

COMUNE DI CASOLE D'ELSA

**P.R.P. Castello di Casole**

Area Problema 3.3 "Querceto" ed aree correlate

**Variante 2022 P.R.P.**

*Proprietà*

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

*Progettisti*

**arch. Riccardo Bartoloni**

**arch. Maria Dambrosio**

**arch. Riccardo Bertini**

*Collaborazione*

**arch. Tosca Bertini**

**pian. Manuela Fontanive**

*Consulenza agronomica*

**Agr. Giacomo Baffetti**

**Agr. Francesco Baffetti**

*Consulenza geologica:*

**Geol. Francesca Bianchi**

**2PRP**

**VERIFICA DI  
ASSOGGETTABILITA'**

**aprile 2022**



COMUNE DI CASOLE D'ELSA

PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO – VARIANTE 2022

CASTELLO DI CASOLE s.r.l.

o o o

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ

ai sensi dell'art. 29 della L.R. 10/2010

con i contenuti del documento preliminare di cui all'art. 22 L.R.10/2010.

1. Introduzione .....	4
1.1 Natura dell'atto e precedenti .....	4
1.2 Le attività valutative effettuate per il territorio del PRP .....	4
1.3 La crisi pandemica e il settore turistico .....	6
1.4 La Variante al PRP 2022 .....	8
1.3 Gli impatti sull'ambiente .....	11
1.4 Principi della Valutazione Strategica .....	13
1.5 Contenuti e struttura del presente Documento Valutativo .....	14
2. Caratteristiche della Variante PRP 2022.....	15
2.1 Il PRP 2019 vigente .....	15
2.2 Le variazioni 2022 .....	17
2.3 I progetti e le attività comprese nel PRP 2022.....	19
2.4 Efficacia ed influenza verso altri piani o programmi.....	22
2.5 Crisi sanitaria e diversificazione insediativa.....	22
2.6 La pertinenza della Variante per la promozione dello sviluppo sostenibile.....	23
2.7 Problemi ambientali connessi alla Variante .....	23
2.8 La rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria .....	24
2.9 Il rapporto con la pianificazione sovraordinata .....	24

2.9.1	La coerenza al P.S. e al R.U. ....	24
2.9.2	La conformità: la destinazione turistico ricettiva .....	26
2.9.3	La conformità: il dimensionamento .....	27
2.9.4	La coerenza con i contenuti paesaggistici del PIT/PPR .....	28
3.	I Monitoraggi precedenti .....	29
3.1	Le indicazioni della Valutazione Integrata 2009 .....	29
3.2	I Monitoraggi effettuati .....	30
3.2.1	Monitoraggio al 2011 connesso alla Variante 2012 del PRP. ....	30
3.2.2	Monitoraggio novembre 2013 .....	30
3.2.3	Monitoraggio marzo 2015. (Variante 2015 al PRP – Componente PP).....	31
3.2.4	Monitoraggio giugno 2015. (Variante 2015 al PRP – Componente PAPMAA)....	31
3.2.5	Monitoraggio settembre 2018 (Variante 2018 al PRP – Componente PAPMAA..	31
3.2.6	Monitoraggio dicembre 2018.....	31
4.	Monitoraggio 2022 .....	32
4.1	Premessa .....	32
4.2	Stato delle risorse .....	32
4.2.1	Stato delle risorse: il sistema acqua .....	33
4.2.2	Il sistema infrastrutturale e viario .....	33
4.2.3	La depurazione.....	34
4.2.4	Territorio agricolo: indicatori di trasformazione.....	34
4.2.5	Territorio agricolo: Indicatori di risultato – mosaico agrario.....	35
4.2.6	Indicatori di risultato: contesto paesaggistico ambientale .....	36
4.3	Stato di attuazione: sistema funzionale residenziale.....	36
4.4	Stato di attuazione: il sistema funzionale turistico ricettivo .....	37
4.4.1	L'attività turistico-ricettiva .....	39
4.4.2	Le presenze e la pressione sulle risorse .....	39
4.5	Stato di attuazione: il sistema funzionale agricolo .....	39
4.5.1	Coltivazioni.....	39
4.5.2	Demolizione di fabbricati incongrui e rimozione di superfetazioni .....	40

4.5.3	Recupero patrimonio edilizio storico.....	41
4.5.4	Viabilità rurale .....	41
5.	Caratteristiche delle azioni della Variante 2022 sull'ambiente delle aree interessate .....	43
5.1	Impatti sulle risorse.....	43
5.1.1	I consumi idrici a regime .....	43
5.2	Le ricadute socio-economiche e l'occupazione.....	48
5.3	Carattere cumulativo di impatti ed effetti attesi.....	48
5.4	Assenza di rischi per la salute umana o per l'ambiente .....	49
5.5	Valore e vulnerabilità dell'area .....	49
6.	Conclusioni .....	50

## **1. INTRODUZIONE**

### **1.1 Natura dell'atto e precedenti**

Il Piano oggetto del presente documento valutativo è una Variante Generale al Piano Regolatore Particolareggiato dell'Area Problema 3.3 “Querceto” ed aree correlate che introduce modifiche a tutte le sue componenti e cioè:

- Piano Particolareggiato (PP) relativo agli edifici residenziali e alle aree delle UMI SD 3C;
- Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) per il territorio agricolo;
- Piano di Recupero (PdR) relativo all'aggregato di Querceto.

Il PRP vigente è stato approvato con delibera n. 104 del 30/11/2012 (variante al precedente DCC 82/2009), atto che ha introdotto la ricomposizione di tutte le componenti che disciplinano l'ambito territoriale considerato all'interno dello stesso strumento urbanistico attuativo (PRP).

In seguito sono state approvate alcune Varianti che hanno modificato la normativa tecnica e/o le singole componenti:

- PRP 2015 (componente PP), approvato con D.C.C. n. 40 del 04/06/2015
- PRP 2015(componente PAPMAA), approvato con Deliberazione n° 92 in data 30/11/2015
- PPR 2017 (componente PP), approvato con Deliberazione n° 55 in data 30/06/2017
- PRP 2017 (componente PAPMAA), approvato con D.C.C. 95 del 28/12/2017
- PRP 2018 (componente PP e componente PAPMAA), approvato con DCC n. 81 del 28 dicembre 2018,
- PRP 2019 (componente PdR), approvato con DCC n. 43 del 27 marzo 2019.

### **1.2 Le attività valutative effettuate per il territorio del PRP**

Alla pianificazione urbanistica precedentemente richiamata si sono affiancate le pertinenti attività valutative in conformità alla disciplina al momento vigente, come di seguito riepilogato.

- 1) PRP 2009 (componenti PP e PdR) : Valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/2005 - PRP 2010 (componente PMAA): Valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/2005

Le due Valutazioni integrate contenevano quanto indicato dall'allegato VII della Parte Seconda del DLgs 152/2006 allora vigente e cioè:

- illustrazione dei contenuti e degli obiettivi principali del PRP e del PMAA e del rapporto con la pianificazione e la programmazione sovraordinata;
- stato attuale dell'ambiente e caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree interessate e delle aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica;
- obiettivi di protezione ambientale sovraordinati;
- possibili impatti significativi sull'ambiente (biodiversità, popolazione, salute umana, flora e fauna, suolo, acqua, aria, beni materiali, patrimonio culturale, archeologico, paesaggio);
- misure per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
- descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio;
- sintesi non tecnica.

2) PRP 2012: Bilancio e programmazione strategica con valore di monitoraggio per la formazione del Piano Industriale ai sensi dell'art. 99 comma 1 bis del Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa (approvato con D.C.C. n. 74 del 7/06/2010) ed in ottemperanza all'obbligo assunto in sede di convenzione del 25/06/2009, art.3.

3) In occasione della stipula della Convenzione 2013 è stato presentato il Monitoraggio 2013 a sostegno della modifica del Piano Industriale ai sensi dell'art. 52 bis del PRP 2012.

4) Variante 2015 al PRP (componente PP): monitoraggio aggiornato al marzo 2015.

5) Variante 2015 al PRP (componente PAPMAA): monitoraggio aggiornato al giugno 2015, e verifica di assoggettabilità conclusa con l'esclusione dalla Valutazione per evitare duplicazioni valutative in quanto il piano/programma già sottoposto a Valutazione.

6) Variante 2018 al PRP (componenti PMAA e PP): Monitoraggio dell'ambito prettamente agricolo aggiornato al settembre 2018

7) Variante 2018 al PRP (componente PdR): Monitoraggio aggiornato al dicembre 2018.

### 1.3 La crisi pandemica e il settore turistico

La presente Variante si rende necessaria per mitigare le 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.

I dati nazionali relativi al turismo per gli anni 2020 e 2021 sono incommensurabili con qualsiasi precedente crisi congiunturale: si è trattato di un vero e proprio collasso di difficile recupero.

L'Istituto Regionale Programmazione economica della Toscana (IRPET) ha analizzato l'andamento del turismo in Toscana <sup>(1)</sup> nel 2020 e nella stagione 2021 confrontando i dati con quelli pre-pandemia. Le tabelle sotto riportate sono molto rappresentative della crisi del settore:

Tavole 1. Presenze e consumo turistico in Toscana: variazioni % 2020/2019	
	Impatto del Covid 2020/2019
Var. % presenze ufficiali	- 54,3%
Var. % presenze non ufficiali (case, appart. privati)	- 26,8%
Var. % delle presenze totali (ufficiali e non)	- 45,3%
Var. del consumo	- 57,0 %

Tavola 2. Variazione % delle presenze turistiche per macro-ambiti/prodotto da gennaio ad agosto e da maggio ad agosto 2020/2019, 2021/2020, 2021/2019						
	Gennaio- Agosto 2020/2019	Gennaio- Agosto 2021/2020	Gennaio- Agosto 2021/2019	Maggio- Agosto 2020/2019	Maggio- Agosto 2021/2020	Maggio- Agosto 2021/2019
Montagna	-52.5%	23.0%	-41.6%	-49.2%	33.3%	-32.3%
Città d'arte	-70.3%	8.0%	-67.9%	-74.7%	70.6%	-56.8%
Collina	-57.2%	32.2%	-43.4%	-54.1%	46.0%	-32.9%
Mare	-35.6%	32.5%	-14.6%	-32.8%	34.6%	-9.5%
Toscana	-55.2%	24.8%	-44.1%	-52.3%	43.4%	-31.5%

---

<sup>(1)</sup> I dati del presente paragrafo riferiti all'IRPET sono tratti dalla seguente pubblicazione: IRPET, Rimbalzo e resilienza del turismo toscano: i primi 8 mesi del 2021, in Note congiunturali 5/2021 | Novembre 2021. Per ulteriori approfondimenti, si rimanda a: RAPPORTO SUL TURISMO IN TOSCANA La congiuntura 2021 a cura di IRPET REGIONE TOSCANA Settore Sistemi informativi e servizi - Ufficio Regionale di Statistica Firenze, aprile 2022

Tavola 3. Variazione % delle presenze turistiche per macro-ambiti/prodotto da gennaio ad agosto e da maggio ad agosto 2020/2019, 2021/2020, 2021/2019						
	Gennaio- Agosto 2020/2019	Gennaio- Agosto 2021/2020	Gennaio- Agosto 2021/2019	Maggio- Agosto 2020/2019	Maggio- Agosto 2021/2020	Maggio- Agosto 2021/2019
Toscani	-18%	12%	-8%	-13.0%	14.0%	-0.8%
Italiani non Toscani	-30%	11%	-22%	-17.6%	21.5%	0.1%
Italiani	-27%	11%	-18%	-16.3%	19.3%	-0.1%
Europei	-73%	101%	-46%	-72.3%	129.5%	-36.5%
Extraeuropei	-83%	-4%	-84%	-88.9%	92.3%	-78.7%
Stranieri	-78%	61%	-65%	-79.8%	120.3%	-55.6%
<b>Totale</b>	<b>-55.2%</b>	<b>24.8%</b>	<b>-44.1%</b>	<b>-52.3%</b>	<b>43.4%</b>	<b>-31.5%</b>

La crisi del settore e, in particolare, la fortissima flessione della presenza di turisti stranieri (-79,8% nel 2020 e -55,6% nel 2022) si è riflessa nel sistema turistico dell'area del PRP limitando i giorni di apertura delle strutture, le presenze e, di conseguenza, le ricadute economiche sull'occupazione e sull'indotto.

