 2019).

Tutti detti diritti edificatori, mutando la destinazione da uso residenziale a uso turistico ricettivo, vengono corretti applicando il coefficiente 0,90 secondo quanto richiesto dalla norma comunale (2).

#### 4.2 Il dimensionamento del PP

Il PRP vigente già contiene distribuzione e disciplina dei diritti edificatori aggiuntivi acquistati dalla Società nel 2019 (mq. 2.000 ridotti a mq. 1.800 per la variazione di destinazione d'uso) ma non contemplava quelli ulteriori acquisiti da altri soggetti ricadenti nell'ambito del PRP ex art. 6 quinquies NTA.

Il quadro vigente della componente PP, aggiornato con dette ulteriori acquisizioni (anch'esse corrette), è riportato nella tabella che segue (Tabella 1/2019).

Tabella 1/2019 : Dimensionamento interventi PP aggregato per UTOE						
			DIRITTI ORIGINARI		ALTRI DIRITTI	
A	B	C	D	E	F	G
Componente di piano e sito			SUL propria del PRP		Diritti art. 6 quinquies	SUL totale aggregata
comp.	nr.	toponimo	assegnata	aggregata		
PP	13	S.Caterina	473	2.513		2.893
PP	10	Poggio Corona	385			
PP	9	Le Tre Querci	385			
PP	19	Le Macie	460		138	
PP	20	Campo al Doccio	385		115	
PP	15	San Francesco (San Isidoro)	-			
PP	11	Il Campino	-			
PP	17	Poggio Marino	-			
PP	21	Santa Lucia	425		127	
PP	16	San Pietro	-			
PP	5	Miniera	-	412		412
PP	6	San Tommaso	0			
PP	7	San Damiano	412			
<b>SUL TOTALE PP - UMI SD3C</b>			<b>2.925</b>	<b>2.925</b>		<b>3.305</b>

(2) Si segnala come la stessa riduzione non si applichi ai diritti edificatori propri del PRP trasferiti dall'aggregato di Querceto ad aree della UMI SD3C, in quanto conservano l'uso turistico ricettivo e non sono quindi soggetti a correzione alcuna.

La presente Variante perciò, da un lato, redistribuisce i diritti edificatori vigenti e, dall'altro, disciplina le nuove acquisizioni del 2022.

Il quadro di progetto della componente PP, aggiornato con tutte le acquisizioni ed i trasferimenti, è riportato nella tabella che segue (Tabella 1/2022), la quale esplicita anche l'origine delle singole quote di diritti edificatori.

Tabella 1/2022 : Dimensionamento interventi PP aggregato per UTOE							
			ORIGINE DIRITTI EDIFICATORI			RIPARTIZIONE	
A	B	C	D	E	F	G	H
Componente di piano e sito			Diritti PRP vigente	Diritti art. 6 quater	Diritti art. 6 quinqes	Superficie edificabile SE	
comp.	nr.	toponimo				aggregata	assegnata
PP	13	S.Caterina	2.893	500	300	3.693	473
PP	10	Poggio Corona					385
PP	9	Le Tre Querci					385
PP	19	Le Macie					598
PP	20	Campo al Doccio					500
PP	15	San Francesco (San Isidoro)					-
PP	11	Il Campino					400
PP	17	Poggio Marino					-
PP	21	Santa Lucia					552
PP	16	San Pietro					400
PP	5	Miniera	412	0	436	848	436
PP	6	San Tommaso					0
PP	7	San Damiano					412
<b>SUL TOTALE PP - UMI SD3C</b>			<b>3.305</b>	<b>500</b>	<b>736</b>	<b>4.541</b>	<b>4.541</b>

Come si può osservare, la componente PP incrementa la propria consistenza di mq. 1.236 derivanti:

- quanto a mq. 736 dai nuovi diritti acquisiti per mq. 818 (mq. 418 + mq. 400), debitamente corretti con applicazione del coefficiente 0,90;
- quanto a mq. 500, dai diritti edificatori trasferiti dal PdR al PP in forza del principio del permeabilità del sistema ricettivo.

Ciò in coerenza con il rinnovato intento di ridurre l'affollamento nell'aggregato di Querceto e di favorire il distanziamento nell'offerta ricettiva (che, nella sua declinazione diffusa, ha evidenziato elevati livelli di resilienza in occasione della crisi pandemica 2020-2021).

### 4.3 Il dimensionamento del PdR

Nel PRP vigente l'utilizzo dei diritti edificatori acquistati nel 2019 è concentrato nella sola componente PdR ed è orientato essenzialmente all'ampliamento dell'hotel di Querceto (UMI 07).

Il quadro vigente della componente PdR, aggiornato con le acquisizioni del 2019, è riportato nella tabella che segue (Tabella 2/2019).

Tabella 2/2019 : Dimensionamento interventi di nuova costruzione nel PdR Querceto						
			DIRITTI ORIGINARI 2017		ALTRI DIRITTI	
A	B	C	D	E	F	G
Componente di piano e sito			Superficie utile lorda		Diritti art. 6 quinquies	SUL totale aggregata
comp.	UMI	toponimo	assegnata	aggregata		
PdR	1	Villa	0	1.407		3.207
PdR	2	Piscina	0			
PdR	3	Borgo	0			
PdR	4	Attrezzature minori	0			
PdR	5	Ex Scuola	0			
PdR	6	Limonaia	0			
PdR	7	Ampliamento Hotel	437			
PdR	8	Parcheggio	0			
PdR	9	S. Antonio	0			
PdR	10	Complesso Case Mendini	970			
PdR	11	Impianti e pertinenze	0			
PdR	12	Versante Ovest	0			
PdR	13	Versante Est	0			
PdR	14	Versante Sud	0			
<b>SUL TOTALE PdR</b>			<b>1.407</b>	<b>1.407</b>	<b>1.800</b>	<b>3.207</b>

Come già anticipato, la presente Variante riduce le consistenze previste nell'ambito disciplinato dal PdR, ridimensionando considerevolmente l'entità dell'ampliamento dell'hotel e conservando predeterminati margini di flessibilità da sviluppare in fase di progettazione architettonica.

Nella tabella che segue (Tabella 2/2022) è sintetizzata non solo la distribuzione delle consistenze edificabili (ai quali si applicano gli specifici intervalli di variabilità stabiliti dalla normativa tecnica di attuazione) ma anche la loro origine (nel caso in specie la riduzione).



Tabella 2/2022 : Dimensionamento interventi di nuova costruzione nel PdR Querceto							
			ORIGINE DIRITTI EDIFICATORI			RIPARTIZIONE	
A	B	C	D	E	F	G	H
Componente di piano e sito			Diritti PRP vigente	Diritti art. 6 quater	Diritti art. 6 quinqes	Superficie edificabile SE	
comp.	UMI	toponimo				aggregata	assegnata
PdR	1	Villa	3.207	-500	0	2.707	0
PdR	2	Piscina					80
PdR	3	Borgo					0
PdR	4	Attrezzature minori					80
PdR	5	Ex Scuola					0
PdR	6	Limonaia					0
PdR	7	Ampliamento Hotel					1.497
PdR	8	Parcheggio					0
PdR	9	S. Antonio					0
PdR	10	Complesso Case Mendini					970
PdR	11	Impianti e pertinenze					80
PdR	12	Versante Ovest					0
PdR	13	Versante Est					0
PdR	14	Versante Sud					0
<b>SUL TOTALE PdR</b>						<b>2.707</b>	<b>2.707</b>

Come si può osservare, la componente PdR riduce la propria consistenza di mq. 500 derivanti, tutti destinati al trasferimento nella componente PP in forza del principio del permeabilità del sistema ricettivo.

#### 4.4 Il dimensionamento del PAPMAA

Il PAPMMA non incide sul dimensionamento del PRP in termini di diritti edificatori <sup>(3)</sup> ma è comunque rilevante per i fini che qui interessano dato che la diversa strutturazione delle UTE, con riduzione delle nuove edificazioni, diviene anche occasione per conseguire un assetto complessivo del territorio che risulti a saldo zero non solo sotto il profilo dei diritti edificatori propriamente detti ma anche sotto quello della mera occupazione di suolo in territorio aperto.

<sup>(3)</sup> Come noto, il dimensionamento del PAPMAA non deriva da diritti edificatori precostituiti ma dalle specifiche esigenze funzionali e produttive delle singole UTE nel rispetto delle specifiche disposizioni di cui al Titolo IV, Capo III, della L.R. 65/2014 che, nel caso in specie, sono declinate nel rapporto di reciprocità tra la consistenza degli edifici rurali e la quantità e qualità delle colture in atto, come specificato e calcolato nel dettaglio nell'elaborato "Allegato G" alle NTA del PRP.

