

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

RELAZIONE

o o o

SOMMARIO

1. PREMESSA	3
1.1 Sintesi della pregressa pianificazione attuativa	3
1.2 Esiti della prima fase di attuazione e strategie future	4
2. INTEGRAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO	7
2.1 Conferma e finalità del Quadro Conoscitivo	7
2.2 Il Quadro Conoscitivo del PRP 2009.....	7
2.3 Le integrazioni del PAPMAA 2015	8
2.4 Le ulteriori integrazioni conoscitive della Variante	8
3. FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE	11
3.1 Le finalità della Variante.....	11
3.2 L'evoluzione del territorio rurale dell'azienda.....	11
3.3 La nuova strategia di sviluppo agricolo del PAPMAA 2015.....	12
3.4 Le azioni previste dalla Variante 2018.....	14
4. INQUADRAMENTO NORMATIVO	22
4.1 La disciplina urbanistica applicabile.....	22
4.2 Natura sostanziale e natura formale della Variante al PRP.....	24
4.3 La conformità ai piani sovraordinati della Variante al PRP	26
4.4 Le modifiche alla componente PP	28

4.5 Le modifiche alla componente PAPMAA	28
4.6 Inquadramento normativo-procedurale della Variante al PRP	32
4.7 La riduzione del dimensionamento e del carico urbanistico	33
4.8 L'incremento di dotazioni territoriali.....	34
5. PROFILI PAESAGGISTICI	36
5.1 L'approccio paesaggistico del PRP	36
5.2 Gli elaborati e le verifiche di carattere paesaggistico.....	36
6. ALTRI ASPETTI DELLA VARIANTE	38
6.1 Gli adempimenti valutativi	38
6.2 Invarianza dei principi di flessibilità e permeabilità.....	39
7. LA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE.....	40

1. PREMESSA

1.1 Sintesi della pregressa pianificazione attuativa

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

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

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

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

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

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

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

A tal fine la vecchia strategia aziendale, basata essenzialmente su localizzate concentrazioni di vigneto e grandi estensioni di seminativo servite da pochi poli costruiti (con rilevanti concentrazioni volumetriche nei toponimi San Gaetano a Cetena Rossa) è stata ripensata in funzione di un'organizzazione articolata in una pluralità di Unità Tecnico Economiche autonome (UTE), ciascuna dotata di sufficienti edifici aziendali e orientata a colture differenziate, tutte comunque caratterizzate dall'intento di ripristinare il mosaico colturale storico documentato dalle foto aeree degli anni cinquanta del secolo scorso.

Il PAPMAA 2015 si poneva, in sostanza, l'obiettivo di coniugare l'innovazione e la competitività economica con i valori ambientali e paesaggistici storicamente propri del territorio, superando i fenomeni di semplificazione colturale (e percettiva) derivati dalle trasformazioni operate negli anni sessanta del secolo scorso nel tentativo di avviare uno sviluppo orientato alla zootecnia, mai affermatosi.

1.2 Esiti della prima fase di attuazione e strategie future

Oggi, dopo circa tre anni di concreta attuazione, la nuova strategia aziendale ha mostrato frutti positivi, sia per i buoni risultati sotto il profilo agricolo e ambientale che per l'attrazione esercitata verso nuovi operatori del settore, i quali, attirati sia dalla qualità dell'assetto territoriale che dagli indirizzi aziendali connotati da innovazione e tradizione, si sono orientati ad investire nel territorio agricolo disciplinato dal PRP

La strategia appare quindi meritevole non solo di conferma ma di ulteriore sviluppo, poiché i fatti stanno dimostrando come elementi di elevata qualità nell'approccio paesaggistico e ambientale si riflettano positivamente sulla sostenibilità economica della gestione, e ciò nonostante i maggiori costi di impianto e gestione che simile approccio presuppone.

Merita segnalazione il fatto che la Società è stata recentemente acquisita da Belmond Management Limited, gruppo internazionale operante nel settore turistico ricettivo di alto livello, che ha condiviso l'approccio orientato all'incremento della qualità ambientale e paesaggistica del territorio ed intende ancor più svilupparlo.