La stagione di apertura dell'Hotel (80 Posti letto attivi) che normalmente è di oltre 200 giorni/anno, nel 2020 è stata di 94 giorni/a mentre nel 2021 è stata di 163 giorni/a con presenze ridotte in modo coerente ai dati regionali. Se da un lato non c'è stata diminuzione del numero di dipendenti fissi (23), dall'altro occorre registrare che i dipendenti stagionali dell'Hotel, in genere 120 circa, sono invece diminuiti nel 2020 del 70% e nel 2021 del 50% rispetto al 2019.

Nel sistema diffuso (15 unità ricettive oltre 5 CAV) la crisi del settore ha incontrato una capacità intrinseca di resilienza determinata proprio dalla tipologia insediativa e ricettiva: distanza e autonomia di gestione hanno “attutito” gli effetti della pandemia. Infatti, sebbene i dati complessivi del 2020 si discostino poco dalle medie generali (la stagione di apertura è stata in media di 90 giorni/a) già nel 2021 si rileva un andamento più prossimo alla “normalità” la media di apertura si attesta intorno a 190 giorni/a in media e in alcuni casi, l'apertura regolare per tutto l'anno 2021. Aggiungiamo che il tasso di occupazione dei posti letto della singola unità ricettiva è poco rilevante nei confronti del lavoro necessario per l'attività. Infatti la vera “resilienza” si riscontra nell'occupazione che ha subito poche o nulle flessioni infatti il sistema diffuso si avvale di 32 dipendenti fissi, numero invariato durante gli

anni della pandemia, e di quattro addetti stagionali che nel 2020 sono stati ridotti a uno e nel 2021 a due.

La conseguenza economica, non computabile direttamente, riguarda l'indotto e i servizi esterni a contatto che hanno visto diminuire proporzionalmente la richiesta di prestazioni lavorative.

Sulla ripresa si sono espressi in molti e tutti – dopo il secondo anno di pandemia - hanno fatto proiezioni caute e prudentziali. Riportiamo qui le considerazioni dell'IRPET a novembre 2021:

*“Il recupero dei livelli di presenze e spesa del 2019 non sarà dunque una prova di velocità sui 100 metri piani, ma piuttosto una maratona, e speriamo non un'inedita maratona ad ostacoli. Il maggior rischio di restare indietro in questa lunga rincorsa lo sopporteranno quelle destinazioni e quei territori più caratterizzati dal turismo straniero e in particolare proveniente da altri continenti, che era solito viaggiare organizzato, alloggiare in strutture alberghiere prevalentemente di fascia medio-alta, che animava in particolare le nostre città d'arte e le nostre destinazioni collinari più conosciute. Le stesse destinazioni che fino al 2019 attivavano, insieme a quelle balneari, la maggior parte del lavoro della filiera turistica regionale. È dunque in primo luogo a queste destinazioni, pur senza tralasciare le altre balneari e montane, che occorre guardare, in particolare nel breve periodo, per mettere in campo politiche in grado di traghettare il sistema fuori dall'emergenza, limitando i danni economici e sociali del Covid19”.* (2)

#### **1.4 La Variante al PRP 2022**

I dati relativi al turismo per gli anni 2020 e 2021 sono dunque incommensurabili con qualsiasi precedente crisi congiunturale: si è trattato di un vero e proprio collasso di difficile recupero.

La ripresa non può ignorare che alcune modifiche comportamentali e misure di prevenzione legate allo stato d'emergenza sanitaria (si vedano le “linee-guida” dei DPCM degli ultimi due

---

(2) IRPET, Rimbalzo e resilienza del turismo toscano: i primi 8 mesi del 2021, in Note congiunturali 5/2021 | Novembre 2021, pag. 7.

anni) sono destinate a diventare consuetudine, necessità non occasionale ed anche esigenza irrinunciabile.

Per tali ragioni si rende necessaria un significativo ripensamento degli spazi e dei sistemi insediativi legati all'offerta ricettiva.

Ma alla crisi pandemica va aggiunta quella energetica nella sua duplice declinazione: da un lato il contrasto ai cambiamenti climatici che ha visto negli ultimi decenni la definizione di accordi europei e internazionali per ridurre le emissioni di gas serra in atmosfera fino ad annullare nel 2050, e dall'altro la recentissima urgenza di limitare la dipendenza energetica da Stati non comunitari.

Queste due criticità – sanitaria ed energetica - hanno quindi delineato alcuni nuovi obiettivi che si affiancano (e non si sostituiscono) a quelli del PRP vigente.

Le azioni conseguenti sono state formulate in modo da mantenere impatto nullo sulle risorse naturali ed antropiche del territorio disciplinato dal PRP vigente.

Di seguito si riportano in sintesi i nuovi obiettivi e le azioni correlate:

1. Obiettivo: Formulare una integrativa e specifica offerta turistico-alberghiera compatibile con le emergenze sanitarie in quanto caratterizzata da distanziamento sociale a garanzia della salute umana

Azioni contenute nel PP, nel PdR e nel PAPMAA

- 1.1. Ricostituzione parziale del sistema alberghiero diffuso SD3C nei siti del Campino, S. Pietro e La Miniera (che nel vigente PRP accolgono gli edifici di tre Unità Tecnico Economiche - UTE) attraverso il riutilizzo della Superficie Edificabile (SE) proveniente da Querceto (mq. 500) oltre quella da acquisire a seguito sia del trasferimento di diritti edificatori dall'Amministrazione Comunale (mq. 418,10) approvato con DGC n. 3 in data 14/01/2022 che del trasferimento di altri diritti edificatori da privato (mq. 400) approvato con a DGC n. 29 in data 14/03/2022. La superficie da trasferire verrà convertita da uso residenziale a quello ricettivo con l'applicazione del coefficiente correttivo 0,90 e quindi gli acquisiti mq. 818 comporteranno concrete realizzazioni solo mq. 736.

- 1.2. Riduzione della concentrazione ricettiva a Querceto attraverso il ridimensionamento del previsto ampliamento dell'Hotel e trasferimento di mq. 500 di superficie edificabile al sistema ricettivo diffuso in tre siti, Il Campino, La Miniera, S. Pietro.
- 1.3. Riduzione, nel PAPMAA , di tre UTE e dei relativi siti destinati all'edificazione: Il Campino, La Miniera, S. Pietro.
2. Obiettivo: Conseguire, per l'attuazione della Variante, impatti nulli su territorio, risorse ambientali e strutture antropiche

Azioni contenute nel PP, nel PdR e nel PAPMAA

- 2.1. Riduzione del carico urbanistico-insediativo attraverso:
- Diminuzione del carico urbanistico comunale derivante dal coefficiente riduttivo legato alla funzione ricettiva.
  - Invarianza del numero di siti che compongono il sistema insediativo territoriale; la ricostituzione dei tre siti turistici - già previsti dalla pianificazione comunale - implica anche la soppressione di tre insediamenti rurali e di tre UTE;
  - Invarianza del carico urbanistico interno attraverso la riduzione di nuovi edifici rurali per mq. 736
  - Invarianza del numero di posti letto previsti nel sistema ricettivo alberghiero e in quello agriturismo.
  - Riduzione dell'impatto sulle risorse per:
    - Risorsa suolo: Riutilizzo di siti già dotati di infrastrutture a rete e già preordinati all'edificazione dal PRP vigente
    - Risorsa acqua: Consumi invariato per mantenimento del numero di posti letto
    - Risorsa aria: miglioramento per implementazione di impianti di produzione di energia senza emissione di CO<sub>2</sub> (Syngas e campo solare)
    - Pressione sulle risorse energetiche in diminuzione per attivazione delle azioni connesse con il successivo obiettivo.
3. Obiettivo: Raggiungere livelli progressivi di autonomia energetica e di economia circolare
- Azioni contenute nel PP e nel PAPMAA:
- 3.1. Produzione di energia dai residui organici e di lavorazione agricola nonché dallo sfalcio e dal cippato, attraverso processi di gassificazione (Syngas). Il processo non

rilascia CO2 in atmosfera e recupera il calore residuo per teleriscaldamento. L'azione è coerente con i principi di contrasto e adattamento ai cambiamenti climatici, ovvero con l'obiettivo comunitario incluso nel PAER e nell'estensione del Psr Feasr 2014-2020 Toscana fino al 2022; inoltre rappresenta un'espressione dell'economia circolare contenuta nella Seconda missione (M2) del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) denominata Rivoluzione verde e transizione ecologica. L'obiettivo non solo trova un'espressione concreta nell'UTE 05, che a tal fine ingloba le tre UTE soppresse e raggiunge l'adeguata estensione (650 ettari circa) e l'adeguata produzione di residui di agricoltura, ma viene anche inserito nella disciplina generale del PAPMAA allo scopo di consentire possibili futuri sviluppi in tutte le Unità tecnico economico agricole

3.2. Realizzazione del Campo solare, anche in connessione con eventuali comunità energetiche locali.

In definitiva le principali azioni contenute nella presente Variante mirano a formulare un'offerta turistica compatibile con le criticità sanitarie che hanno fortemente limitato il settore salvaguardando le risorse ambientali perché da un lato diminuiscono il carico urbanistico sul territorio comunale e mantengono pressioni e carico urbanistico invariato sull'area del PRP mentre dall'altra introducono obiettivi connessi alla salvaguardia della salute umana nonché alla lotta ai cambiamenti climatici e all'economia circolare .