Secondo il PRP vigente, la componente PAPMAA presenta la seguente articolazione e consistenza:

<b>Tabella 3/2019 : Dimensionamento interventi PAPMAA</b>						
			SUL assegnata alla UTE	RIPARTIZIONE		
				residenza agricola	agriturismo	annessi agricoli
A	B	C	D	E	F	G
UTE	Edif.	Toponimo	mq.	mq.	mq.	mq.
1	28	S. Gaetano	<b>650</b>	300	290	60
2	29	S. Giovanni	<b>693</b>	385	245	63
3	30	Cetena Nera	<b>625</b>	405	145	75
4	31	Cetena Rossa	<b>1.120</b>	450	540	130
5	32	Cetena Bianca	<b>949</b>	160	140	649
6	33	I Fondi	<b>520</b>	250	130	140
7	34	La Vallecola	<b>510</b>	260	130	120
8	35	Il Prunaccio	<b>510</b>	130	240	140
9	36	Iris del lavatoio	<b>510</b>	260	110	140
10	37	Le Balze	<b>590</b>	260	200	130
11	38	Fornace dei laterizi	<b>500</b>	265	115	120
12	17	Poggio Alto	<b>510</b>	260	140	110
13	13	San Francesco	<b>505</b>	260	135	110
14	11	Il Campino	<b>440</b>	260	110	70
15	16	San Pietro	<b>500</b>	260	130	110
16	5	La Miniera	<b>530</b>	260	150	120
17	39	I Borratelli	<b>530</b>	260	150	120
<b>SUL TOTALE PAPMAA</b>			<b>10.192</b>	<b>4.685</b>	<b>3.100</b>	<b>2.407</b>

Per le ragioni appena esposte la scelta della Variante, sotto il mero profilo dimensionale, è quella di ridurre le nuove costruzioni in misura equivalente a quelle che derivano dalla riattivazione delle previsioni ad uso turistico ricettivo nelle tre aree della UMI SD3C di cui già si è detto.

Il dettaglio delle consistenze proprie della componente PAPMAA si modifica quindi come riportato nella tabella di sintesi che segue, ove sono indicate anche le ripartizioni a seconda delle diverse funzioni.

La consistenza complessiva delle costruzioni al uso rurale (recupero + nuova costruzione) passa quindi da mq. 10.192 a mq. 9.456, con una riduzione di mq. 736.

Tabella 3/2022 : Dimensionamento interventi PAPMAA						
			SUL assegnata alla UTE	RIPARTIZIONE		
				residenza agricola	agriturismo	annessi agricoli
A	B	C	D	E	F	G
UTE	Edif.	Toponimo	mq.	mq.	mq.	mq.
1	28	S. Gaetano	<b>1.090</b>	360	472	258
	15	S. Francesco				
2	29	S. Giovanni	<b>693</b>	385	245	63
3	30	Cetena Nera	<b>625</b>	405	145	75
4	31	Cetena Rossa	<b>1.120</b>	450	540	130
5	32	Molino Landozzi	<b>1.838</b>	50	818	970
	33	Cetena Bianca				
	40	I Borratelli				
	41	Syngas				
6	34	I Fondi	<b>520</b>	250	130	140
7	35	La Vallecola	<b>510</b>	260	130	120
8	36	Il Prunaccio	<b>510</b>	130	240	140
9	37	Iris del lavatoio	<b>510</b>	260	110	140
10	38	Le Balze	<b>1.090</b>	730	70	290
	39	Fornace dei laterizi				
11	42	Il Campo	<b>440</b>	300	60	80
12	17	Poggio Alto	<b>510</b>	260	140	110
<b>SUL TOTALE PAPMAA</b>			<b>9.456</b>	<b>3.840</b>	<b>3.100</b>	<b>2.516</b>

#### 4.5 Gli esiti della Variante in termini di edificabilità

Come già detto, la logica della Variante è quella di una nuova strategia di sviluppo, coerente con il mutato quadro socioeconomico e sanitario, che però si configuri a saldo zero, cioè senza ulteriori occupazioni di suolo nell'ambito disciplinato dal PRP.

Ciò non significa, però, che analoga invariata si verifica a livello del territorio comunale, ove l'iniziativa comporta una apprezzabile contrazione dell'edificabilità dato che i diritti edificatori acquistati e che trovano ingresso nel PRP sono compensati da equivalenti riduzioni mentre si azzerano nelle aree di origine.

Nell'ambito del PRP si ha infatti:

Totali sistema ricettivo 2019 (PP Tabella 1/2019 + PdR Tabella 2/2019) .....	mq.	6.512
Diritti edificatori acquisiti 2022 .....	mq.	736

Totali sistema ricettivo 2022 (PP Tabella 1/2022 + PdR Tabella 2/2022) .....	mq.	7.248
Differenza 2019-2022 .....	mq.	736
Totali sistema agricolo 2019 (PAPMAA Tabella 3/2019) .....	mq.	10.192
Totali sistema agricolo 2022 (PAPMAA Tabella 3/2022) .....	mq.	9.456
Differenza 2019-2022 .....	mq.	-736
Totali PRP 2019 .....	mq.	16.704
Totali PRP 2022 .....	mq.	16.704
Differenza 2019-2022 .....	mq.	0

Sul territorio comunale, invece, entrano in gioco anche le consistenze di mq. 818 che vengono assorbite nel PRP (a saldo zero come appena esplicitato) e che vengono azzerate sulle aree di origine, cosicché sul territorio comunale si ha una riduzione del carico urbanistico pari a detta consistenza azzerata e quindi a mq. 818.

## 5. LA VARIANTE ALLA COMPONENTE PP

---

### 5.1 Le previsioni del PP vigente e le motivazioni della Variante

Come noto, il PRP vigente si caratterizza per la forte vocazione turistico ricettiva che ha il proprio fulcro nella funzione propriamente alberghiera insediata nell'aggregato di Querceto e che poi si diffonde nel territorio dell'azienda con una serie di nuove edificazioni puntuali in attuazione dello Schema Direttore SD3C del vigente Regolamento Urbanistico.

In attuazione di detta disciplina risultano, nel tempo, già realizzati ed in funzione i seguenti casali:

- S.Caterina;
- Poggio Corona;
- Le Tre Querci;
- Le Macie;
- Campo al Doccio;
- Santa Lucia;
- San Damiano.

Le potenzialità edificatorie assegnate dal RU (sia in termini di consistenza ammessa che di aree edificabili) sono oggi sfruttate solo in parte dal PP che, con la Variante 2019, si conformava alla nuova strategia individuata dall'azienda, orientata a privilegiare la concentrazione dell'offerta turistica nell'aggregato di Querceto con conseguente rinuncia dell'ulteriore sviluppo turistico ricettivo diffuso nel territorio.

La crisi pandemica ha costretto ad un radicale ripensamento della strategia appena delineata, dovendo privilegiare i nuovi standard sanitari (che si presume diverranno consuetudine anche in caso di passaggio da pandemia a endemia) e con ciò riscoprendo il valore, sanitario ma anche economico, della ricettività diffusa, che ha mostrato elevati livelli di resilienza in periodo di pandemia.

In sostanza, le odierne criticità hanno condotto ad una rivalutazione della scelta diffusa a suo tempo operata dal RU che, per quanto concepita in tutt'altro quadro socio-economico, è

oggi tornata di stringente attualità, risultando non solo praticabile ma assolutamente virtuosa.

## 5.2 Le previsioni della Variante al PP

La Variante al PP semplicemente recupera, seppur solo parzialmente, le previsioni del RU come declinate dal PRP ante 2019 ripristinando la previsione di edificabilità in tre aree dello Schema Direttore SD3C ed in particolare in quelle denominate “La Miniera”, “San Pietro” e “Il Campino”.

La modifica avviene con invarianza della disciplina applicabile, ivi compresa quella delle specifiche schede di dettaglio, ed a saldo zero di occupazione di suolo (come meglio illustrato a seguire ad ogni edificazione, quale sia la sua funzione, corrisponde una equivalente riduzione in altra area del PRP).

A seguito di detto ripristino, le consistenze della componente PP sono distribuite tra le diverse aree come segue:

Tabella 1 : Dimensionamento interventi PP aggregato per UTOE							
UTOE	Componente di piano e sito			RIPARTIZIONE DI PROGETTO			
				Superficie edificabile SE		Valori limite assoluti	
	comp.	nr.	toponimo	aggregata	assegnata	minimo	massimo
A	B	C	D	E	F	G	H
UTOE IV Mensano	PP	13	S.Caterina	3.693	473	420	520
	PP	10	Poggio Corona		385	350	450
	PP	9	Le Tre Querci		385	350	450
	PP	19	Le Macie		598	550	650
	PP	20	Campo al Doccio		500	450	550
	PP	15	San Francesco		-	-	-
	PP	11	Il Campino		400	330	480
	PP	17	Poggio Marino		-	-	-
	PP	21	Santa Lucia		552	500	600
	PP	16	San Pietro		400	330	480
UTOE VI Valle dell'Elsa	PP	5	Miniera	848	436	330	480
	PP	6	San Tommaso		0	0	0
	PP	7	San Damiano		412	300	450
<b>SE totale PP - UMI SD3C</b>				<b>4.541</b>	<b>4.541</b>		

## 6. LA VARIANTE ALLA COMPONENTE PDR

---

### 6.1 Gli studi precedenti e le previsioni del PdR vigente

In occasione della Variante 2019 alla componente PdR, l'aggregato di Querceto-San Antonio è stato oggetto di un particolare approfondimento conoscitivo finalizzato allo studio del piccolo agglomerato sotto i profili storico, insediativo, paesaggistico e delle relazioni territoriali.