Il positivo esito delle innovazioni sul territorio agricolo correlato al coerente orientamento della nuova proprietà, consente oggi di ripensare anche lo sviluppo del sistema ricettivo diffuso disciplinato dal PP che, nella sostanza e nonostante le innovazioni apportate negli anni, rimane pur sempre quello prefigurato prima dal PRG 1988-1992 (tre decenni addietro) e poi dal Piano Strutturale 2000 (quasi due decenni addietro).

In particolare le nuove costruzioni ancora da eseguire appaiono oggi quasi come elementi di intralcio al nuovo assetto agricolo e paesaggistico in quanto occupano aree che potrebbero essere utilmente utilizzate ad uso agricolo nella stessa logica di ripristino colturale e autonomia produttiva che caratterizzano le UTE programmate nel 2015 e già parzialmente attuate.

Ciò ha portato la Società ad ipotizzare (nonostante i titoli edilizi già conseguiti) la rinuncia ad ulteriori nuove costruzioni ad uso ricettivo a favore di una completa riorganizzazione ad uso propriamente agricolo del territorio disponibile secondo una logica di complessivo riappoderamento che riproponga l'assetto produttivo e paesaggistico storicamente proprio del territorio casolese.

Benché non si configuri tale dal punto di vista formale - come meglio illustrato a seguire - la modifica prospettata si presenta, di fatto, come una mera redistribuzione di consistenze volumetriche già previste dallo strumento urbanistico generale ad uso ricettivo, con invarianza delle consistenze ma con utilizzo delle medesime ad uso agricolo.

La conversione ad uso agricolo (quando non transitoria) non è espressamente disciplinata dalla legge regionale e neppure dallo strumento urbanistico comunale, atti che pur volendo tutelare e sostenere tale funzione sono in realtà orientati a disciplinare - e contrastare - l'operazione inversa e cioè la dismissione dell'uso agricolo verso altre funzioni.

L'innovazione, per quanto indubbiamente virtuosa, appare quindi non codificata dalle norme sovraordinate ragion per cui il PRP - sotto il profilo formale - tratta la modifica come una riduzione unilaterale delle consistenze edificabili (dal lato del PP) e la realizzazione di nuovi edifici agricoli in conformità ai criteri stabiliti dalle diverse norme vigenti in materia (dal lato del PAPMAA).

Resta fermo il principio, già affermato con la Variante del 2015, dell'autonomia di ciascuna UTE sotto ogni profilo cosicché possa essere scorporata e configurarsi come una azienda autonoma, senza conseguenza alcuna, pur rimanendo disciplinata dal PAPMMA.

Resta inoltre ferma la disciplina generale del PRP al fine di assicurarne l'unitarietà - in specie sotto il profilo ambientale e paesaggistico - sull'intero il territorio dell'azienda, qualsiasi sia la componente che detta la disciplina urbanistica specifica.

Nell'occasione si procede, infine, al completo recepimento di alcune disposizioni di livello superiore recentemente emanate (la disciplina del trasferimento dei diritti edificatori introdotta nel Regolamento Urbanistico con DCC n. 19 del 24/03/2016) o sottoposte a modifica (ad esempio la disciplina dell'agriturismo di cui alla L.R. 30/2003 ed al DPGR 46/2004)

Come in precedenti occasioni, con la presente Variante si procede ad un complessivo aggiornamento degli elaborati grafici e documentali, interamente sostitutivi di quelli sin qui approvati. Ciò al fine di assicurare la massima trasparenza dell'atto e prevenire la futura necessità di faticose ricostruzioni documentali, notoriamente complesse se eseguite a distanza di anni dagli atti formali.

2. INTEGRAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

2.1 Conferma e finalità del Quadro Conoscitivo

La presente variante non può che confermare gli elaborati e le conoscenze già prodotte nella formazione del proprio Quadro Conoscitivo.

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

2.2 Il Quadro Conoscitivo del PRP 2009

Gli iniziali elaborati di natura paesaggistica prodotti per il Quadro Conoscitivo del PRP 2009, tendevano a riconoscere sia per ricchezza tematica sia per unicità morfologica, le caratteristiche di tipicità paesaggistica del territorio casolese.