### **1.3 Gli impatti sull'ambiente**

Ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 152/2006, si definiscono impatti ambientali:

*“gli effetti significativi, diretti e indiretti, di un piano, di un programma o di un progetto, sui seguenti fattori:*

- *popolazione e salute umana;*
- *biodiversità, con particolare attenzione alle specie e agli habitat protetti in virtù della direttiva 92/43/CEE e - della direttiva 2009/147/CE;*
- *territorio, suolo, acqua, aria e clima;*
- *beni materiali, patrimonio culturale, paesaggio;*
- *interazione tra i fattori sopra elencati.*

*Negli impatti ambientali rientrano gli effetti derivanti dalla vulnerabilità del progetto a rischio di gravi incidenti o calamità pertinenti il progetto medesimo”*

La variante in oggetto non implica impatti significativi sull'ambiente e non introduce elementi che non siano già stati oggetto di precedenti valutazioni in quanto:

- non prevede attività a rischio di gravi incidenti o di calamità ovvero attività dannose per la popolazione e la salute umana, al contrario mira a formulare una proposta turistica che salvaguardi la salute umana anche in caso di ondata pandemica
- non interessa aree dove sono ubicati habitat protetti e, comunque, non interferisce con elementi o fattori di biodiversità ;
- non implica effetti diretti o indiretti sulle risorse naturali (territorio, suolo, acqua, aria e clima ) che non siano state già valutati in sede di pianificazione generale e attuativa, e comunque ne riduce le pressioni diminuendo il carico urbanistico nell'ambito del comune (da mq. 818 di edificazione a mq.736) e lasciando invariato quello nell'ambito del PRP (pari superficie edificabile complessiva a e pari posti letto complessivi)
- non implica modifica di beni culturali ;
- non implica modifica di beni paesaggistici;
- non crea interazione tra i fattori sopra elencati
- colloca la superficie trasferita nello Schema Direttore SD3C già pianificato e valutato per una superficie ben superiore.

La Variante in oggetto opera in realtà una riduzione della pressione sulle risorse ambientali (naturali e insediative) per i seguenti motivi:

- Riduce l'edificazione prevista nell'ambito comunale – e già oggetto di VAS - utilizzando solo il 90% dei diritti edificatori acquistati; in altri termini riduce di mq. 82 circa l'edificabilità pianificata e di conseguenza implica un minor numero di abitanti insediabili e con ciò riduce di fatto il carico urbanistico.
- Mantiene inalterato il numero di Posti letto previsti e di conseguenza la pressione sulle risorse già verificata.
- Mira a tutelare la salute umana sia attraverso una proposta di turismo con “distanziamento sociale” e sia attraverso l'attivazione di produzioni energetiche ad emissioni zero e in tal modo concorre alla lotta ai cambiamenti climatici.

In definitiva la Variante in oggetto non produce nuovi impatti sull'ambiente ma al contrario opera evidenti mitigazioni sulle risorse ambientali e insediative.

#### **1.4 Principi della Valutazione Strategica**

Come è noto la Valutazione ambientale strategica (VAS) riguarda i piani e i programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale, principio pienamente espresso dal D. Lgs 152/2006 all'art. 6 comma 1.

In particolare l'art. 6 comma 3 precisa:

*“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”.*

Nel caso in oggetto si tratta di una Variante relativa ad una piccola area di livello locale che, come abbiamo trattato nel paragrafo precedente, non produce “impatti sull'ambiente” e tantomeno “impatti significativi“ ma al contrario opera evidenti mitigazioni sulle azioni di trasformazione già sottoposte ad attività valutativa e in definitiva aumenta le tutele ambientali.

A tal proposito lo stesso Dlgs al comma 6 dell'art. 12 precisa:

*“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”*

Infatti 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. Considerando che molti degli aspetti dalla presente Variante (dimensionamento, consumi, localizzazione del sistema diffuso) sono stati già oggetto di valutazione da parte degli strumenti urbanistici comunali, il presente documento valutativo

viene prodotto con i contenuti del Monitoraggio generale anche al fine di dimostrare che non emergono “*effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati*”. Ovviamente, laddove al contrario, si ravvisassero effetti significativi lo stesso sarà adeguato per una eventuale verifica.

### **1.5 Contenuti e struttura del presente Documento Valutativo**

Il presente documento valutativo contiene il Monitoraggio (art. 29 L.R. 10/2010) generale del PRP reso alla data odierna utilizzando “*le modalità e le procedure di controllo eventualmente esistenti e già predisposte*” e cioè quelle della Valutazione pregressa (2009 e s.m.i.) anche per verificare l'inesistenza di fattori nuovi e non già considerati che determinino eventuali impatti “significativi”.

Quindi i successivi capitoli sono organizzati come segue:

- Capitolo 2. Caratteristiche della Variante PRP – PdR 2022 contenente la descrizione della variante e la verifica di coerenza e conformità (all. I D.Lgs 152/2006)
- Capitolo 3. I monitoraggi precedenti 2009-2018
- Capitolo 4. Il monitoraggio 2022
- Capitolo 5 Caratteristiche delle azioni sull'ambiente e delle aree interessate (all. I D.Lgs 152/2006)

Il presente documento valutativo assume anche valenza di “Documento preliminare” di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 con i contenuti utili per una eventuale verifica di assoggettabilità e la dimostrazione - in ottica più generale - della sostenibilità ambientale delle previsioni in variante.

## 2. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PRP 2022

### 2.1 Il PRP 2019 vigente

Il PRP vigente è strutturato nelle seguenti componenti:

- a) Piano Particolareggiato: comprende la disciplina per gli interventi sul Patrimonio edilizio esistente di cui all'Allegato A delle NTA e la disciplina specifica per gli interventi di nuova costruzione compresi nello Schema Direttore UMI SD3C di cui all'Allegato B delle NTA e appartenente all'area problema 3.3. Occorre ricordare che con la Variante al PP 2018, approvata con DCC n. 81 del 28 dicembre 2018 era stata prevista la rinuncia a nuove edificazione ad uso turistico-ricettivo per mq. 2457 cosicché il dimensionamento complessivo veniva ridotto come previsto all'art. 52 delle NTA PRP 2019 (SUL propria del PRP) cui vanno aggiunte le addizioni volumetriche realizzate da altri soggetti, previo acquisto di diritti edificatori dal Comune ex art. 6 quinquies NTA, ai casali Campo al Doccio, S. Lucia e Le Macie, con il che il dimensionamento complessivo vigente risulta il seguente:

<b>Tabella 1/2019 : Dimensionamento interventi PP aggregato per UTOE</b>						
			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>

b) Piano di Recupero: comprende la disciplina del complesso Querceto-San Antonio, Luogo centrale dell'ospitalità appartenente anch'esso all'Area Problema 3.3, e prevede una serie di nuove costruzioni in ampliamento dell'esistente, in parte derivanti da diritti propri del PRP ed in parte da diritti successivamente acquistati, come sintetizzato nella seguente tabella 2:

<b>Tabella 2/2019 : Dimensionamento interventi di nuova costruzione nel PdR Querceto</b>						
			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	1.800	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>3.207</b>

c) PAPMAA: disciplina il restante territorio dell'azienda ad uso agricolo che si estende per circa 1450 ettari e ne prevede la strutturazione ed organizzazione in una pluralità di Unità Tecnico Economiche, autonome le une dalle altre e dotate di volumetrie in parte derivanti da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ed in parte da nuova edificazione come sintetizzato in tabella 3 che segue.

Tabella 3/2019 : 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>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>

In pratica, tutte le componenti del PRP vigente prevedono interventi di nuova edificazione così suddivisi:

- UMI S.D. 3C .....mq. 3.305
- Ampliamento aggregato di Querceto .....mq. 3.207
- Nuova edificazione nel territorio agricolo.....mq. 2.475

Nel complesso le nuove costruzioni ammontano dunque a mq. 8.987

## 2.2 Le variazioni 2022

Le modifiche al PRP riguardano nel complesso le tre componenti del Piano che raggiungono un assetto diverso mantenendo invariata la pressione sulle risorse e il carico urbanistico .

Con DCC n. 7 dell'8 febbraio 2019 il Comune di Casole d'Elsa ha approvato una Variante al Regolamento Urbanistico che modifica la Normativa Tecnica per il Trasferimento dei diritti edificatori introducendo la possibilità di mutare la destinazione originaria dei diritti. Questa facoltà viene data esclusivamente per il trasferimento da aree a destinazione residenziale ad aree a destinazione ricettiva o produttiva. Inoltre, al fine di conservare un equilibrato rapporto con la dotazione di standard prevista dal D.M. 1444/1968, la conversione da uso residenziale ad uso ricettivo è subordinata all'applicazione del coefficiente correttivo 0,90 ferma restando la dotazione degli standard prevista e il rispetto della pianificazione comunale.

Facendo seguito a tale Variante la Soc. Castello di Casole s.p.a. ha risposto sia all'Avviso pubblico di trasferimento di diritti edificatori delle aree di proprietà comunale SD4E4 loc. Osteria Pievescola e area RQ 19 loc. Mensano (DGC n. 81 del 20.10.2021) che alla manifestazione di interesse all'acquisto dei diritti edificatori tra privati previsto dal regolamento urbanistico e bandito con DCG n. 4 del 14/01/2022.

Il trasferimento di Diritti edificatori dall'Amministrazione Comunale (mq. 418,10) è stato approvato con Deliberazione di GC n. 3 in data 14/01/2022 mentre il trasferimento di diritti edificatori da privato (mq. 400) è stato approvato con DGC n. 29 in data 14/03/2022.

La superficie da trasferire viene convertita da uso residenziale a quello ricettivo con l'applicazione del coefficiente correttivo 0,90 e quindi saranno acquisiti mq. 818 per realizzarne solo mq. 736.

La presente Variante prevede che questa superficie, insieme ad altri mq. 500 detratti all'ampliamento dell'Hotel nell'aggregato di Querceto, venga inserita nell'area problema 3.3 e in particolare nello Schema Direttore UMISD3C nei siti n. 5 – La Miniera, n.11- Il Campino, n.16 S. Pietro

Per riequilibrio territoriale del carico urbanistico nel PAPMAA viene ridotta la superficie edificabile di mq. 736

In definitiva sia i siti da edificare che il carico urbanistico – in termini di superfici edificabili e di Posti Letto - restano invariati come si evince dalle tabelle di dimensionamento contenute nelle NTA.

### 2.3 I progetti e le attività comprese nel PRP 2022

Nella sostanza, a parte una redistribuzione delle superfici, le attività turistico ricettive, residenziali ed agricole previste dal PRP vigente non subiscono complessivamente incremento alcuno.

Restano infatti inalterate le localizzazioni previste per il sistema turistico (concentrato o diffuso), la consistenza complessiva delle nuove previsioni edificatorie, le presenze turistiche potenziali espresse dal numero di posti letto, i livelli occupazionali e, in genere, ogni altra ricaduta.

Origine e distribuzione dei diritti edificatori pertinenti la componente PP, che costituisce il riferimento per l'attuazione del sistema turistico diffuso, meglio risultano dal quadro di sintesi che si riporta in Tabella 1/2022:

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 quinquies	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>

Analogamente, origine e distribuzione dei diritti edificatori pertinenti il PdR, che costituisce

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>

il quadro di riferimento per la valorizzazione dell'aggregato storico di Querceto, risultano dal quadro di sintesi che si riporta in Tabella 2/2022:

La componente PAPMAA 2022 prevede una riorganizzazione strutturale degli assetti agricoli e una riduzione del numero di UTE - dalle vigenti diciassette a complessive dodici - mediante alcuni accorpamenti.