Da detto studio, che qui si richiama e conferma, è derivata la scelta progettuale di ampliamenti che offrirono una risposta convincente sotto tutti i profili considerati, prevedendo che:

- a) siano evitate ulteriori trasformazioni sul bene culturale che, pur rimanendo il cuore della struttura - quanto meno in termini di servizi e attrezzature collettive - continuerà ad assolvere a dette funzioni mantenendo l'attuale assetto architettonico e distributivo;
- b) l'intervento edilizio sia in gran parte ipogeo, avvalendosi dell'attuale conformazione del terreno, caratterizzata dagli ampi terrapieni esistenti sui lati ovest e sud dell'aggregato, così da minimizzarne la percezione dell'intervento e prevenire qualsiasi interferenza paesaggistica;
- c) la copertura dei volumi ipogei sia sistemata a verde, riproponendo l'immagine di giardino disegnato che storicamente caratterizzava l'area interessata;
- d) l'intera sommità del rilievo sia interessata da un esteso intervento di ripristino culturale che riproponga, specie sul versante ovest, il mosaico storico a suo tempo cancellato dalla semplificazione culturale conseguente all'estensione dei seminativi nudi.

Si tratta di criteri che meritano conferma e che la presente Variante mantiene invariati, pur ridimensionando la consistenza dei volumi di nuova costruzione.

### 6.2 Le previsioni della Variante al PdR

Come già esposto, la presente Variante ha essenzialmente carattere riduttivo, diminuendo la consistenza degli ampliamenti previsti per l'hotel e rilocalizzandola altrove.

Ciò al fine di ridurre la concentrazione di persone nell'aggregato (riducendo i posti letto ivi previsti), favorire il distanziamento interpersonale e minimizzare delle occasioni di affollamento (aumentando la dimensione degli spazi di uso collettivo).

La contrazione volumetrica avviene essenzialmente eliminando la previsione dell'unico volume fuori terra previsto dal PdR vigente (livello 0) e riducendo la consistenza dei volumi ipogei (livello -2) senza con ciò alterare l'impianto planovolumetrico complessivo, frutto degli studi e delle scelte che sorreggono il PdR e che si intendono confermare.

Le nuove consistenze previste per gli ampliamenti si riducono di mq. 500 (da mq. 3.207 a mq. 2.707) e la loro distribuzione è riepilogata nella tabella che segue.

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

Restano invariate le previsioni qualificanti ovvero:

- la conservazione del bene culturale;
- il carattere prevalentemente ipogeo dei volumi;
- la sistemazione a verde delle loro coperture;



- il ripristino culturale della sommità del versante;
- gli allineamenti vincolanti.

Seppur con riduzione delle consistenze, l'assetto insediativo rimane quindi invariato ed ad esso si accompagna la sostanziale invarianza della disciplina delle singole UMI, fatta salva l'introduzione di un modesto livello di flessibilità che si rende necessaria per dotare il sistema di piccoli manufatti di servizio alle nuove colture di sommità o alle attività ricreative minori (specie per i bambini) oltre che per assorbire i possibili scostamenti che, in sede di progettazione amministrativa, potranno generarsi dall'utilizzo delle definizioni unificate di cui al Regolamento Regionale 39/R/2018 in luogo di quelle precedenti, fondate sul diverso Regolamento Regionale 64/R/2013.

## 7. LA VARIANTE ALLA COMPONENTE PAPMAA

### 7.1 Generalità

Sulla base delle metodiche e degli obiettivi che hanno caratterizzato il PAPMAA vigente, la Variante ha il duplice scopo di superare la stasi degli investimenti provocata dalla pandemia e nel contempo raggiungere una strutturazione ed organizzazione aziendale adeguata ad affrontare i temi relativi all'ambiente e alla produzione di energia da fonti rinnovabili, con limitate o nulle emissioni in atmosfera. In sintesi, pur con il permanere degli obiettivi fin qui portati avanti, la Variante riconfigura la struttura aziendale per facilitare il completamento dell'attuazione attraverso la riduzione degli edifici rurali e del numero di UTE e per introdurre tra gli obiettivi economici anche la produzione di energia (elettrica e calorica) da processi di trasformazione dei residui delle lavorazioni agricole.

### 7.2 La strutturazione del PAPMAA vigente

Obiettivi e strutturazione del PAPMAA vigente sono sintetizzati nella tabella seguente:

UTE	Toponimo	Ricostruire la conformazione originaria dei complessi rurali antichi e il rapporto con il territorio	Presidiare la memoria territoriale ricollocandosi nei pressi di pre-esistenze cancellate	Riattivare la viabilità storica cancellata e il complesso sistema di viabilità rurale	Ripristinare il mosaico agrario, la regimazione idraulica e il contenimento dei versanti	Reintrodurre metodiche e colture tradizionali e incremento azione su filiera corta	Introdurre colture innovative	Attività connesse (agriturismo, divulgazione, commercializzazione)
1	S. Gaetano	*			*	*		*
2	S. Giovanni	*				*		*
3	Cetena Nera	*				*		*
4	Cetena Rossa	*		*		*		*
5	Cetena Bianca							*
6	I Fondi			*	*	*	*	*
7	Vallecola				*	*	*	*
8	F. Prunaccio			*	*	*		*
9	Iris Lavatojo		*		*	*	*	*
10	Le Balze			*	*	*	*	*
11	Fomace dei Laterizi		*	*	*	*	*	*
12	Poggio Alto			*	*	*		*
13	S. Francesco		*	*	*	*		*
14	Il Campino			*	*	*		*
15	San Pietro			*	*	*	*	*
16	La Miniera		*	*	*	*	*	*
17	I Borratelli				*	*	*	

### 7.3 Lo stato di attuazione del PAPMAA vigente

Il PAPMAA interessa una estensione di circa 1450 ettari ed è ubicata nel territorio del comune di Casole d'Elsa e, per piccola parte, in quello del comune di Colle Val d' Elsa, come meglio rappresentato nelle tavole in allegato.

Sono comprese nel PAPMAA vigente e ne seguono indirizzi e norme, secondo quanto stabilito nella Convenzione del 2 dicembre 2015, le seguenti aziende:

- a) Azienda di Ettari 1243 circa, suddivisa per il PAPMAA vigente in 13 UTE, di proprietà della “Soc. Castello di Casole S.p.A.” e condotta dall'Azienda “Castello di Casole Agricoltura società agricola S.p.A.” (*beni interessati della presente Variante*).
- b) Azienda identificata con l'UTE 04 Cetena Rossa di ettari 68 circa di proprietà della “Soc. Lake Union Società Agricola s.r.l.” (*beni non interessati della presente Variante*).
- c) Azienda identificata con l'UTE 02 S. Giovanni di ettari 54 circa di proprietà della “Soc. MAC SAN GIOVANNI Società Agricola s.r.l.” (*beni non interessati della presente Variante*).
- d) Appezamento di terreno di circa 10 ettari in località S. Lucia di proprietà di Ross James Turner e Gemma Louise Turner (*beni non interessati della presente Variante*).
- e) Azienda identificata con l'UTE 08 Fonte del Punaccio di ettari 45 circa di proprietà della “Soc. FDP Società agricola s.r.l.” (*beni non interessati della presente Variante*).
- f) Azienda identificata con l'UTE 09 Iris del Lavatojo di ettari 41 circa di proprietà della “Società agricola Bellafiore s.r.l.” (*beni non interessati della presente Variante*).

L'attività agricola è gestita con il metodo biologico e nella Tav. D02 sono riportate e graficizzate le coltivazioni in atto secondo la dichiarazione ARTEA 2021.

Il bosco, che rappresenta circa il 60 % della superficie totale, è stato gestito in funzione di un piano di taglio pluriennale e venduto in piedi a ditte specializzate che si occupano del taglio, dello smacchio e della vendita.

Da oltre cinque anni sono in corso le attività di impianto delle coltivazioni arborate precedute dalla preparazione del terreno. Tali attività di impianto, come descritto in seguito, vengono condotte per singole UTE.

Il PAPMAA vigente ha trovato attuazione, fino alla data odierna, come segue:

#### a) Coltivazioni

Ad oggi risultano completamente attuate le coltivazioni nelle seguenti UTE cedute ad altre Società Agricole:

- UTE 2 - S. Giovanni
- UTE 4 - Cetena Rossa
- UTE 8 - Fonte del Prunaccio
- UTE 9 - Iris Lavatojo

Sono parimenti completati i nuovi impianti arborei previsti nelle seguenti UTE della Soc. Castello di Casole:

- UTE 10 - Le Balze
- UTE 11- Fornace e dei Laterizi

Infine in diverse UTE della medesima Società sono stati messi in opera impianti viticoli (nuovi o di sostituzione) e orticoli nonché alcune altre coltivazioni .

- b) Prima fase degli interventi di ristrutturazione urbanistica ovvero demolizione dei fabbricati incongrui e rimozione delle superfetazioni per ripristino della conformazione originaria degli antichi complessi rurali .

La SUL demolita è stata registrata, ai sensi dell'art. 6 ter nelle NTA del PRP (piano quadro cui il PAPMAA fa riferimento) nel Primo Registro della Flessibilità Interna (REFI) e depositato in data 6 giugno 2017 prot. n. 4123 del 7 giugno 2017.