Le seguenti tavole esprimevano con chiarezza tale indirizzo:

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

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

- c) "Caratteri tipologici" organizzava una semplice prova di censimento della tipicità insediativa nei confronti dei modelli storicizzati - dunque documentati - che ne costituivano il presupposto (Tavola A07);
- d) "Caratteri percettivi del paesaggio" esplorava - in forma tassonomica - la ricchezza delle differenti visuali territoriali raffrontandole all'abaco degli ecotopi rintracciabili (Tavola A08).

2.3 Le integrazioni del PAPMAA 2015

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

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

2.4 Le ulteriori integrazioni conoscitive della Variante

La presente variante effettua una ulteriore integrazione al Quadro Conoscitivo prendendo spunto proprio dalle fondamentali riflessioni scaturite dalla recente formulazione della Carta Nazionale del Paesaggio, della quale ci pare essenziale riprendere gli argomenti chiave dell'indicazione programmatica n. 1 ⁽²⁾ dove si afferma in perfetta coerenza con le intenzioni della presente variante che:

"In un paese come l'Italia, in cui gli ambiti urbani, naturali e agricoli, nuovi o storici, sono strettamente connessi fra loro, l'azione di tutela paesaggistica si innesta nelle diverse politiche pubbliche, di settore e di governo del territorio, legate all'ambiente, all'agricoltura, alle infrastrutture, alla pianificazione. Per governare i cambiamenti del paesaggio e gestirne la complessità occorrono, quindi, una visione

⁽²⁾ Indicazione programmatica n. 1: "Promuovere nuove strategie per governare la complessità del paesaggio"

condivisa di lungo periodo e una gamma di strumenti diversi, non solo normativi e procedurali, che attraversino tutte le politiche pubbliche i cui effetti ricadano sul paesaggio. Le azioni proposte per raggiungere questo primo obiettivo mirano al rafforzamento dell'autonomia giuridica del concetto di paesaggio, ma anche all'assunzione di procedure condivise per l'attuazione di politiche di pianificazione e di gestione integrata e coordinata del territorio" (3).

Il che è esattamente ciò che propone il progetto della presente variante, coordinando - per obiettivi qualitativi, non solo paesaggistici, ma anche insediativi, produttivi ed occupazionali - le diverse possibili strategie urbanistico-territoriali: nel nostro caso la riproposizione (che reputiamo performante) di un sistema insediativo legato all'appoderamento rurale ed alla promiscuità produttiva.

A tal fine sono state elaborate:

- la Tavola n. A05 "Caratteri storici dell'agricoltura", che restituisce le Tavole indicative di cui alle sezioni corrispondenti dei comuni di Casole d'Elsa e Radicondoli; i tematismi riportati individuano non solo i sistemi di colture all'epoca operanti, ma anche le tipologie dei fabbricati come dichiarati in atti;
- la Tavola n. A11a "Analisi delle matrici paesaggistiche: lo stato al 1954" con le verifiche di cui al PTCP di Siena articoli da 13.4 a 13.8;
- la Tavola n. A11b "Valutazione paesaggistica: lo stato attuale" dove si elaborano i temi delle matrici paesaggistiche e dei processi di alterazione strutturale del mosaico paesistico;
- l'Elaborato BE03 "Verifica paesaggistica" di sintesi delle analisi e delle alterazioni riscontrate.

Tali contributi sono evidentemente indirizzati a caratterizzare le intenzioni e le conseguenti azioni con valore di interesse paesaggistico finalizzate a:

- considerare il modello produttivo originario individuandone le prospettive di qualità e sviluppo;

(3) "Carta nazionale del paesaggio - Elementi per una Strategia per il paesaggio italiano", a cura dell'Osservatorio nazionale per la qualità del paesaggio, Gangemi Editore, Roma, marzo 2018

- consolidare il virtuoso rapporto produzione agricola diversificata/complessità eco-ambientale;
- restituire, pur nella evidente mutazione del modello insediativo e sociale, un quadro complesso e diversificato, multi-culturale, attualmente sostenibile ed economicamente performante.

3. FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE

3.1 Le finalità della Variante

Come anticipato in premessa, la presente Variante è orientata - in estrema sintesi - ad un ulteriore sviluppo della componente agricola dell'azienda al fine di conferire sistematicità e completezza agli interventi di miglioramento aziendale e ambientale avviati con la Variante 2015 al PAPMAA.

Ciò sulla scorta dei positivi risultati forniti dalla strategia aziendale avviata con detta Variante e quindi sulla base dello stesso approccio diversificato e innovativo che la caratterizza e che si intende oggi confermare e sviluppare.

Merita quindi ricordare i presupposti di tale nuovo approccio al territorio agricolo ed i suoi tratti salienti.

3.2 L'evoluzione del territorio rurale dell'azienda

La tessitura agraria storica è ben documentata non solo dagli atti del Catasto Leopoldino (al secolo XIX) ma anche da foto aeree risalenti al primo dopoguerra (1954), fonti dalle quali emergono una struttura insediativa e una matrice del paesaggio caratterizzate da ricchezza e varietà del mosaico colturale e la diffusione della presenza umana nel territorio agricolo ⁽⁴⁾.

A partire dal 1960 viene avviato e sviluppato nel territorio aziendale un ampio programma agro-zootecnico e si verifica una profonda mutazione dei caratteri paesaggistici. L'impianto di vaste aree a seminativo (foraggi e cereali) cancella totalmente il mosaico agricolo mezzadrile e le zone boscate da un lato si espandono in maniera significativa e dall'altro vengono delimitate secondo forme geometriche.

L'inevitabile conseguenza è una estesa semplificazione colturale che cancella il paesaggio tipico e storicizzato.

⁽⁴⁾ Si vedano a tal proposito le tavole del Q.C, in particolare la Tav. A04 - Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino e la Tav. A05 - Caratteri storici dell'agricoltura.

Le costruzioni connesse (silos, stalle, magazzini, ecc.) presentano carattere propriamente funzionale (e quindi prive di interesse architettonico) e si concentrano in pochi poli (San Gaetano, Cetena Rossa) mentre parte significativa dell'edificato storico viene dismesso per poi deperire velocemente. La presenza umana si concentra nei due poli funzionali oltre che nel Castello di Querceto, centro di fattoria.

Con il PRG del 1988-1992 ed il successivo PRP del 1999, inizia una strategia di recupero e valorizzazione essenzialmente a fini turistici, con previsione di importanti impianti sportivi - ed in particolare di un campo da golf - oltre che di rilevanti nuove volumetrie a Querceto. Le successive integrazioni della strumentazione urbanistica, generale ed attuativa, progressivamente hanno affinato e rettificato la previsione, favorendo la formazione di un sistema ricettivo diffuso sul territorio ma confermando, sostanzialmente, l'assetto del territorio agricolo.

3.3 La nuova strategia di sviluppo agricolo del PAPMAA 2015

Solo nel 2015, sulla scorta sia degli indirizzi ministeriali e regionali (in particolare del PIT con valore di piano paesaggistico) che dell'innovato assetto proprietario, è stata ipotizzata una logica innovativa per lo sviluppo del territorio rurale.

Gli indirizzi innovativi del PAPMAA 2015 sono tratti dal Programma di Sviluppo Rurale della Regione Toscana 2014-2020 e dagli studi e ricerche effettuati delle Agenzie e Istituti di settore oltre che dai Piani e Programmi del Ministero delle politiche agricole.

Ma l'essenza della metodica adottata dal Programma 2015, e dei suoi contenuti, è espressa compiutamente da un obiettivo del Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico: *“riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione culturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio”* ⁽⁵⁾.

Il PAPMAA 2015 si poneva quindi - in sostanza - l'obiettivo di coniugare l'innovazione e la competitività economica con ambiente e paesaggio proprio in un contesto interessato da fenomeni di semplificazione.