La modifica, in sostanza, comporta una riduzione delle nuove abitazioni previste e l'invarianza dell'attività agrituristica.

Le consistenze degli edifici complessivamente previsti dal PAPMAA (recupero + nuova costruzione) così come la loro ripartizione per funzione, meglio risultano dal quadro di sintesi che si riporta in Tabella 3/2022:

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>

Infine, ma non ultimo, il PAPMAA e il PP prevedono specifiche norme e localizzazioni per la produzione di energia da fonti rinnovabili, prive di emissioni in atmosfera e alimentate dai residui organici e delle lavorazioni agricole, secondo gli indirizzi dei principi dell'economia circolare contenuta nel PNRR.

In pratica nel sistema insediativo del PRP la Variante prevede interventi di nuova edificazione così suddivisi:

- UMI S. D. 3C .....mq. 4.541
- Ampliamento aggregato di Querceto .....mq. 2.707
- Nuova edificazione nel territorio agricolo.....mq. 1.739

Nel complesso le nuove costruzioni ammontano a mq. 8.987 esattamente come nel PRP vigente.

## **2.4 Efficacia ed influenza verso altri piani o programmi**

La Variante in oggetto non esercita alcuna influenza verso altri piani o programmi gerarchicamente subordinati in quanto la stessa rappresenta l'ultimo livello, quello attuativo.

Il rapporto di efficacia dei contenuti del PRP con quello di altri piani e programmi gerarchicamente sovraordinati è definibile secondo gli schemi valutativi di coerenza, conformità e verifica degli effetti attesi, e tale verifica, già effettuata nelle valutazioni precedenti, sarà condotta nei capitoli successivi per i soli aspetti variati.

Di un certo interesse è invece la verifica di iterazione e adeguatezza del Piano nei confronti dei Programmi caratterizzati da macro-obiettivi per lo più connessi alle crisi in corso.

## **2.5 Crisi sanitaria e diversificazione insediativa**

Due anni di pandemia hanno prodotto alcune misure straordinarie per affrontare l'emergenza sanitaria orientate per lo più a ridurre la capienza o a porre maggiore distanza tra gli utenti durante la fruizione del servizio, ma proprio per la transitorietà connaturata al concetto di emergenza, non sono finora state apportate modifiche strutturali ai requisiti fisico-dimensionali degli ambienti (o degli insediamenti).

Ciononostante, il perdurare dell'emergenza e dei contagi nonché due anni di forte crisi economica nel settore turistico, impongono di delineare soluzioni “strutturali” anche seguendo le metodiche consigliate nelle “linee-guida” che, al culmine della crisi pandemica, consigliavano di applicare *“soluzioni di efficacia superiore,(...) ,individuando le misure più efficaci in relazione ad ogni singolo contesto locale e le procedure/istruzioni operative per mettere in atto dette misure.”*<sup>3</sup>

La presente Variante viene formulata affinché il sistema funzionale turistico possa usufruire di una soluzione insediativa in grado di ridurre fortemente gli effetti limitativi delle ondate pandemiche sulla fruizione turistica e che, nel contempo, sia adeguata al contesto nonché coerente e conforme alla pianificazione esistente locale e sovraordinata. L'albergo diffuso, già previsto dalla pianificazione locale nel Piano Strutturale e dallo stesso PRP, rappresenta un'organizzazione ricettiva strutturata sul “distanziamento” che possiede quindi i requisiti insediativi utili a contrastare gli effetti negativi delle ondate pandemiche sull'attività turistico-ricettiva.

---

(<sup>3</sup>) DPCM 20/178/CR05a/COV19 dell'8 ottobre 2020 Allegato 9

La diversificazione insediativa e tipologica della funzione turistica (diffusa e concentrata) rappresenta l'adeguatezza del Piano ad assorbire senza troppe conseguenze negative le situazioni critiche determinate dalle emergenze sanitarie, in pratica un livello di “resilienza” inserito nel sistema insediativo turistico-ricettivo.

## **2.6 La pertinenza della Variante per la promozione dello sviluppo sostenibile**

Con analogo approccio il PRP 2022 affronta i macro-obiettivi dei Programmi di rilevanza internazionale, comunitaria o nazionale per il contrasto ai cambiamenti climatici

In particolare il PAPMAA prevede la realizzazione di un impianto Syngas che rappresenta un'espressione dell'*economia circolare* in corso di precisazione nell'ambito della Seconda missione (M2) del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) denominata *Rivoluzione verde e transizione ecologica*. La produzione di energia è una attività riconosciuta in connessione con quella agricola da oltre un decennio, e in particolare quella ottenuta dai residui delle lavorazioni agricole concretizza alcune obiettivi del Piano Ambientale ed Energetico Regionale (Paer) nonché le priorità stabilite dall'Unione europea per la politica di sviluppo rurale e inglobate nella recente estensione del Psr Feasr 2014-2020 Toscana fino al 2022.

Le azioni proposte nel PRP 2022 concorrono al perseguimento dei macro-obiettivi energetici, anche connessi alla lotta ai cambiamenti climatici, e la relativa disciplina delinea un contesto suscettibile di implementazione.

La Variante in oggetto pur non avendo alcuna attinenza specifica con le politiche orientate alla promozione dello sviluppo sostenibile ne adotta metodi e criteri finalizzati alla ricostituzione del paesaggio agrario, alla riproducibilità della risorsa acqua e alla produzione di energia da residui di lavorazioni secondo principi dell'economia circolare.

## **2.7 Problemi ambientali connessi alla Variante**

La Variante non determina alcun problema ambientale per i seguenti motivi:

- non interferisce con nessuna entità avente rilevanza ambientale come boschi o corsi d'acqua;

- non aumenta il carico urbanistico, anzi lo diminuisce a scala comunale, e pertanto non opera pressioni sulle risorse ambientali che non siano ampiamente all'interno delle valutazioni già effettuate;
- non interferisce con i beni culturali;
- non interessa beni paesaggistici.

## **2.8 La rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria**

Il PPRP non ha alcuna rilevanza per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente ma, come visto, ne persegue indirizzi e metodiche.

## **2.9 Il rapporto con la pianificazione sovraordinata**

### 2.9.1 La coerenza al P.S. e al R.U.

L'intervento complessivo del PRP ricade nello Schema Direttore La Traversa Maremmana (S.D. 3) e in particolare nell'area problema 3.3 Querceto (art. 81 PS) mentre il PAPMAA si estende anche oltre tale areale fino a comprendere le aree a sud di Mensano.

Le Variazioni che riguardano il PAPMAA dal punto di vista dimensionale sono riduttive e pertanto per semplicità, si omette la verifica di conformità che non risulterebbe diversa da quella contenuta nel piano vigente.

Si procede invece a verificare le variazioni contenute nel PP e nel PdR.

L'area problema 3.3. è disciplinata all'art. 84 che riporta l'obiettivo strategico da perseguire: al comma 2

*“L'area fa parte di un più vasto progetto, in corso di attuazione, mirato alla costituzione di un vasto complesso turistico che ha il suo nucleo centrale nell'area del Castello di Querceto. Il complesso è formato da un articolato “sistema di luoghi” collegati da percorsi che rafforza il legame con il territorio di appartenenza”*

Infatti l'aggregato di Querceto (PdR) ricade nel sistema funzionale L3 – I luoghi Centrali dell'ospitalità definito e disciplinato dall'art. 51 del PS:

*1 - Il sottosistema comprende le parti del territorio specificatamente dedicate all'accoglienza turistica. In queste aree sono comprese sia le strutture alberghiere propriamente dette, sia quei complessi edilizi maggiormente articolati e diffusi nel*

*territorio che costituiscono un'offerta diversificata e maggiormente integrata alle caratteristiche del territorio rurale od urbano nei vari contesti.*

*2. - Nelle aree appartenenti al sottosistema L3 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.46 quelli finalizzati alla riqualificazione delle strutture e delle attrezzature che costituiscono l'offerta turistico-ricettiva del territorio di Casole d'Elsa, attraverso interventi di recupero e/ o di adeguamento degli spazi aperti e degli edifici esistenti, nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici ed in particolare degli elementi strutturali e di quelli tecnici e di finitura.*

L'aggregato di Querceto ricade in zona omogenea "A" (zona A1 - centri storici minori, ville e nuclei storici) ed è individuata nel sistema L, "I luoghi centrali", come sottosistema L3, "I luoghi centrali dell'ospitalità", in pratica nelle parti "centrali" specificatamente dedicate all'accoglienza turistica.

L'art. 46 del Piano Strutturale definisce il significato di "luoghi centrali":

*1 - Fanno parte del sistema dei luoghi centrali i luoghi di incontro collettivo che attraggono flussi di persone, anche da grandi distanze, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità, al servizio dei luoghi centrali. Nei luoghi centrali si ha concentrazione di attività commerciali e di servizi. Sono i luoghi dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento, spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.*

*(...)*

*3 - Il dimensionamento massimo ammissibile (posti letto) relativo alle attrezzature turistico ricettive, è quello indicato, per ciascuna UTOE, nell'allegato "B" parte integrante delle presenti N.T.A. "*

Le modifiche contenute nella Variante , in particolare la componente PP e la componente PdR del PRP, risultano coerenti sia con le strategie principali del Piano Strutturale, sia riguardo agli indirizzi relativi ai sistemi funzionali, che per gli obiettivi dell'area problema 3.3 composta da "luoghi centrali" e dal sistema diffuso.

Occorre inoltre sottolineare che la rilevanza del turismo di qualità nelle strategie di sviluppo del comune di Casole d'Elsa sono state confermate anche nel Documento programmatico per

l'avvio del procedimento di formazione nuovo Piano Strutturale. Si legge infatti al paragrafo

7.1.1. Gli obiettivi strategici :

*“Il tema della valorizzazione turistica, di importanza fondamentale per l'economia del territorio, dovrà essere affrontato nella sua dinamica evolutiva che comporta una riflessione sui processi e le modalità di riqualificazione qualitativa delle strutture e dei servizi esistenti ed una valutazione dei possibili nuovi scenari. La promozione e il progressivo sviluppo di un turismo naturalistico e culturale di qualità costituisce già oggi un elemento strategico in grado di coniugare in modo coerente lo sviluppo dell'economia locale con gli obiettivi di conservazione dell'identità del luogo e della ricchezza ambientale e paesaggistica del territorio. Tali considerazioni non possono prescindere la visione intercomunale del territorio: infatti entrambi i Comuni presentano emergenze storico-ambientali e strutture turistiche simili tra loro, le quali possono essere inserite in un unico circuito comprendente il recupero degli antichi castelli ai fini turistici e il potenziamento delle attività esistenti legati all'ambito agricolo. Obiettivo del Piano è quello di promuovere la qualificazione e la valorizzazione della rete ricettiva esistente nel territorio intercomunale, favorendone l'innalzamento ed il potenziamento dei servizi offerti, derivanti anche dal recupero dell'importante Patrimonio Edilizio Esistente, e commisurati agli obiettivi di valorizzazione turistica ed in coerenza con i valori paesaggistici del territorio. (...)”*

#### 2.9.2 La conformità: la destinazione turistico ricettiva

Per quanto riguarda la conformità della Variante PRP alla pianificazione comunale, verifichiamo gli aspetti legati alla destinazione urbanistica e al dimensionamento.