Le demolizioni a tale data, risultano essere:

- UTE 01 San Gaetano
  - Demolizioni per una SUL pari a mq. 174 eseguite in epoca antecedente al 2015 e già ricognite nei PAPMAA precedenti;
  - Demolizioni per una SUL pari a mq. 1962,20 eseguite in forza di SCIA prot. 3572 del 18 maggio 2016. Poiché la SUL concretamente demolita è risultata superiore a quella speditivamente calcolata nel PAPMAA è stata registrata in trasferimento nel REFI la sola SUL programmata (mq. 1915) e il disavanzo positivo di mq. 30,20 è stato annotato.
- UTE 04 Cetena Rossa
  - Demolizioni per una SUL di mq. 577 eseguite in epoca antecedente al 2015 e già ricognite nei PAPMAA precedenti;
  - Demolizioni per una SUL di mq. 513,75 eseguite in forza di SCIA prot. 8266 del 08/11/2016. Poiché la SUL legittima concretamente demolita è risultata inferiore a quella speditivamente calcolata nel PAPMAA (mq. 520,00) è stata registrata in

trasferimento la sola SUL legittima effettivamente demolita (mq. 513,75) e il disavanzo negativo di mq. 6,25 è stato annotato.

- UTE 02 San Giovanni

- Demolizioni per una SUL di mq. 285 eseguite in forza di SCIA prot. 9575 del 31/12/2016. La SUL demolita è risultata pari a quella speditivamente calcolata nel PAPMAA e genera mq. 250 da trasferire in altra UTE e mq. 35 da riutilizzare nella stessa UTE.

c) Recupero patrimonio edilizio storico

Sono stati recuperati i complessi storici di Cetena Rossa e San Giovanni, non oggetto della presente Variante.

d) Viabilità rurale

Gli interventi sulla viabilità hanno riguardato prioritariamente le UTE in fase di piena attuazione e quelle di imminente programmazione e in particolare il Quadrante est (Le Balze, Fornace dei Laterizi) e il Quadrante ovest (Cetena Nera, Cetena Bianca, Cetena Rossa, San Giovanni). In entrambi i casi gli interventi sono sostenuti da un Progetto di suolo esteso a tutto il quadrante al fine di coordinare gli interventi pubblici e privati e la viabilità rurale con i coltivi programmati.

Ad oggi risultano completati i seguenti interventi sulla viabilità interpodereale:

- Nuova strada rurale Le Cetena (PdC n. 29 del 10/11/2016 - progetto di suolo Quadrante le Cetene approvato con DGC n. 45 del 15/03/2017).
- Viabilità interpodereale del Quadrante (progetto di suolo approvato con DGC n. 114 del 20/09/2016 - Strada interpodereale Cilena PdC n. 24 del 3/10/2016 - Strada interpodereale Le Balze PdC n. 30 del 10/11/2016).
- Per entrambi i quadranti sono in corso interventi di recupero della viabilità minore.

e) Miglioramenti ambientali

Contestualmente alle demolizioni e ripristini del complesso rurale San Gaetano è stata completata la bonifica dall'amianto delle stalle e dei magazzini nonché la decementificazione del piazzale del centro agrozootenico e il ripristino dello stato naturale del sito per quasi 2 ettari di superficie cementificata. Tale area è destinata dalla presente variante ad accogliere un uliveto .

La nuova viabilità rurale e i percorsi interpoderali recuperati, sono stati corredati da

arbusteti con specie tipica della macchia mediterranea. I nuovi impianti di specie della macchia mediterranea posti ai lati della viabilità ammontano a circa tre chilometri.

#### **7.4 Le modifiche introdotte dalla presente Variante**

Le principali modifiche dalla presente Variante riguardano:

- 1) Riduzione della Superficie edificabile (SE) di mq. 736 per riequilibrare l'occupazione di suolo conseguente il ripristino dell'utilizzazione a fini ricettivi di alcune aree del territorio aperto;
- 2) Riorganizzazione strutturale e riduzione del numero di UTE dalle attuali 17 a complessive 12, mediante i seguenti accorpamenti:
  - la UTE 01, S. Gaetano, verrà accorpata alla UTE 13, S. Francesco, per diventare il polo vitivinicolo dell'Azienda;
  - le UTE 15, S. Pietro, 16, La Miniera, e 17, I Borratelli, verranno accorpate alla UTE 05, Cetena Bianca;
  - la UTE 10, Le Balze verrà accorpata all'UTE 11, Fornace dei Laterizi
- 3) Invarianza nella conformazione, consistenza e obiettivi delle seguenti UTE:
  - UTE 06, I Fondi,
  - UTE 07, La Vallecola,
  - UTE 12, Poggio Alto,
  - UTE, Il Campino, che cambierà nome e numero identificativo divenendo l'UTE 11, Il Campo.

Restano non interessate dalla presente variante al UTE 04 "Cetena Rossa", la UTE 02 "San Giovanni", la UTE 08 "Fonte del Punaccio" e la UTE 09 "Iris del Lavatojo", oggi di proprietà di altre aziende agricole.

#### **7.5 Gli obiettivi della Variante**

La presente Variante persegue le stesse finalità economiche e di qualità ambientale che hanno caratterizzato il PAPMAA vigente implementate dalla produzione di energia secondo i criteri dell'economia circolare.

Si riassumono di seguito gli obiettivi includendo, completando e ampliando quelli vigenti con quelli della variante.

### 7.5.1 Gli obiettivi economici

- a) Produzione di energia dai residui di lavorazione agricola e dal cippato attraverso processi di gassificazione (Syngas). Il processo non rilascia CO<sub>2</sub> in atmosfera e recupera il calore residuo per teleriscaldamento, in coerenza con i principi di contrasto e adattamento ai cambiamenti climatici, obiettivo comunitario incluso nel PAER e nell'estensione del Psr Feasr 2014-2020 Toscana fino al 2022 nonché espressione dell'economia circolare contenuta nella Seconda missione (M2) del PNRR denominata Rivoluzione verde e transizione ecologica. L'obiettivo viene affidato all'UTE 05 che a tal fine ingloba tre precedenti UTE e raggiunge l'adeguata produzione di cippato e/o residui vegetali potendo contare su circa 512 ettari di bosco.
- b) Razionalizzazione ed incremento dell'attività vitivinicola specializzando all'uopo l'UTE 01, San Gaetano.
- c) Incremento delle colture promiscue tradizionali con dominanza dell'olivo e della vite, anche nella modalità storicamente tipica (obiettivo in gran parte raggiunto);
- d) Introduzione di colture innovative;
- e) Rafforzamento della filiera corta e del consumo interno della produzione tipica e tradizionale (vitivinicola, olearia, frutticola e orticola). Tale obiettivo, connesso al punto a), ha un ottimo potenziale di successo in quanto la proprietà dell'Azienda Castello di Casole, la Soc. Belmond Management Limited, opera nel settore dell'ospitalità di lusso (hotel, ristoranti, treni e crociere fluviali) in 22 paesi del mondo e ha dunque possibilità di veicolare e diffondere la propria produzione toscana (obiettivo già raggiunto);
- f) Ricerca di nuovi mercati, per i quali soddisfare una domanda di prodotti ad alto valore aggiunto, attraverso la gestione sinergica di una o più UTE e anche con il sostegno di adeguati partner, ivi compresa la cessione (obiettivo già raggiunto)
- g) Diversificazione dell'offerta aziendale attraverso le attività connesse (agriturismo, divulgazione, commercializzazione diretta, produzione di energia).

### 7.5.2 Gli obiettivi strutturali

- a) Semplificare la struttura per raggiungere il completamento degli obiettivi economici attraverso la riduzione del numero di UTE e riduzione della nuova volumetria prevista.
- b) Specializzazione e vocazione di alcune UTE per favorire il raggiungimento degli obiettivi economici.

c) Autonomia energetica.

### 7.5.3 Gli obiettivi paesaggistico-insediativi e ambientali

a) Obiettivo n. 3 del PIT/PPR, Scheda d'Ambito Val d'Elsa: “Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo” attraverso le seguenti azioni:

- ripristino della conformazione originaria degli antichi complessi rurali attraverso la demolizione delle superfetazioni e dei fabbricati incongrui.
- riattivazione della viabilità storica cancellata e ricostruzione di una complessa rete di accesso ai coltivi
- presidio della memoria territoriale mediante la collocazione dei nuovi siti nei pressi di pre-esistenze cancellate ovvero di particolari modellazioni del suolo in fase di decadimento.
- ricostituzione del mosaico agrario nei contesti interessati da fenomeni di semplificazione

## 7.6 Lo scenario di progetto

L'assetto che si intende raggiungere con la presente Variante è sintetizzato nello schema seguente dove vengono anche evidenziate le quote di obiettivi affidati alle singole UTE.