⁽⁵⁾ PIT/PPR approvato con DCC 37/2015, Scheda Val d'Elsa, obiettivo correlato 3.5

Con il PAPMAA del 2015 l'azienda è stata strutturata in undici Unità Tecnico Economiche, coordinate ma autonome e provviste di proprie strutture edilizie in rapporto di reciprocità con i coltivi programmati. La produzione si è orientata verso coltivazioni promiscue e diversificate sia di tipo tradizionali (olivo e frutteto) che di tipo innovativo (piccoli frutti, officinali, lavanda ecc). Le UTE sono state caratterizzate dalla diversificazione produttiva grazie alle attività connesse (agriturismo, commercializzazione, filiera corta e divulgazione) e dalla assegnazione di una quota di obiettivi agronomici, ambientali e paesaggistici.

La Variante 2015 al PAPMAA non ha previsto edifici di nuova costruzione, ma soltanto il trasferimento di parte significativa della volumetrie esistenti in modo tale da assicurare per ciascuna UTE un equilibrato rapporto tra colture ed edifici nel rispetto dei parametri del PTCP 2000. Inoltre è stata stralciata la precedente previsione di una cantina e questo ha di fatto comportato un minor impegno di suolo pari a circa mq. 4300 circa

La successiva Variante 2017, redatta ai sensi dell'art. 10 comma 2 del DPGR 63/R/2016, non ha modificato le strategie aziendali ma ha ricalibrando la dimensione di alcune UTE, per le quali era emersa la necessità di ulteriori coltivazioni e ha predisposto nuove azioni a fini di sostenibilità ambientale con specifico riferimento alla risorsa acqua; infatti in considerazione del susseguirsi di stagioni particolarmente siccitose, è stato prevista la realizzazione di un ulteriore invaso artificiale.

Inoltre la Variante 2017 ha aggiornato gli elaborati del Programma alle attuazioni avvenute in merito alla viabilità rurale nonché alle numerose piccole rettifiche (aggiustamenti di confine o piccole permuta in compensazione) alle quali si è proceduto in ottemperanza alla disciplina del PRP ed agli obblighi convenzionali.

Naturalmente la nuova strategia è stata avviata su parte significativa del territorio non urbanizzato dell'azienda ma non sulla sua totalità, residuando non solo una UTE di grande estensione (Cetena Bianca, oltre 900 ettari) ma anche la previsione di plurime nuove costruzioni ad uso ricettivo.

Proprio in forza dei positivi esiti di tale nuova strategia, la presente Variante intende oggi confermarla e svilupparla ulteriormente, estendendola all'intero territorio rurale.

3.4 Le azioni previste dalla Variante 2018

Le azioni da mettere in campo al fine di sviluppare la strategia che si intende confermare sono sostanzialmente le stesse già sperimentate negli ultimi anni ed applicate nella prima fase di attuazione del PAPMAA 2015:

- a) la strutturazione di tutto il territorio agricolo in Unità tecniche economiche aziendali;
- b) il ripristino del mosaico colturale storico;
- c) la riduzione degli impegni di suolo per usi non agricoli;
- d) la diffusione della presenza umana stabile nel territorio rurale;
- e) l'innovazione agricola;
- f) la valorizzazione della filiera corta;
- g) l'innovazione aziendale per il miglioramento ambientale e paesaggistico.

3.4.1 La strutturazione in UTE

Le undici UTE delineate nel Programma vigente hanno un'estensione media di circa 50 ettari di Superficie agricola totale (SAT) con l'unica eccezione della UTE n. 05 - Cetena Bianca, che presenta un'estensione molto superiore - circa 900 ettari - ed è caratterizzata dall'assenza di modifiche colturali. In pratica Cetena Bianca rappresenta la porzione di azienda che è rimasta inalterata e non è stata oggetto delle innovazioni colturali introdotte con la Variante del 2015.

Allo scopo di conferire completezza e sistematicità al rinnovamento aziendale si intende oggi estendere a tutto il territorio dell'azienda la strategia di strutturazione in UTE e quindi su parte del territorio della UTE 05 Cetena Bianca si costituiscono sei nuove UTE alle quali sarà affidata la missione di contribuire pro quota al raggiungimento degli obiettivi economici, ambientali e paesaggistici previsti.