Il Regolamento Urbanistico attua pienamente la strategia del Piano Strutturale ed ne sviluppa gli indirizzi qualificando lo Schema direttore *La traversa Maremmana* e l'*area problema 3.3* e individuandone le aree per le nuove costruzioni previste nello Schema direttore SD 3C all'art. 90.2 mentre per il sottosistema L3, *I luoghi centrali per l'ospitalità*, all'art. 67.2 NTA conferma come l'uso turistico ricettivo debba essere quello caratterizzante e prevalente.

La destinazione prevista dalla presente Variante per le componenti PP e PdR rimane turistico ricettiva e pertanto risulta conforme al RU.

### 2.9.3 La conformità: il dimensionamento

Il PRP si estende su 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 del 10% in aumento o diminuzione, come stabilito dall’art. 95, comma 8, del PS<sup>4</sup>.

All’area problema 3.3, disciplinata dal PRP, risultava attribuito un dimensionamento complessivo della funzione turistico ricettiva pari a 323 posti letto, distribuiti

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

In particolare il dimensionamento complessivo di 323 dell’area 3.3 era ripartito, tra il sistema ricettivo diffuso (SD3C) e la struttura alberghiera di Querceto come segue:

- 163 nel sistema ricettivo diffuso, dei quali 59 nell’UTOE VI e 104 nell’UTOE IV;
- 160 nel centro alberghiero di Querceto, tutti nell’UTOE VI

Il PRP 2019 vigente, annientando le capacità edificatorie in cinque siti turistici (Il Campino, La Miniera, S. Pietro, Poggio Marino e S. Francesco (ex S. Isidoro), aveva impegnato un numero inferiore di posti letto, concentrandoli in gran parte nell’aggregato di Querceto per ottimizzare servizi e risorse.

La crisi pandemica ha determinato la necessità di un cambio di tendenza e di un nuovo potenziamento del sistema diffuso; pertanto la Variante 2022 sottrae a Querceto e al sistema residenziale comunale una capacità edificatoria che attribuisce a tre siti (Il Campino, La Miniera, S. Pietro) del sistema diffuso. Ma, anche con il cambio di tendenza, la presente Variante non aumenta i posti letto. Quel che viene operato è solo una redistribuzione dell’impegno complessivo massimo di 323 posti letto tra il sistema ricettivo diffuso (SD3C) e la struttura alberghiera di Querceto. Si ha in particolare:

- 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.

---

<sup>4</sup> Recita il Piano Strutturale all’ 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*

#### 2.9.4 La coerenza con i contenuti paesaggistici del PIT/PPR

Il PRP 2022 non apporta modifiche ad aree o ambiti soggetti a tutela, come aree di notevole interesse pubblico o come bene paesaggistico, quindi gli interventi non sono soggetti alle pertinenti prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale (PPR). In ogni caso la Variante ha mantenuto la direttiva correlata 3.5<sup>5</sup>: stabilita dal PIT:

*“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”.*

La Variante inoltre ha mantenuto la a specifica disciplina relativa alla qualità architettonica e al corretto inserimento delle costruzioni nel rispetto della morfologia dei luoghi, con specifico riguardo ai temi paesaggistici delle zone di margine in stretta relazione con il sistema agrario.

---

<sup>5</sup> L'obiettivo 3 della Scheda d'Ambito n.9 Val d'Elsa è il seguente: “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”. Il PIT/PPR è stato approvato con DCC 37/2015.

### 3. I MONITORAGGI PRECEDENTI

#### 3.1 Le indicazioni della Valutazione Integrata 2009

La Valutazione Integrata del 2009 ha indicato modalità e finalità del monitoraggio e in particolare ha distinto due fasi del monitoraggio:

- la prima, di verifica, orientata anche ad apportare eventuali correttivi alle azioni di piano con la finalità di definire o confermare corretti indicatori
- la seconda mirata al verificarsi di determinati effetti attesi.

Il monitoraggio della fase ex- post comprendeva due diversi livelli:

1. l'attuazione del piano nelle parti di miglioramento ambientale e paesaggistico e nelle parti di sviluppo economico onde verificare gli effetti attesi.
2. il monitoraggio dell'uso delle risorse e della loro salvaguardia.

Per il primo punto veniva richiesto anche di sviluppare un cronoprogramma per:

- a) coordinare le fasi di trasformazioni
- b) collegare gli interventi di ripristino e rinaturalizzazione ambientale con quelli di trasformazione
- c) prevedere il verificarsi degli effetti economici .

Per la seconda fase veniva richiesto di rilevare i dati relativi alle risorse ritenute maggiormente sensibili secondo la seguente tabella.

<i>risorsa</i>	<i>azione</i>	<i>Monitoraggio</i>
aria	Depolverizzazione delle strade bianche	Strade trattate e frequenza di trattamento
aria	Programma di ipotetica e progressiva sostituzione dei mezzi agricoli	Verifica della sostituzione dei mezzi agricoli
acqua	Qualità dell'acqua dei pozzi e trattamento di reflui	Analisi acqua dei pozzi secondo termini di legge
acqua	Monitoraggio dei consumi d'acqua	Rilevamento dati annuale
acqua	Monitoraggio dei consumi di energia elettrica per il pompaggio	Rilevamento annuale
suolo	Rimozione relitti vecchio impianto d'irrigazione	Monitorare fino a rimozione totale
vegetazione naturale	Sviluppo delle indicazioni contenute nella relazione naturalistica durante le fasi di cantiere	Monitorare cantieri
rifiuti	Monitoraggio e bilancio della percentuale di rifiuto differenziato raggiunto	Produzione annua da verificare con convenzionamento.
suolo	Rinaturalizzazione Molino Landozzi e S. Gaetano	Monitorare fino a impianto arbusteti e coltivazione.

### **3.2 I Monitoraggi effettuati**

I monitoraggi che si sono succeduti alla valutazione del 2009, hanno seguito lo schema proposto dalla stessa valutazione fino al raggiungimento dell'effetto atteso ovvero fino al compimento dell'azione. Inoltre, grazie a più precise misurazioni, nel corso dei monitoraggi è stato possibile definire con maggiore precisione gli indicatori utili per quantificare gli impatti sulle risorse o gli effetti attesi .

I monitoraggi effettuati negli anni sono stati i seguenti:

#### *3.2.1 Monitoraggio al 2011 connesso alla Variante 2012 del PRP.*

Le rilevazioni e le analisi delle trasformazioni in corso hanno riguardato le seguenti risorse:

- Aria, con particolare riferimento alla depolverizzazione delle strade e, soprattutto, alle attività di cantiere per l' attuazione.
- Acqua, con verifica dello stato della risorsa e dell'attuazione del piano
- Vegetazione e paesaggio con verifica degli impatti dell'inserimento dei pannelli fotovoltaici
- Suolo e stato di attuazione delle previste trasformazioni.
- Mobilità e accessibilità.
- Aspetti economici e programmazione degli investimenti, aspetto divenuto particolarmente rilevante a causa della crisi economica.

Il monitoraggio 2011 ha evidenziato il positivo stato delle risorse e la disponibilità delle stesse, inoltre sono state rilevate alcune probabili criticità ed è stato possibile, per evitare che queste sorgessero in modo evidente, apportare alcuni correttivi al Piano attuativo: in particolare il PRP 2012 ha riunito il Piano Particolareggiato e il Piano di Recupero al PAPMAA e ha introdotto una disciplina e una programmazione degli interventi più sostenibile per il contesto naturale (fauna e paesaggio).

#### *3.2.2 Monitoraggio novembre 2013*

Il monitoraggio, in considerazione della recessione economica in atto, è stato incentrato in modo particolare sugli effetti attesi socio - economici determinati dall'avvenuta apertura dell'Hotel.

In particolare, grazie agli esiti rilevati, è stato possibile sintetizzare alcuni indicatori relativi alle ricadute occupazionali del sistema ricettivo.

Gli esiti occupazionali sono sintetizzati da indicatori delle Unità lavorative annue (ULA) “prodotte” da ogni posto letto attivato nel sistema ricettivo ovvero dalle ULA prodotte dalla spesa del turista straniero (presenza turistica).

Sulla base dei risultati emersi è stata proposta una programmazione adeguata dell'attività di trasformazione nei pressi dell'Hotel che non confliggesse con la stagione turistica.

La risorsa acqua è stata monitorata con particolare precisione ed è stato possibile individuare con esattezza gli effettivi consumi/presenza allo scopo di verificare la disponibilità della risorsa .

La rilevazione dei consumi ha dato i seguenti esiti:

- consumi di acqua potabile (da pozzo) pari a 500 litri/die/presenza turistica
- consumi di acqua non potabile (da invaso) pari a 1000 litri/die/presenza comprensivi anche dell'attività agricola.

Inoltre è stato monitorato il sistema computerizzato connesso al sistema della depurazione dei reflui dell'Hotel.

### *3.2.3 Monitoraggio marzo 2015. (Variante 2015 al PRP – Componente PP)*

Il monitoraggio ha verificato gli effetti dell'attuazione sulle risorse naturali, con particolare riguardo all'aria e alla mobilità ed ha introdotto nuovi indicatori per il successivo monitoraggio della componente agricola.

### *3.2.4 Monitoraggio giugno 2015. (Variante 2015 al PRP – Componente PAPMAA)*

Verifica limitata ai solo aspetti agrari e ai pertinenti risvolti socio economici

### *3.2.5 Monitoraggio settembre 2018 (Variante 2018 al PRP – Componente PAPMAA)*

Verifica dell'attuazione agraria con particolare attenzione all'aspetto paesaggistico.

### *3.2.6 Monitoraggio dicembre 2018*

Verifica dell'attuazione del sistema residenziale e di quello turistico-ricettivo con particolare attenzione alla pressione sulle risorse e alle ricadute occupazionali.

In definitiva i monitoraggi, pur seguendo gli indicatori iniziali e quelli suggeriti dalle successive attività valutative, hanno progressivamente esaurito il loro ruolo al verificarsi dell'azione e/o dell'effetto atteso.

## **4. MONITORAGGIO 2022**

### **4.1 Premessa**

Tra il monitoraggio del dicembre 2018 e quello che ci accingiamo ad esporre fermando la data a dicembre 2021, si pone la pandemia da Covid-19 come elemento condizionante lo sviluppo del programma e la verifica degli effetti attesi.

Si procede quindi ad un monitoraggio generale del PRP consapevoli di come gli esiti non seguiranno la linea evolutiva prevedibile prima della pandemia.

Saranno comunque affrontati i seguenti temi:

- lo stato di attuazione
- i miglioramenti ambientali e paesaggistici
- lo sviluppo economico
- l'uso delle risorse e la loro salvaguardia con particolare attenzione alla tabella proposta dalla Valutazione Integrata del 2009.