UTE	Toponimo	Ricostruire la conformazione originaria dei complessi rurali antichi e il rapporto con il territorio	Presidiare la memoria territoriale ricollocandosi nei pressi di pre-esistenze cancellate	Riattivare la viabilità storica cancellata e il complesso sistema di viabilità rurale	Ripristinare il mosaico agrario, la regimazione idraulica e il contenimento dei versanti	Reintrodurre metodiche e colture tradizionali e incremento azione su filiera corta	Introdurre colture innovative	Attività connesse (agriturismo, divulgazione, commercializzazione)	Specializzazione produttiva (agricola e/o energetica)
1	S. Gaetano - S. Francesco	*	*	*	*	*		*	*
2	S. Giovanni	*				*		*	
3	Cetena Nera	*				*		*	
4	Cetena Rossa	*		*		*		*	
5	Cetena Bianca			*	*	*		*	*
6	I Fondi			*	*	*	*	*	
7	Vallecola				*	*	*	*	
8	F. Prunaccio			*	*	*		*	
9	Iris Lavatojo		*		*	*	*	*	
10	Le Balze - Fomace dei laterizi		*	*	*		*	*	
11	Il Campino			*	*	*		*	
12	Poggio Alto			*	*	*		*	



La descrizione grafica degli interventi programmati è contenuta nelle seguenti tavole :

- Tav. D3 - Struttura delle UTE e sintesi delle variazioni
- Tav. D4 - Progetto del PAPMAA
- Tav. D7 - Mappe Catastali e interventi

La descrizione delle singole UTE interessate dalla variante (coltivazioni, edifici e verifiche paesaggistiche) è contenuta nei seguenti fascicoli: U\_01 “S. Gaetano-S. Francesco”, U\_03 “Cetena Nera”, U\_05 “Cetena Bianca”, U\_06 “I Fondi”, U\_07 “Vallecola”, U\_10 “Le Balze-Fornace dei Laterizi”, U\_11 “Il Campo”, U\_12 “Poggio Alto”. Le restanti quattro UTE sono già attuate e non interessate dalla variante.

L'estensione delle diverse UTE risulta dalla tabella seguente:.

UTE 1	S. Gaetano - Francesco	Ha 142,1795
UTE 3	Cetena Nera	Ha 51,1712
UTE 5	Cetena Bianca	Ha 652,4539
UTE 6	I Fondi	Ha 45,2175
UTE 7	La Vallecola	Ha 49,0431
UTE 10	Le Balze – Fornace dei Laterizi	Ha 140,5260
UTE 11	Il Campo	Ha 101,0945
UTE 12	Poggio Alto	Ha 62,1071
		<b>Totale Ha 1243,7928</b>

Le UTE sono tra loro diverse ma cooperanti e si collocano in tutto il territorio aziendale garantendo il presidio e quindi la possibilità di introdurre coltivazioni innovative, arboree e tradizionali ed anche il ripristino di insediamenti rurali storici.

Come anticipato, il presente Programma affida a ciascuna UTE una determinata missione e cioè il compito di mettere in campo in una pluralità di azioni che, correlate con quelle delle altre UTE, consenta di conseguire quell'obiettivo di complessiva qualità territoriale che è la sua finalità precipua.

L'assetto colturale, pur rimanendo nell'ambito della gestione biologica e pur continuando a utilizzare parte dei terreni a colture tradizionali quali cereali e girasole, prevede l'inserimento di alcune nuove coltivazioni quali frutti di bosco, piante officinali e alberi da frutto in particolare frutti antichi. Tale scelta scaturisce da una attenta e minuziosa verifica fatta sulle foto aeree storiche (a partire dagli anni 50) e sulla base di indagini fatte presso i mezzadri che occupavano il territorio del Castello di Casole.

Oltre a ciò, l'inserimento di tali coltivazioni consente una maggiore occupazione soprattutto giovanile, viste le ore necessarie per la gestione e per la raccolta, oltre a nuova occupazione da utilizzare per la trasformazione di tutte le produzioni di seguito elencate che avverrà quasi totalmente all'interno dei nuovi volumi previsti a Cetena Bianca.

La commercializzazione di tali produzioni avverrà prevalentemente attraverso le strutture turistico ricettive presenti nel territorio in particolare all'interno di quelle ricadenti nel territorio del Castello di Casole.

Sotto il profilo dimensionale, le quote di nuova costruzione vengono ridotte come già segnalato (-mq. 736) e non vengono incrementati i posti letto per agriturismo e neppure la superficie destinata a tale attività (in sostanza i medesimi posti letto e le medesime superfici vengono ridistribuite tra le diverse UTE a saldo zero).

La consistenza degli interventi edilizi complessivamente previsti dal PAPMAA (demolizioni, recuperi e nuove costruzioni) nonché il numero di posti letto risulta dalla seguente tabella di sintesi:

UTE	Edif.	Toponimo	ORIGINE E RIPARTIZIONE CONSISTENZE EDILIZIE					RIPARTIZIONE FUNZIONI			POSTI LETTO	
			legittima preesistente	recuperata nella UTE	trasferita in altra UTE	ricevuta da altra UTE	di nuova costruzione	assegnata alla UTE	residenza agricola	agriturismo		annessi agricoli
			mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	mq.	nr.	
1	28	S. Gaetano	2.854	690	1.764	0	0	1.090	360	472	258	4
	15	San Francesco	0	400	0	0	0					12
2	29	S. Giovanni	943	693	250	0	0	693	385	245	63	10
3	30	Cetena Nera	936	625	311	0	0	625	405	145	75	6
4	31	Cetena Rossa	2.211	1.120	1.091	0	0	1.120	450	540	130	20
5		Molino Landozzi	774	0	0	0	0	1.838	50	818	970	
	32	Cetena Bianca	0	774	0	464	0					15
	40	I Borratelli	0	0	0	450	0					12
	41	Syngas	0	0	0	150	0					
6	34	I Fondi	0	0	0	270	250	520	250	130	140	6
7	35	La Vallecola	0	0	0	250	260	510	260	130	120	6
8	36	Il Prunaccio	0	0	0	380	130	510	130	240	140	8
9	37	Iris del lavatoio	0	0	0	250	260	510	260	110	140	7
10	38	Le Balze	0	0	0	565	525	1.090	730	70	290	4
	39	Fornace dei laterizi										
11	42	Il Campo	0	0	0	386	54	440	300	60	80	4
12	17	Poggio Alto	0	0	0	250	260	510	260	140	110	6
<b>TOTALI</b>			<b>7.718</b>	<b>4.302</b>	<b>3.416</b>	<b>3.415</b>	<b>1.739</b>	<b>9.456</b>	<b>3.840</b>	<b>3.100</b>	<b>2.516</b>	<b>120</b>

## 8. INQUADRAMENTO NORMATIVO E CONFORMITA'

---

### 8.1 La natura della presente Variante e le sue ricadute

Come già ricordato, il PRP è stato oggetto, nel tempo di plurime varianti che hanno interessato singole componenti del medesimo. Oggi, per la prima volta dal 2009, il PRP è oggetto di modifiche nella sua interezza, con una variante che interviene su tutte le sue componenti.

Tale complessiva rivisitazione induce a considerare la variante come “variante generale”, in analogia con quanto disposto dagli artt. 93 e 96 della L.R. 65/2014 <sup>(4)</sup>

La ricaduta diretta di detta qualificazione è la conformazione della disciplina del PRP alle definizioni unificate di cui al Regolamento Regionale 39/R/2018 che, si ricorda, in linea generale non si applica alle varianti ai piani attuativi convenzionati (Si veda: Regolamento Regionale 39/R/2018, art. 66, comma 1) ma dispone che detta adeguamento sia invece dovuto nel caso di varianti generali agli “strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, e loro varianti generali” (Si veda: Regolamento Regionale 39/R/2018, art. 65, comma 2).

Poiché l’art. 10 della L.R. 65/2014 ricomprende tra gli strumenti della pianificazione urbanistica anche i piani attuativi comunque denominati (Si veda: L.R. 65/2014, art. 10, comma 3) detto adeguamento appare inevitabile e la disciplina del PRP viene di conseguenza confermata.

La qualificazione come “variante generale” non incide invece sul procedimento previsto per l’approvazione dalla stessa legge regionale, permanendo la stessa nei limiti delle particolari varianti per le quali l’art. 112 della legge prevede una semplificazione procedurale.

Infatti, la presente Variante:

- non comporta aumento della SE né dei volumi degli edifici;
- non modifica il perimetro del piano;
- non comporta riduzione complessiva degli standard previsti;

---

<sup>(4)</sup> L.R. 65/2014, art. 93, comma 4, e art. 96, comma 3:

*“Ai fini del presente articolo si intendono varianti generali quelle che considerano il piano nella sua interezza, lo sostituiscono o lo modificano nel suo complesso”.*

- non comporta superamento delle altezze massime previste dallo strumento urbanistico generale.

Ricorrendo tutte le condizioni previste dalla legge, la variante accede alla semplificazione procedurale prevista dal richinato art. 112 e quindi è approvata dal Comune con un unico atto.

## **8.2 La conformità alla pianificazione comunale**

La presente Variante al PdR risulta conforme alla strumentazione urbanistica comunale sia sotto il profilo formale che sotto quello sostanziale.

### 8.2.1 La conformità al PS

Come già illustrato, il PS recepisce e programma la costituzione di un vasto complesso turistico con il suo nucleo centrale nell'area del Castello di Querceto ed individua le aree oggi disciplinate dalle componenti PP e PdR nell'Area Problema 3.3 "Querceto" (art. 84 NTA) per la quale individua come funzione strategica quella turistico-ricettiva, dimensionandola in termini di posti letto come consentito dalla legislazione previgente.

La presente Variante conferma detta vocazione del sistema, già programmata e sviluppata con analoga coerenza dalle precedenti versioni del PRP, e pertanto risulta conforme all'indirizzo strategico del PS.

Diversamente, il restante territorio oggi disciplinato dalla componente PAPMMA ricade secondo il PS nel sottosistema V2, "I serbatoi di ruralità", disciplinato dall'art. 36 NTA che lo classifica come "aree a prevalente o esclusiva funzione agricola".

Le funzioni ammesse nel sottosistema sono quelle agricole oltre che servizi e attrezzature di uso pubblico e residenza seppur queste ultime in misura ampiamente minoritaria (non più del 20%).

Nuovamente la presente Variante conferma la vocazione agricola del territorio interessato dal sottosistema, già programmata e sviluppata dal PAPMAA nelle sue precedenti declinazioni, e pertanto risulta conforme anch'essa all'indirizzo strategico del PS.

### 8.2.2 La conformità al RU

L'area interessata dalla componente PP è disciplinata dal RU all'art. 90.2 NTA (Intervento SD3C) ed elenca i siti nei quali è consentita la nuova edificazione ad uso turistico ricettivo

e la loro consistenza singola ed aggregata (secondo un criterio di flessibilità introdotto dal PRP 2009 e recepito dal RU).

La consistenza complessivamente ammessa risulta di mq. 5.400 espressa in termini del previgente parametro "Superficie netta". Applicando al dato il prescritto coefficiente correttivo 1,30 si ottiene in mq. 7.020 la consistenza ammessa espressa in termini di SUL (oggi SE).

La presente variante limita l'utilizzazione edificatoria solo ad alcuni dei siti previsti dal RU ed inoltre contiene la consistenza in essi prevista nei limiti di una SE pari a mq. 4.541.

L'utilizzazione edificatoria limitata a parte del consentito e nel rispetto sia della destinazione d'uso che dei criteri insediativi è condizione di per sé sufficiente ad attestare la conformità della componente PP al RU.

Per l'area disciplinata dalla componente PdR, il RU conferma la funzione turistico-ricettiva caratterizzante l'aggregato è già programmata dal PS e, a livello attuativo, demanda la disciplina di dettaglio al PdR non senza aver precisato il limite dimensionale che il medesimo deve rispettare e cioè il dimensionamento, espresso in termini di posti letto, proprio della UTOE VI – La Valle dell'Elsa.

In relazione a tali aspetti la conformità appare pacifica, sia per la funzione prevista che (come meglio illustrato a seguire) per il numero di posti letto.

Sotto il profilo qualitativo, il RU dispone alcune specifiche prescrizioni di carattere propriamente paesaggistico e insediativo (salvaguardia delle visuali, integrazione con i tessuti esistenti, rispetto della morfologia dei luoghi, ecc.) alle quali il PdR si è conformato già da tempo, da ultimo con la variante 2019, secondo criteri e scelte su cui la presente variante non incide e che sono quindi pienamente confermati.

Per le restanti aree del territorio aperto Il Regolamento Urbanistico da attuazione alla strategia ed agli indirizzi del Piano Strutturale nuovamente qualificando le aree come sottosistema V2, "I serbatoi di ruralità", ma declinando nel dettaglio le funzioni consentite che risultano:

- attività agricole e funzioni connesse, come usi caratterizzanti il sistema;
- servizi ed attrezzature di uso pubblico, con esclusione di servizi amministrativi e servizi sportivi coperti;
- residenza.

Nell'intero sottosistema V2 è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo <sup>(5)</sup> o di annessi rurali <sup>(6)</sup> nel rispetto della specifica normativa regionale <sup>(7)</sup>.

La componente PAPMAA è stata appunto redatta in attuazione della legislazione regionale in materia e comprende solo usi agricoli, in ciò trovando piena conformità al RU.

### 8.2.3 La conformità alla normativa sul riutilizzo di diritti edificatori

Ulteriore profilo di verifica di conformità attiene la speciale "Normativa tecnica sul trasferimento dei diritti edificatori" che fa parte integrante del RU.

Sotto il profilo delle consistenze la verifica attiene:

- la misura del massimo ampliamento consentito;
- l'abbattimento delle consistenze edificabili quando (come nella specie) se ne muti la destinazione d'uso.

Per quanto attiene le consistenze riutilizzabili, il mutamento da uso residenziale (diritti acquisiti) ad uso ricettivo (diritti riutilizzati) è espressamente consentito e soggetto all'applicazione del coefficiente riduttivo 0,90 con il che risultano concretamente utilizzabili solo mq. 1.800 dei mq. 2.000 acquisiti nel 2019 e solo mq. 736 del mq. 818 acquisiti nel 2022. Il PRP rispetta esattamente detto limite ed è quindi conforme anche sotto detto profilo specifico.

Per quanto attiene la misura dell'ampliamento la norma dispone che nel caso di interventi di nuova costruzione o comunque interni a piani attuativi (casi entrambi ricorrenti) l'ampliamento debba essere contenuto nei limiti del 30% della SUL consentita dal RU.

Nel caso in specie, l'originaria consistenza edificata/edificabile nell'ambito del PdR risulta di complessivi mq. 10.811 mentre l'ampliamento complessivamente previsto è dato dalla somma di:

- mq. 1.800 acquisiti nel 2019 e disciplinati dalla Variante al PdR dello stesso anno;
- mq. 736 acquisiti nel 2022 e disciplinati dalla presente Variante;

con il che l'incremento complessivo di mq. 2.536 risulta pari al 23,46%, ampiamente minore di quella consentita, e quindi conforme.

Sotto il profilo procedurale, il riutilizzo dei diritti edificatori è soggetto alla preventiva

---

<sup>(5)</sup> Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 7

<sup>(6)</sup> Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 8

<sup>(7)</sup> Dato il periodo della sua approvazione, il Regolamento Urbanistico rinvia, sul punto, alla previgente L.R. 1/2005, riferimenti che oggi si debbono ritenere sostituiti con quelli alla vigente L.R. 65/2014.

approvazione di piano attuativo per il disposto dell'art. 5, comma 4, della già richiamata "Normativa tecnica sul trasferimento dei diritti edificatori". Da qui la necessità di una nuova versione del piano attuativo, cui appunto si adempie con la presente variante.

### **8.3 La coerenza con le discipline sovraordinate**

#### 8.3.1 La coerenza con le norme provinciali

Il Piano Provinciale non prevede, per quanto possa incidere sul caso in specie, disposizioni immediatamente precettive dato che la strumentazione urbanistica comunale è conformata al PTCP medesimo e quindi non si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 32 delle relative NTA (uniche immediatamente efficaci ai sensi dell'art. 90 della L.R. 65/2014).

Nonostante ciò, l'unica componente di essere influenzata dalla disciplina provinciale (il PdR) già si è conformato alle indicazioni specifiche del PTCP 2010 per le "*aree di pertinenza degli aggregati*", di cui all'art. 13.13 della disciplina, e ciò in termini di coerenza con la morfologia dell'aggregato, tutela delle visuali, assetto delle aree scoperte e tutela delle componenti vegetali significative, ecc. (come poi declinate dalla conformata disciplina comunale).

La presente Variante non incide minimamente su tali elementi e non si pone, dunque, alcun problema di conformità e coerenza con la pianificazione provinciale.

#### 8.3.2 La coerenza con le norme regionali

Parimenti, nelle sue precedenti versioni, è già stato riscontrata la coerenza del PRP con la disciplina paesaggistica del PIT/PPR e la presente Variante non introduce alcun nuovo elemento che richieda nuove verifiche.

Merita ricordare, peraltro, come il PIT/PPR non contenga, nel caso in specie, disposizioni immediatamente precettive dato l'area interessata dalle componenti PP e PdR non è soggetta, neppure in parte, a tutela paesaggistica (né come area di notevole interesse pubblico né come bene paesaggistico) con il che non sussistono prescrizioni o prescrizioni d'uso immediatamente applicabili.

Diversamente, alcune aree tutelate per legge sono ricomprese nell'ambito disciplinato dalla componente PAPMAA e pertanto, in coerenza sia con la disciplina regionale che quella propria del PRP, la presente variante conferma la pregressa strategia in forza della quale

recepisce e fa proprio l'obiettivo correlato 3.5 del PIT/PPR per l'ambito Val d'Elsa *“riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio”*, declinandolo a livello operativo in un'ottica di complessivo ripristino del mosaico colturale storico nonché di restituzione all'attività agricola del territorio non urbanizzato.

Non si pone, dunque, alcun problema di conformità e coerenza neppure con tale livello di pianificazione sovraordinata.

### 8.3.3 La conformità con le norme statali

In occasione della variante 2019 alla componente PdR fu operato un approfondimento in ordine ad un ulteriore profilo di conformità e cioè quello con le disposizioni specifiche del D.M. 1444/1960 in materia di densità edilizia.

Poiché l'aggregato di Querceto è classificato dallo strumento urbanistico comunale come zona omogenea “A” si applicava la particolare prescrizione del D.M. 1444/1968 in base alla quale *“per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq”*.

Nell'occasione fu quindi redatta una verifica analitica di dettaglio per accertare che l'ampliamento dell'hotel rientrasse nei limiti richiesti (verifica ampiamente soddisfatta).