In virtù dello stato di completo attuazione, le seguenti azioni non saranno incluse nel monitoraggio in quanto completate ovvero oggetto di regolare controllo

- aria: depolverizzazione delle strade bianche – completati interventi
- acqua: qualità dell'acqua dei pozzi e trattamento di reflui – controlli di legge
- acqua: monitoraggio dei consumi d'acqua – controlli periodici
- suolo: rimozione relitti vecchio impianto d'irrigazione – completato
- vegetazione naturale: sviluppo delle indicazioni contenute nella relazione naturalistica (azione effettuata durante la realizzazione del sistema diffuso SD3C)
- suolo: rinaturalizzazione S. Gaetano - completata

### **4.2 Stato delle risorse**

Come verrà evidenziato nelle tabelle dei successivi paragrafi, il sistema insediativo del PRP è giunto a compimento per il sistema residenziale, progredisce lo sviluppo del sistema agricolo ma ha avuto un arresto il programmato ampliamento dell'Hotel a Querceto, questo per note ragioni legate alla pandemia.

Si esaminano di seguito i dettagli dell'attuazione dei vari sistemi infrastrutturali che implicano l'utilizzo delle risorse ovvero azioni per contrastare gli impatti..

#### 4.2.1 Stato delle risorse: il sistema acqua

Tutto il territorio è raggiunto dalla rete duale di acqua potabile proveniente dai pozzi e di acqua non potabile proveniente dagli invasi di Colloritto e di Selvatellino.

La qualità dell'acqua dei pozzi viene periodicamente controllata a norma di legge. La capacità di emungimento registrata nell'ultimo anno è la seguente:

	PORTATA l/s	AFFIDABILITA (K)	PORTATA ANNUA mc
PROD POZZO CASEIFICIO	2,5	0,8	63072
PROD POZZO LA MINIERA	6	0,8	151372,8
PROD POZZO PIANA MR	0,9	0,7	19867,68
PROD POZZO S LUCIA	1,8	0,3	17029,44
<b>TOTALE POZZI ACQUA POTABILE</b>			<b>251341,92</b>

La capacità degli invasi è la seguente:

INVASO COLLORITTO - CAPACITA' STIMATA UTILE	80000 mc
INVASO SELVATELLINO CAPACITA' STIMATA UTILE	65000 mc

In definitiva la disponibilità potenziale di acqua del sistema interno (non collegato alla rete pubblica) ammonta a mc. 251.000 di acqua potabile emungibile dai pozzi (riducibile a 120.000 circa dal disciplinare d'uso) e a mc. 145.000 di acqua non potabile.

#### 4.2.2 Il sistema infrastrutturale e viario

Risulta completata la rete infrastrutturale costituita da luce, gas, rete dati, rete duale di acqua potabile e non potabile e la rete viaria. In particolare la viabilità, oltre ad essere sottoposta a periodica manutenzione, è stata ampliata in attuazione del PRP.

Gli interventi sulla viabilità hanno riguardato il Quadrante est (zona Mensano) e il Quadrante ovest nell'area delle Cetene. In entrambi i casi gli interventi sono stati preceduti o seguiti da un Progetto di suolo esteso a tutto il quadrante al fine di coordinare gli interventi pubblici e privati e la viabilità rurale con il contesto agrario.

Ad oggi risultano completati i seguenti interventi sulla viabilità :

- 1) Nuova strada rurale Le Cetene con PdC n. 29 del 10 nov 2016. Al progetto è seguito il Progetto di suolo Quadrante le Cetene approvato con Delibera di Giunta n. 45 del 15 marzo 2017. I lavori della nuova strada rurale sono stati conclusi il 15 dicembre 2017,

giusta pec del 15.12.2017 e il verbale di constatazione e collaudo da parte del Comune di Casole d'Elsa è stato redatto, previo sopralluogo, il 21.12.2017.

2) Viabilità interpodereale del Quadrante ovest realizzata con i seguenti titoli: Progetto di Suolo approvato con D.G.C.n. 114 del 20/09/2016 - Permesso di costruire Strada interpodereale Cilena n. 24 del 3 ottobre 2016 - Permesso di costruire Strada interpodereale Le Balze n. 30 del 10 novembre 2016 (lavori terminati nell'aprile 2017).

#### 4.2.3 La depurazione

Tutti gli edifici sparsi nel territorio, turistici o residenziali, nuovi o recuperati, sono dotati di impianto di depurazione a norma di legge - del tipo Imohf con subirrigazione - che reimmette nel sottosuolo, a reintegro della falda, l'acqua depurata.

L'hotel è dotato di un depuratore a controllo computerizzato descritto diffusamente nel Monitoraggio novembre 2013 e a questo si rimanda per gli approfondimenti del caso.

#### 4.2.4 Territorio agricolo: indicatori di trasformazione

Lo stato di attuazione del sistema agricolo, sintetizzato nel successivo paragrafo 4.4 è stato oggetto di un monitoraggio nel settembre 2018 dove sono stati utilizzati gli indicatori proposti nel PAPMAA del 2015 (quando la programmazione aziendale si è orientata verso un'organizzazione per UTE). Riprendiamo gli stessi indicatori e verifichiamo l'evoluzione dello stato di attuazione in termini quantitativi e qualitativi.

Per continuità e commensurabilità dei dati, verranno considerati anche le UTE acquistate da altre aziende e non oggetto della presente variante.

I dati di riferimento per la valutazione dell'indicatore di trasformazione non sono modificati dal 2018 al 2022 e pertanto il confronto è diretto

		Dati 2018	% 2018	Dati 2022	% 2022
Demolizione volumi incongrui e superfetazioni	mq SUL	3430 su 4630	74,00%		
Restauro complessi edilizi rurali	mq SUL	1813 su 4037	45,00%		
Ricostruzione da trasferimento di superficie demolita	mq SUL	0 su 11	0,00%	2 su 12	14,00%
Completamento dei complessi rurali per UTE	Numero	2 su 11	18,00%	4 su 12	30,00%
Completamento rete viaria agricola	ml.	1905 su 1905	100,00%	-	-

Gli indicatori di trasformazione del 2018 rivelavano una corretta propedeuticità orientata a privilegiare la dotazioni di infrastrutture, la rimozione dei volumi incongrui e il recupero dell'edificato storico rispetto alla riedificazione. Lo sviluppo edilizio risulta orientato all'utilizzo dei volumi demoliti per la realizzazione di due nuovi complessi rurali.

#### 4.2.5 Territorio agricolo: Indicatori di risultato – mosaico agrario

I dati di riferimento per la valutazione dell'indicatore relativo al ripristino del mosaico agrario risultano modificati rispetto al 2018 in quanto l'obiettivo è stato quantitativamente aumentato. Per rendere di maggiore utilità il confronto verranno utilizzati i dati di riferimento della Variante 2022.

I dati fanno riferimento ai nuovi impianti colturali ( arborei e e/o innovativi) finalizzati anche a contrastare la semplificazione colturale e conseguire un apprezzabile ripristino del mosaico agrario.

Anche in questo caso l'obiettivo si valuta nel complesso territoriale e quindi verranno inseriti anche i dati (storici) delle UTE acquistate da altre aziende.

		Dati 2018	% 2018	Dati 2022	% 2022
Impianto oliveto	ha	14 su 33	42,00%	22 su 34	64,00%
Impianto officinali/orto	ha	0 su 4	0,00%	5,6 su 9,8	56,00%
Impianto frutteti	ha	1 su 4	25,00%	2,5 su 13	17,80%
Impianto piccoli frutti	ha	0 su 4	0,00%	0 su 4	0,00%
Sottrazione da progressione bosco	ha	-	-	1,5 su 7,7	19,40%

L'indicatore di risultato agronomico mostra che prosegue con costanza l'impianto delle nuove coltivazioni e la conseguente ricostituzione del mosaico agrario.

#### 4.2.6 Indicatori di risultato: contesto paesaggistico ambientale

Oggetto di onbiettivi e azioni	2018	2022
Manufatti antropici del paesaggio recuperati (lavatoi, fontanili, pozzi ecc.)	Particolari architettonici storici a Cetena Rossa	Particolari architettonici originari complesso S. Giovanni
Recupero rapporto edilizia storica e contesto	Tre su quattro complessi rurali storici sono stati liberati dalle superfetazioni	-
Mosaico agrario ripristinato (colture arboree e innovative o ridisegno)	Ettari 8,5 su 45	Ettari 31 su 69
Sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti (sistemazione terreni con muretti o ciglioni, canalizzazione deflusso idrico)	L'intervento di regimazione idraulica ha riguardato i nuovi impianti colturali e i reimpianti quindi circa 8,5 di oliveto e 7,5 di reimpianto vigneto. Inoltre è in corso di sistemazione il terreno dell'UTE 08 Fonte del Prunaccio per circa 10 ettari di regimazione idrico agraria.	Proseguono gli intervento di regimazione idraulica con i nuovi impianti colturali per Iris del Lavatoro Le Balze, Fornace dei Laterizi, oltre orti e vigneti nell'UTE 5 Cetena Bianca. La stima delle nuove regimentazioni idrauliche è di circa 30 ettari.
Recupero e completamento vegetazione lineare (strade, confini ecc)	Ml 3000 ai due lati della interpoderale di Pastorecci, recuperata e completata e in alcuni tratti della nuova strada rurale Le Cetene.	-
Recupero viabilità storica	ml. 750	-

Gli indicatori relativi al paesaggio agrario mostrano quantitativamente i primi effetti attesi, anche in questo caso si sono rivelati estremamente positivi.

In definitiva la metodica del PAPMAA continua ad avere delle ottime ricadute ambientali in termini di obiettivi raggiunti.

#### **4.3 Stato di attuazione: sistema funzionale residenziale**

Lo stato di attuazione del sistema residenziale può definirsi concluso ed è sintetizzato nella sottostante tabella 2.1:

SISTEMA FUNZIONALE RESIDENZIALE - UTOE IV

Nr. id. edificio	Toponimo edificio	Stato di attuazione
14	Vemignano	in uso
18	La Fornace	in uso
22	Escaiole	in uso
23	Pulcinello	in uso
24	Pietti	in uso
25	Pastorecci	in uso
26	Cilena	in uso
27	Baronciole	in uso

Dalla Tabella 2.1 emerge che il sistema residenziale è stato interamente completato e con ciò sono stati recuperati tutti gli antichi edifici ex- rurali del sistema.

#### 4.4 Stato di attuazione: il sistema funzionale turistico ricettivo

Anche nel sistema ricettivo alberghiero e nel sistema turistico diffuso sono stati completamente recuperati gli edifici storici ex rurali e restaurato l'aggregato storico di Querceto.