Il carattere riduttivo della odierna Variante (- mq. 500) accentua lo specifico profilo di conformità ed esime dal riproporre detta verifica.

## **8.4 Il dimensionamento**

### 8.4.1 I criteri stabiliti per il dimensionamento

Le consistenze previste del PRP vigente sono, sostanzialmente, quelle derivate dal PRG 1992 (a livello generale) e dalla prima versione del PRP 1999 (a livello attuativo) seppur negli anni variamente rettificata e ridimensionata. Gran parte dei recuperi e degli interventi di nuova costruzione previsti risultano oggi attuati, seppur residuino significative quote di nuova edificazione.

Tali previsioni erano dimensionate (in termini prima di SN ed oggi di SUL) solo per quanto attiene ampliamenti e nuove edificazioni, lasciando alla ordinaria disciplina degli interventi di recupero ammessi la consistenza finale degli edifici preesistenti.



Come già riferito la disciplina comunale impone limiti prestabiliti per le sole nuove edificazioni previste nella componente PP (mq. 5.400 di SN corrispondenti a mq. 7.020 di SE) mentre non vi è un limite prestabilito per la superficie utile lorda, edificata o da edificare, degli interventi di recupero e per quella complessivamente ammessa nella componente PdR.

La strumentazione urbanistica comunale (e cioè prima il PS e poi il RU) detta però un dimensionamento massimo per l'UOTE di appartenenza (e cioè il carico urbanistico limite derivante dalla funzione ricettiva) e lo esprime in termini di posti letto, in coerenza con quanto consentito dalla norma regionale vigente all'epoca <sup>(8)</sup>.

Tale limite dimensionale è l'unico effettivo vincolo dimensionale previsto dallo strumento urbanistico comunale per il PRP nel suo complesso e si tratta di vincolo che richiede puntuale verifica.

#### 8.4.2 Il dimensionamento complessivo del PRP

Il PRP interessa due diverse UTOE e cioè la IV "Mensano" e la VI "La valle dell'Elsa", ciascuna delle quali deve rispettare uno specifico dimensionamento con oscillazioni nei limiti stabiliti dall'art. 95, comma 8, del PS <sup>(9)</sup>.

L'UTOE IV ha un dimensionamento base di 120 posti letto e può oscillare sino a 132 (+10%) potendo attingere dalle contigue UTOE II <sup>(10)</sup>, UTOE III <sup>(11)</sup> e UTOE V <sup>(12)</sup> oltre che dalla UTOE VI.

---

<sup>(8)</sup> D.P.G.R. 3/2007, art. 7, comma 2

<sup>(9)</sup> PS, art. 95, comma 8:

*"Il dimensionamento delle attività turistico-ricettive e delle attività agrituristiche è stabilito dal Piano Strutturale in numero di posti letto e quindi di presenze contemporanee. Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale riporta la dotazione attualmente esistente. Il R.U. può prevedere il trasferimento massimo del 10%, dall'una all'altra UTOE, del dimensionamento dei posti letto previsti per ogni UTOE".*

<sup>(10)</sup> L'UOTE II è dimensionata per 542 posti letto e quindi può cederne sino a 54.

<sup>(11)</sup> L'UOTE III è dimensionata per 50 posti letto e quindi può cederne sino a 5.

<sup>(12)</sup> L'UOTE V è dimensionata per 260 posti letto e quindi può cederne sino a 26.

L'UTOE VI ha un dimensionamento base di 270 posti letto e può oscillare sino a 297 (+10%) potendo attingere dalle contigue UTOE II <sup>(13)</sup>, UTOE V <sup>(14)</sup> e UTOE VII <sup>(15)</sup> oltre che dalla UTOE IV.

Il PRP vigente prevede un dimensionamento di complessivi 323 posti letto, dei quali 210 nella UTOE VI (a fronte dei 270-297 previsti dal PS) e 104 nella UTOE IV (a fronte dei 120-132 previsti dal PS).

Naturalmente il raffronto con il dimensionamento complessivo del PS non esaurisce il tema dato che nelle due UTOE interessate sono presenti anche altre attività ricettive che attingono alla stesso dimensionamento. In particolare si hanno:

- 24 posti letto attribuiti nell'UTOE IV <sup>(16)</sup> ad altre posizioni (18 alla scheda norma 155 e 6 all'intervento V2/art. 41 PII) con il che vi residua un dimensionamento di 96-108 posti letto;
- 50 posti letto attribuiti alla scheda norma 208 nell'UTOE IV <sup>(17)</sup> con il che vi residua un dimensionamento di 220-247 posti letto.

Il PRP vigente - per quanto antecedente alla pianificazione comunale sopravvenuta - risulta conforme, nella forma e nella sostanza, alla medesima presentando un dimensionamento complessivo della funzione turistico ricettiva pari a 323 posti letto, dei quali:

- 104 nell'UTOE IV (a fronte di un dimensionamento disponibile di 102-114 posti letto);
- 219 nell'UTOE VI (a fronte di un dimensionamento disponibile di 220-247 posti letto).

A stretto rigore il dimensionamento oscillante previsto dal PS rende ancora disponibili fino a 4 posti letto nell'UTOE IV e fino a 28 posti letto nell'UTOE VI, il tutto come sintetizzato nel grafico esplicativo di figura 10.

Nella versione del PRP vigente al 2017, il dimensionamento complessivo di 323 posti letto è ripartito tra il sistema ricettivo diffuso (SD3C del R.U.) e la struttura alberghiera di Querceto come segue:

- 163 nel sistema ricettivo diffuso, dei quali 59 nell'UTOE VI e 104 nell'UTOE IV;

---

<sup>(13)</sup> L'UOTE II è dimensionata per 542 posti letto e quindi può cederne sino a 54.

<sup>(14)</sup> L'UOTE V è dimensionata per 260 posti letto e quindi può cederne sino a 26.

<sup>(15)</sup> L'UOTE VII è dimensionata per 284 posti letto e quindi può cederne sino a 28.

<sup>(16)</sup> Si veda quanto espressamente indicato per l'UOTE IV nell'Allegato 2 alle NTA del R.U.

<sup>(17)</sup> Si veda quanto espressamente indicato per l'UOTE VI nell'Allegato 2 alle NTA del R.U.

- 160 nell'aggregato di Querceto, tutti nell'UTOE VI.

Con la variante 2019 il dimensionamento del sistema ricettivo diffuso veniva ridotto di 48 posti letto, rendendoli disponibili per il sistema alberghiero propriamente detto, oltre al dimensionamento residuo previsto del PS e del RU. Ciò consentiva di programmare lo sviluppo dell'attività alberghiera non solo senza incidere sul dimensionamento del PS ma semplicemente distribuendo diversamente il numero di posti letto attribuiti a questo brano di territorio e già propri del PRP.

Come già ampiamente esposto, la recente crisi pandemica ha imposto un ripensamento di detta strategia, rivalutando il valore (sanitario ma anche socioeconomico) dell'offerta ricettiva diffusa.

In sostanza con la presente Variante si applica lo stesso criterio del 2019 (invarianza dei posti letto con diversa distribuzione dei medesimi) ma in direzione inversa e cioè da Querceto verso la UMI SD3C.

Nella nuova versione del PRP, il dimensionamento complessivo di 323 posti letto resta invariato ma viene ripartito tra il sistema ricettivo diffuso e la struttura alberghiera di Querceto come segue:

- 144 nel sistema ricettivo diffuso, dei quali 54 nell'UTOE VI e 90 nell'UTOE IV;
- 165 nel centro alberghiero di Querceto, tutti nell'UTOE VI;
- 14 a disposizione per eventuali ulteriori sviluppi della strategia di accoglienza.

In sostanza il parziale ritorno al sistema ricettivo diffuso avviene in costanza del dimensionamento e quindi in conformità al medesimo.

### **8.5 Le dotazioni territoriali**

L'utilizzo dei diritti edificatori acquisiti in esito all'avviso pubblico richiede, come stabilito dalla norma comunale, che sia comunque realizzata la dotazione complessiva di standard prevista dal RU nelle aree cedenti o in altre aree idonee.

Nel caso in specie una serie di cessioni di aree da destinare a dotazioni territoriali sono già state previste (ed attuate) dalla precedenti versioni del PRP.

In particolare la Variante 2018 al PAPMAA trattava il tema con visione di lungo periodo assumendo che i nuovi edifici rurali previsti (mq.2.475) potessero in futuro mutare destinazione verso l'uso residenziale e quindi generare un nuovo carico urbanistico.

Al tema si intese far fronte sin da subito prevedendo la cessione di aree per uso pubblico in grado di assorbire sin d'ora il futuro potenziale incremento di carico urbanistico così da non gravare, neppure in un lontano futuro, sulle dotazioni pubbliche.

Come già esposto, la presente Variante riduce dette nuove edificazioni di mq. 736 e quindi ridimensiona anche la connessa (meramente potenziale) futura necessità di aree per standard.

A stretto rigore, la Variante non necessita dunque di alcun adeguamento delle dotazioni territoriali, con particolare riferimento agli standard richiesti dal D.M. 1444/1968 poiché le dotazioni già previste dal Regolamento Urbanistico sono, infatti, dimensionate per il carico urbanistico programmato e la sola parziale edificazione ad uso turistico prevista dal PRP migliora ulteriormente il già soddisfacente rapporto.