Quindi risulta pienamente recuperato tutto il patrimonio edilizio esistente

Nella tabella 2.3 sono riportate le seguenti informazioni:

- UTOE di appartenenza – Utoe IV o Utoe VI ( per il sistema turistico-ricettivo)
- Sistema funzionale – turistico alberghiero o diffuso
- Il nr identificativo dell'edificio e il toponimo
- I posti letto attivati
- Le note relative allo stato dei lavori

SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO RICETTIVO ALBERGHIERO ED EXTRALBERGHIERO DIFFUSO

UTOE	Sistema funzionale	Nr. id. edificio	Toponimo edificio	posti letto ricettivo attivati	stato dei lavori di trasformazione e delle attività produttive al
UTOE VI Valle dell'Elsa	Ricettivo Alberghiero ed extralberghiero Querceto	1.1	Villa di Querceto (edificio)	34	in uso
		1.2	Villa - Residenza storica Bargagli	6	in uso
		-	Ampliamento Hotel e Oliveto (50PL)	-	Non realizzato
		1.3	Ex casa prete ed ex tinaia	18	in uso
		1.4	Attrezzature sportive Querceto	-	in uso
		1.6	Ex limonaia	10	in uso
		1.7	Attrezzature minori Querceto	-	in uso
		1.8	Parcheggio Querceto	-	in uso
		1.9	Case Mendini	18	in uso
		1.5	Ex scuola	12	in uso
		2	S. Antonio – UMI 9A – S.	6	in uso
		2	S. Antonio – UMI 9B – S. Antonio 2 e 3	12	in uso
		2	S. Antonio – UMI 9C – S. Antonio 4	6	in uso
		2	S. Antonio – UMI 9D -S. Antonio 5 e 6. Posti Letto 12 da attivare	-	edificio completato senza le finiture

		2	S. Antonio – UMI 9E – vigneto	0	Area per attrezzature a servizio di Querceto	
	Sistema ricettivo diffuso	3	S. Giuseppe	8	in uso	
		4	La Casa	8	in uso	
		6	S. Tommaso	-	area per impianti sportivi	
		7	S. Damiano	8	in uso	
		8	S. Regolo	12	in uso	
UTOE IV Mensano		9	Tre querce	8	in uso	
		10	Poggio Corona	8	in uso	
		12	Monterotondo	9	in uso	
		13	S. Caterina	8	in uso	
		19	Le Macie	8	in uso – addizione in	
		20	Campo al Doccio	10	in uso con addizione	
		21	S. Lucia	10	In uso con addizione	
				<b>TOTALE POSTI LETTO ATTIVATI</b>	219	

#### 4.4.1 L'attività turistico-ricettiva

I posti letto attivati risultano ad oggi 219 e rispetto al monitoraggio del dicembre 2018 si registra l'attivazione dell'edificio di S. Lucia compresa la sua addizione volumetrica oltre all'addizione di Campo al Doccio. È in corso di realizzazione l'addizione volumetrica a Le Macie mentre sono imminenti i lavori di finitura dell'edificio della UMI 9D. Non è stato dato corso, causa il mutamento di strategia derivante dalla crisi pandemica, all'ampliamento dell'Hotel nella UMI 7.

#### 4.4.2 Le presenze e la pressione sulle risorse

I monitoraggi delle presenze nel sistema turistico forniti dalla Società Castello di Casole e dal Consorzio che affianca la società nella gestione del sistema diffuso, rappresentava un indicatore utile per verificare la pressione sulle risorse in rapporto alla gestione delle stesse. L'indicatore era poi sostanziale per verificare le ricadute occupazionali dirette o indotte. La crisi pandemica ha determinato un collasso delle presenze e pertanto i dati degli ultimi due anni non sono utilizzabili per il monitoraggio della pressione sulle risorse che, peraltro si assume pressoché invariata rispetto al monitoraggio del 2018.

### **4.5 Stato di attuazione: il sistema funzionale agricolo**

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

#### 4.5.1 Coltivazioni

Ad oggi risultano completamente attuate, e cedute ad altre Società Agricole, le seguenti Unità tecnico economiche:

SISTEMA FUNZIONALE AGRICOLO ED AGRITURISTICO

Nr.	Nome	destinazione	posti letto agriturismo previsti	stato dei lavori di trasformazione e delle attività produttive al dicembre 2018
29	S. Giovanni	Agricolo/agrit	10	In uso
	UTE 02 - attività produttive	Agricola		nuovi impianti colturali completati
31	Cetena Rossa	Agricolo/agrit	20	In uso
	UTE 04 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti colturali completati
36	UTE 08 – compl. Fonte del Prunaccio	Agricolo/agrit	8	In uso
	UTE 08 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti colturali completati
37	UTE 09 – complesso Iris del Lavatojo	Agricolo/agrit	7	lavori in corso
	UTE 09 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti colturali da avviare

Sono invece completati i nuovi impianti arborei previsti nelle seguenti Unità tecnico economiche 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 .

#### 4.5.2 Demolizione di fabbricati incongrui e rimozione di superfetazioni

Le demolizioni eseguite hanno costituito la prima fase degli interventi di ristrutturazione urbanistica con trasferimento di volumetrie e sono state finalizzata al ripristino della conformazione originaria degli antichi complessi rurali.

In particolare, le demolizioni effettuate hanno riguardato sia gli edifici incongrui da un punto di vista ambientale e paesaggistico che le superfetazioni dei complessi rurali storici.

La SUL demolita è stata registrata, ai sensi dell'art. 6 ter nelle NTA del PRP (piano quadro cui il PAPMAA fa riferimento) nel Registro della Flessibilità Interna (REFI).

Le demolizioni risultano essere:

##### A.1) 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, i cui lavori sono terminati in data 23/12/2016 giusta comunicazione prot.9573 del 31.12.2016.

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.

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, dopo tre anni di fertilizzazione, è destinata dalla presente variante ad accogliere un uliveto .

##### A.2) 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, i cui lavori sono terminati in data 13/01/2017 giusta comunicazione prot. 402 del 17/01/2017.

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.

#### A.3) UTE 02 San Giovanni:

- Demolizioni per una SUL di mq. 285 eseguite in forza di SCIA prot. 9575 del 31/12/2016 i cui lavori sono terminati in data 17/05/2017 giusta comunicazione prot. n. 3938 del 29/05/2017.

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.

#### 4.5.3 Recupero patrimonio edilizio storico

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

#### 4.5.4 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 stati preceduti o seguiti 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, realizzata con PdC n. 29 del 10 nov 2016. Al progetto è seguito il Progetto di suolo Quadrante le Cetene approvato con Delibera di Giunta n. 45 del 15 marzo 2017. I lavori della nuova strada rurale sono stati conclusi il 15 dicembre

2017, giusta pec del 15.12.2017, e il verbale di constatazione e collaudo da parte del Comune di Casole d'Elsa è stato redatto, previo sopralluogo, il 21.12.2017.

- Viabilità interpodereale del Quadrante ovest realizzata con i seguenti titoli: Progetto di suolo approvato con D.G.C.n. 114 del 20/09/2016 - Permesso di costruire Strada interpodereale Cilena n. 24 del 3 ottobre 2016 - Permesso di costruire Strada interpodereale Le Balze n. 30 del 10 novembre 2016 (lavori terminati nell'aprile 2017).

Per entrambi i quadranti sono in corso interventi di recupero della viabilità minore.

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.

## **5. CARATTERISTICHE DELLE AZIONI DELLA VARIANTE 2022 SULL'AMBIENTE DELLE AREE INTERESSATE**

### **5.1 Impatti sulle risorse**

Come già esplicitato, con la presente Variante al PRP rimane inalterato il dimensionamento (in posti letto) del Piano vigente. Inoltre i diritti edificatori introdotti nel sistema diffuso del PRP in base al citato Bando comunale risultano già valutata dal Regolamento Urbanistico e comunque risultano compensati da una pari riduzione di superficie edificabile nel sistema agricolo che condivide il medesimo territorio con il sistema turistico diffuso.

Quindi, come già scritto in premessa, la Variante in oggetto opera in realtà una riduzione della pressione sulle risorse ambientali (naturali e insediative) per i seguenti motivi:

- Riduce l'edificazione prevista – e già oggetto di Valutazione - nell'ambito comunale utilizzando solo il 90% dei diritti edificatori acquistati; in altri termini di 818 mq valutati ne vengono utilizzati solo 736.
- Colloca la superficie trasferita sin un sistema diffuso valutato per una più ampia superficie (4500 mq la superficie UMI SD 3C originariamente valutata dal RU ridotta oggi a mq. 4100 circa)
- Mantiene invariato il numero di posti letto
- Riduce la concentrazione a Querceto favorendo soluzioni di distanziamento sociale
- Accresce l'offerta turistica nel sistema diffuso, in grado di attivarsi anche durante le crisi sanitarie

In definitiva la Variante in oggetto non produce nuovi impatti sull'ambiente che non siano già stati valutati in precedenza; infatti il dimensionamento e l'organizzazione territoriale conseguita è molto simile a quella del 2009 e del 2015 rispetto alle quali la presente Variante opera comunque minore pressione sulle risorse ambientali e insediative.

Ciononostante si procede a verificare gli impatti della Variante 2022 sulle principali risorse e sulle più rilevanti effetti attesi e cioè sulla risorsa acqua e sugli effetti socio-economici.

#### 5.1.1 I consumi idrici a regime

Per i sistemi turistici i consumi di acqua potabile vengono computati secondo i parametri di consumo correlati al turista abbiente individuati con il Monitoraggio 2013, e pari a 500 litri/die/presenza (0,5 mc) di acqua potabile .

Per il sistema residenziale e residenziale agricolo i consumi di acqua potabile vengono computati secondo il parametro italiano dei consumi locali di acqua (200litri (die/abitante)

Per gli addetti al sistema turistico, agricolo e di servizio alla residenza si computerà 100 litri/die.

Per stabilire le presenze turistiche - tasso di occupazione e giorni di attività - si farà riferimento, per i due sistemi ricettivi, ai dati medi degli anni precedenti alla pandemia e quindi agli stessi parametri utilizzati nel monitoraggio 2018.

L'hotel di Querceto fino al 2019 ha avuto una stagione di apertura di 230 giorni annui mentre il sistema ricettivo diffuso è stato aperto tutto l'anno con una breve interruzione per manutenzioni e quindi la stagione ha una durata media di 340 giorni. Il tasso di occupazione del posto letto è sempre stato molto alto per l'hotel (78%) mentre per il sistema diffuso è sempre risultato variabile, dal 55%. al 90%.

PRESENZE SISTEMA TURISTICO – PROIEZIONE SITUAZIONE A REGIME

Sistema turistico	Nome	tasso occupazione PL	giorni di attività	posti letto ricettivo – Variante 22	Presenze turistiche annue o abitanti
alberghiero	Querceto	75,00%	230	103	17767,5
extralberghiero	Querceto	55,00%	340	62	11594
diffuso alta occupazione	SD 3C	90,00%	340	30	9180
Diffuso	SD 3C	55,00%	340	128	23936
			TOTALE	323	62477,5

Per quanto riguarda il sistema residenziale si farà riferimento alla nozione di abitante equivalente riferito a circa mq 35 di Superficie Edificabile per ogni abitante, lo stesso criterio sarà impiegato per le residenze utilizzate come CAV in quanto peggiorativo rispetto al computo per posto letto tipico dei sistemi turistici.