Nonostante ciò, si procede comunque ad una verifica analitica.

Le nuove edificazioni ad uso ricettivo nel PP assorbono mq. 736 di diritti edificatori che sommate ai mq. 1.800 già assorbiti dal PdR portano la somma di diritti complessivamente riutilizzati a mq. 2.536.

Applicando lo standard di cui all'art. 5, nr. 2, del DM 1444/1968 le corrispondenti dotazioni territoriali risultano di mq. 2.029. Da queste vanno detratte quelle considerate in prospettiva di lungo periodo per le nuove costruzioni ad uso agricolo suscettibili di cambiare destinazione e pari a mq. 177 (date da mq. 736 per lo standard di cui all'art. 4, nr. 4, dello stesso DM).

Ne risulta che (anche trascurando le dotazioni del RU) per soddisfare la norma comunale il PRP dovrebbe prevedere la cessione di aree per mq. 2.359.

La superficie delle aree di cui il PRP prevede a cessione risulta di circa mq. 8.000 (circa mq. 5.000 in aderenza alla c.d. Fiera dell'Alberaia, circa mq. 2.900 in frazione Mensano) e quindi oltre il triplo di quella richiesta.

Non occorre pertanto prevedere a nuove ed ulteriori cessioni di aree.

## 9. GLI ADEMPIMENTI VALUTATIVI

---

### 9.1 Gli adempimenti valutativi pregressi

Come noto, nella disciplina legislativa e regolamentare in materia di valutazioni ricorre il principio di non duplicazione, principio che si ritrova all'art. 11 del D.Lgs. 152/2006 oltre che all'art. 8 della vigente L.R. 10/2010.

Nel caso in specie gli adempimenti valutativi previsti dalla normativa vigente sono già stati esperiti in occasione delle precedenti versioni del PRP e, considerata l'invarianza del carico antropico (e cioè del numero di posto letto) e della localizzazione degli interventi sul territorio, la presente Variante non pare introdurre elementi di novità che possano incidere sulla valutazione degli effetti già considerati.

Si tratta, peraltro, di questione di una certa complessità che merita un adeguato approfondimento.

### 9.2 La legislazione in materia

Come noto, il quadro legislativo di riferimento è quello fornito dal D.Lgs. 152/2006 che dispone l'obbligo di VAS non per tutti i piani e programmi ma solo per quelli indicati all'art. 6, comma 2, <sup>(18)</sup> con la successiva precisazione che nel caso di piccole aree a livello

---

<sup>(18)</sup> D. Lgs, 152/2006, art, 6, comma 2:

*“2. Fatto salvo quanto disposto al comma 3, viene effettuata una valutazione per tutti i piani e i programmi:*

*a) che sono elaborati per la valutazione e gestione della qualità dell'aria ambiente, per i settori agricolo, forestale, della pesca, energetico, industriale, dei trasporti, della gestione dei rifiuti e delle acque, delle telecomunicazioni, turistico, della pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli, e che definiscono il quadro di riferimento per l'approvazione, l'autorizzazione, l'area di localizzazione o comunque la realizzazione dei progetti elencati negli allegati II, II-bis, III e IV del presente decreto;*

*b) per i quali, in considerazione dei possibili impatti sulle finalità di conservazione dei siti designati come zone di protezione speciale per la conservazione degli uccelli selvatici e quelli classificati come siti di importanza comunitaria per la protezione degli habitat naturali e della flora e della fauna selvatica, si ritiene necessaria una valutazione d'incidenza ai sensi dell'articolo 5 del d.P.R. 8 settembre 1997, n. 357, e successive modificazioni”.*

locale (caso in specie) è necessario che le trasformazioni “producano impatti significativi sull'ambiente”, non quindi un qualsiasi impatto ma un impatto “significativo” (19).

La portata di quest'ultima disposizione è particolarmente rilevante ed è stata ben chiarita dalla Sentenza della Corte di Giustizia Europea n. C444/15 del 21/12/2016 (20).

Su tutto ciò nulla sposta (né potrebbe spostare) la legge regionale, data la competenza esclusiva dello Stato in materia (21).

Riproponendo esattamente la norma statale, la legge regionale individua come soggette a VAS le stesse identiche fattispecie (22) e assoggetta a verifica di assoggettabilità piani e programmi “che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti” (23) oltre che “modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2” (24).

Rientrando tra i casi di cui all'art. 5, comma 3, della legge regionale (25) un piano come il presente è dunque tenuto alla procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 (26).

---

(19) D. Lgs. 152/2006, art. 6, comma 2:

*“3. Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento”*

(20) La sentenza richiamata conferma la legittima esclusione da VAS di un piano attuativo per demolizione e ricostruzione di edifici per 84 appartamenti su un'area di circa 3 ettari nella laguna di Venezia, in area tutelata come SIC e ZPS.

(21) Non a caso di ciò da atto la stessa L.R. 10/2010 al punto 3 del preambolo:

*“3. L'intervento legislativo regionale, oltre che urgente è opportuno in quanto, ancorché la materia rientri nella competenza legislativa esclusiva dello Stato, ai sensi dell'articolo 117, secondo comma, lettera s), della Costituzione, risponde all'esigenza di adattamento delle regole di tutela ambientale alle peculiarità locali e territoriali delle regioni”.*

(22) L.R. 10/2019, art. 5, comma 2

(23) L.R. 10/2019, art. 5, comma 3, lettera “a”

(24) L.R. 10/2019, art. 5, comma 3, lettera “b”

(25) Esattamente corrispondente all'art. 6, comma 3, del D.Lgs. 152/2006

(26) Esattamente corrispondente all'art. 12 del D.Lgs. 152/2006

E' poi noto come ai fini della verifica occorra far riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 alla legge regionale (27), sia per quanto attiene le caratteristiche del Piano che per quanto riguarda le caratteristiche degli impatti.

### **9.3 Gli elaborati valutativi a corredo della Variante**

Deve peraltro ricordarsi come il PRP sia già stato sottoposto a procedura valutativa e la presente Variante, pur introducendo modifiche edilizie apprezzabili, sotto i profili propri del richiamato Allegato 1 alla legge regionale non risulta innovativa in misura significativa dato che il carico antropico rimane sostanzialmente invariato, l'edificazione nei pressi dell'aggregato è già consentita e valutata, rimangono immutate l'area geografica e la popolazione interessata dalle possibili ricadute, l'intervento non interessa alcun paesaggio o area naturale formalmente protetta, ecc..

In astratto una qualche esigenza valutativa potrebbe configurarsi se la Variante prevedesse una nuova disciplina per i beni culturali presenti nell'area di intervento ma si tratta di eventualità che non ricorre dato che per i medesimi è confermata la disciplina vigente e vi è espressa disposizione che nessuna nuova opera possa comportare interferenza funzionale e percettiva con tali beni. Nè sussiste alcuna forma di vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 del Codice e cioè una diversa misura di tutela che possa condizionare le opere nelle aree contigue al bene culturale propriamente detto (28).

Dunque, tutti gli elementi che possono indurre effetti significativi sono già stati abbondantemente valutati e ciò assume particolare importanza ai fini dell'applicazione del principio di non duplicazione delle valutazioni (artt. 11-13-14 del D.Lgs. 152/2006 e artt. 8-9-29 della L.R. 10/2010).

Importante (e ineludibile) è invece il monitoraggio di cui all'art. 29 L.R. 10/2010, cui si deve procedere utilizzando *“le modalità e le procedure di controllo eventualmente esistenti e già predisposte”* e cioè quelle previste dei precedenti procedimenti valutativi del PRP conclusisi positivamente, con il che parrebbe evidente che non occorra una nuova

---

(27) Esattamente corrispondente all'Allegato I al D.Lgs. 152/2006

(28) Come noto per vincolo indiretto si intende quella serie di prescrizioni limitative che vengono imposte a beni diversi da quello culturale oggetto di tutela e che si trovano in relazione spaziale con quest'ultimo. Si tratta, come recita il Codice, di misure *“dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro”* (art. 45, comma 1, D.Lgs. 42/2004).

valutazione sin quando non emergano dal monitoraggio fattori nuovi e non già considerati che determinino impatti “significativi”.

Al monitoraggio si è provveduto come da elaborato “C\_E2\_ docval” che fa parte integrante della Variante e in esito al medesimo non sono emersi nuovi impatti che non siano già stati valutati.

Di conseguenza - in forza sia del principio di non duplicazione delle valutazioni che di quello più generale di non aggravamento del procedimento amministrativo - non parrebbe quindi necessario alcun nuovo adempimento valutativo.

Nonostante ciò, è parso opportuno redigere lo stesso elaborato con i contenuti propri del “Documento preliminare” di cui all’art. 22 della L.R. 10/2010, in modo tale che possa assumere detta funzione qualora fosse ritenuta necessaria la verifica di assoggettabilità prevista dallo stesso articolo, oltre che ai fini della dimostrazione - in ottica più generale - della sostenibilità ambientale delle previsioni della Variante.

I Progettisti

Arch. Riccardo Bartoloni

Arch. Riccardo Bertini

Arch. Maria Dambrosio