ABITANTI SISTEMA RESIDENZIALE

Sistema	Nome	tasso occupazione potenziale	giorni di presenza potenziali	abitanti equivalenti	Presenze turistiche annue o abitanti
Resid. CAV	Vemigano (10 PL, 55% tasso oc)	100,00%	365	30	10950
Resid. CAV	Escaiole (8 PL, 55% tasso occ)	100,00%	365	20	7300
Resid. CAV	Pulcinello (8 PL, 55% tasso occ)	100,00%	365	20	7300
Resid. CAV	Pietti (8 PL, 55% tasso occ)	100,00%	365	20	7300

Residenziale	Baronciole	100,00%	365	30	10950
Residenziale	Pastorecci	100,00%	365	20	7300
Residenziale	Cilena	100,00%	365	20	7300
Residenziale	La Fornace di Poggio M.	100,00%	365	10	3650
			TOTALE	170	62050

Per quanto riguarda il sistema agricolo la sottostante tabella riepiloga i dati principali: gli abitanti sono stimati con riferimento alla nozione di abitante equivalente riferito a circa mq 35 di Superficie Edificabile per ogni abitante invece per l'agriturismo il computo della presenza sarà analogo a quello effettuato per il sistema turistico.

Per gli addetti nel settore agricolo si farà riferimento all'allegato G alle NTA dove gli addetti vengono stimati sulla base delle ore lavoro/ettaro relative alle coltivazioni previste e riassunte per ciascuna UTE. La presenza annua viene stimata pari a 340 giorni.

Per le presenze determinate dall'attività agrituristica si utilizza il tasso di occupazione medio.

#### PRESENZE SISTEMA AGRICOLO – PROIEZIONE SITUAZIONE A REGIME

Unità Tecnico Economica		sistema agricolo		AGRITURISMO		PL Agriturismo	Presenze
nr UTE	Toponimo UTE	Abitante Eq	addetti	tasso occupazione PL	giorni attività		
1	S. Gaetano	11	10	55,00%	230	4	506
	San Francesco	0		55,00%	230	12	1518
2	S. Giovanni	11	7	55,00%	230	10	1265
3	Cetena Nera	12	7	55,00%	230	6	759
4	Cetena Rossa	14	10	55,00%	230	20	2530
5	Cetena Bianca	4	35	55,00%	230	8	1012
	I Borratelli	0		55,00%	230	12	1518
6	I Fondi	8	6	55,00%	230	7	885,5
7	La Vallecola	8	5	55,00%	230	7	885,5
8	Il Prunaccio	5	6	55,00%	230	8	1012
9	Iris del lavatoio	8	6	55,00%	230	7	885,5
10	Le Balze	20	14	55,00%	230	4	506
	Fornace dei laterizi			55,00%	230		0
11	Il Campo	8	6	55,00%	230	7	885,5
12	Poggio Alto	8	6	55,00%	230	8	1012
	TOTALE	117	118			120	15180

Le presenze dei residenti nel sistema agricolo è pari a  $117 \times 365 = 15180$ .

Per completare la verifica del consumo idrico si computano le presenze e gli abitanti delle altre unità collegate al sistema idrico della Società Castello di Casole.

#### SISTEMA TURISTICO FUORI PRP

Nome	tasso occupazione potenziale	giorni di attività e/ o presenza	abitanti equivalenti	Presenze turistiche annue o abitanti
Fonte di Barbena	55,00%	340	6	1122
Gabbro	55,00%	340	9	1683
Paradiso	90,00%	340	10	3060
Barbena	90,00%	340	8	2448
		TOTALE	33	8313

#### SISTEMA RESIDENZIALE FUORI PRP

Nome	tasso occupazione potenziale	giorni di attività e/ o presenza	abitanti equivalenti	Presenze turistiche annue o abitanti
Monte Calvaiano	100,00%	365	70	25550
		TOTALE	70	25550

Si può procedere ora a stimare il consumo di acqua potabile.

#### CONSUMI ACQUA POTABILE

SISTEMI INSEDIATIVI E/O PRODUTTIVI	presenze annue	Consumi/ presenza (mc)	fabbisogno annuo di acqua potabile (mc)
Sistema turistico PRP	62477,5	0,5	31238,75
Sistema residenziale PRP	62050	0,2	12410
Sistema residenziale agr	42705	0,2	8541
Sistema agriturismo	15180	0,2	3036
Addetti sistema ricettivo	85000	0,1	8500
Addetti sistema agricolo	40120	0,1	4012
Addetti sistema residenziale	6800	0,1	680
Sist. turistico esterno al PRP	8313	0,5	4156,5
Sist. Residenziale e agricolo esterno al PRP e al comune	25550	0,2	5110
TOTALI	322645,5		77684,25

I consumi stimati risultano inferiori rispetto alla disponibilità d'acqua (251000 mc/annui) e anche rispetto alle restrizioni del disciplinare (circa 120000mc/annui)

Nel monitoraggio del novembre 2013 venne parametrizzato il consumo di acqua non potabile comprensivo degli utilizzi agricoli legandolo al “Posto Letto” e venne individuato pari a mc.1/die il fabbisogno di acqua non potabile per ogni posto letto attivato.

Questo parametro, con il progredire del rinnovamento del sistema agricolo e la messa a dimora delle nuove coltivazioni ha progressivamente perso affidabilità.

In fase di gestione è stato individuato dalla Società un nuovo indicatore del fabbisogno di acqua potabile maggiormente aderente alla strutturazione agricola.

Verifichiamo i due indicatori di consumo e fabbisogno.

Utilizzando il parametro del 2013 attribuiamo 1000 litri (1 mc) al giorno di acqua non potabile per ogni presenza turistica mentre per ogni potenziale abitante residente si assume un consumo di 500 litri (0,5 mc) di acqua non potabile al giorno.

#### STIMA PARAMETRICA FABBISOGNO DI ACQUA NON POTABILE

	PL/ abitanti	consumi/presenza – mc	fabbisogno acqua non potabile mc
Sistema turistico PRP	325	1	325
Sistema residenziale PRP	170	0,5	85
Sistema residenziale agr	117	0,5	58,5
Sistema agriturismo	120	1	120
Sist. turistico esterno al PRP	33	1	33
Sist. Residenziale esterno al PRP	70	0,5	35
TOTALI	835		656,5

La stima parametrizzata assunta nelle fasi iniziali di attuazione del PRP indica che il fabbisogno di acqua non potabile rientra pienamente nella disponibilità dei due invasi. Ma si tratta di un indicatore “teorico” con scarso valore.

I nuovi indicatori assunti dalla Società per la programmazione dei fabbisogni idrici sono stati invece elaborati dall'analisi del reale consumo delle UTE attivate. L'acqua non potabile è stata utilizzata prevalentemente per i nuovi impianti colturali (oliveti , frutteti ecc.)

Per ogni UTE di dimensioni medie (70/100 ettari), che prevede nuovi impianti, è stato verificato un fabbisogno di circa 20mc/ die di acqua non potabile e di mc. 8 di acqua potabile nei periodi con scarsa o nulla piovosità.

Sebbene il fabbisogno agricolo di acqua non potabile a regime sarà limitato alle sole colture che necessitano di maggior apporto idrico (frutteti e orticole) e quindi nel complesso tenderà a diminuire, i cambiamenti climatici e i frequenti periodi di siccità hanno indotto la Società Agricola a gestire la rete idrica duale sulla base di tale indicatore che svolge un ruolo duplice: da un lato indica il fabbisogno e dall'altro pone un limite ai consumi.

Pur ponendo limitazioni al consumo, la Società, sin dal 2017 ha programmato un terzo invaso idrico necessario per operare le pulizie dei due invasi senza limitare la disponibilità della risorsa nei mesi di maggiore esigenza idrica.

## **5.2 Le ricadute socio-economiche e l'occupazione**

Con i dati del Monitoraggio 2013 sono stati desunti gli indicatori che legano il posto letto e le Unità Lavorative annue in diretta dipendenza (a tempo indeterminato o stagionali) della Società ovvero che si creano nell'indotto.

Per la metodica utilizzata per la definizione dell'indicatore si rimanda a detto Monitoraggio alle pagg. da 10 a 18.

La presente Variante non modifica i Posti Letto impegnati e pertanto le ricadute socio economiche rimangono invariate.

## **5.3 Carattere cumulativo di impatti ed effetti attesi**

Appare evidente che la variante 2022 non implica nuovi impatti e quindi non sono da valutare caratteri cumulativi.

La Variante introduce però nuovi obiettivi ed effetti attesi che, come verificato nei paragrafi precedenti e come confermato dal monitoraggio, non contrastano gli effetti attesi delineati dal PRP vigente..

Si ritiene importante marcare la completa compatibilità tra il sistema turistico diffuso e il sistema agricolo: la riconduzione all'attività turistica di tre siti non ha diminuito gli obiettivi economici, agricoli e paesaggistici del PRP, non ha generato pressioni sulla disponibilità delle risorse nel territorio del PRP e non hanno limitato il raggiungimento degli effetti attesi.

#### **5.4 Assenza di rischi per la salute umana o per l'ambiente**

Le attività svolte nel territorio del PRP non determinano rischi per la salute umana o per l'ambiente e neppure determinano rischi per i lavoratori che non siano controllati dai pertinenti disciplinari di sicurezza dei luoghi di lavoro

#### **5.5 Valore e vulnerabilità dell'area**

Il valore storico e paesaggistico dell'area del PPR è evidenziato nel Quadro conoscitivo . Inquadramento storico paesaggistico e nell'elaborato C\_E3-Relazione paesaggistica.

Si tratta di un'area fortemente antropizzata in tutte le sue componenti. Anche le componenti vegetali che caratterizzano l'aggregato – coltivazioni agricole, giardini, filari alberati lungo strada – sono state nei secoli costruite dall'uomo che vi ha rispecchiato la propria storia e la propria cultura trasformandole, riducendole o ampliandole, ma quasi sempre coscientemente operando una forma di salvaguardia.

La vulnerabilità dell'area è ascrivibile solo all'abbandono e alla mancanza di cura che possono condurre alla cancellazione di componenti molto importanti , come è accaduto in tutte le aree dove il PIT indica la criticità determinata dalla cancellazione del mosaico agrario.

Nell'ambito del territorio oggetto di modifiche non vi sono aree protette a livello locale, comunitario o internazionale.

Nell'ambito del PRP esistono beni paesaggistici che non sono interessati da modifiche

## 6. CONCLUSIONI

Gli esiti della due verifica-campione sui consumi di acqua potabile svolta per accertare eventuali impatti sulla risorse, ha sostanzialmente confermato quanto espresso in apertura.

Infatti la verifica dei consumi della risorsa acqua, parametrati su abitanti e posti letto, e confrontata con lo scenario già valutato definito dal PRP del 2009, ha dimostrato che con la presente variante i consumi, e quindi gli impatti, sono inferiori a quelli già valutati, esito peraltro scontato in considerazione della diminuzione del carico urbanistico.

Anche la verifica campione sulle ricadute occupazionali ha confermato la positività dell'azione della Variante.

Firenze, li