3.4.2 Il ripristino del mosaico colturale

Come anticipato in premessa, dalla documentazione reperita è stato possibile ricostruire il mosaico colturale storicizzato come questo si presentava prima della estesa semplificazione colturale avviata e conclusa nei primi anni '60 del secolo scorso (vera e propria "cancellazione" del paesaggio tradizionale casolese).

Obbiettivo primario della Variante è quello di dare ulteriore corso alla pratica, già avviata, di ripristino del mosaico colturale storico. Da ciò la previsione, in particolare sulle nuove UTE, di una pluralità di nuove colture, sia arboree che arbustive, anche reintroducendo pratiche da tempo abbandonate quali l'impianto in alternanza di olivo e vite.

Quanto precede, nuovamente, in attuazione dell'indirizzo del PIT con valenza di Piano Paesaggistico che, per l'ambito della Val d'Elsa, si propone proprio di *“riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali”* (6).

La pratica è condizionata - quanto meno all'attualità - dalle limitazioni in termini di diritti all'impianto di nuovi vigneti (coltura che nel 1954 era più presente che all'attualità) cui si intende far fronte prevedendo la messa a dimora, in alternanza di specie, di altre colture non contingentate che consentano analogo risultato colturale e paragonabile effetto paesaggistico.

3.4.3 La riduzione degli impegni di suolo ad uso non agricolo

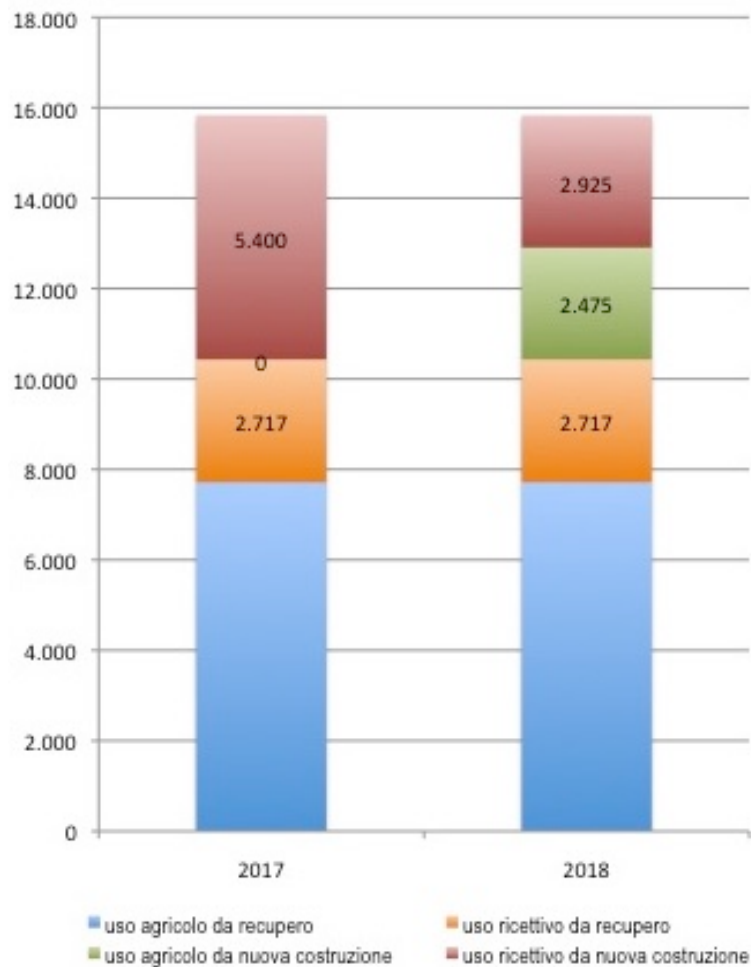
Elemento qualificante della Variante è la rinuncia ad impegnare nuovo suolo non urbanizzato per usi diversi dall'agricoltura. Ciò nonostante che detto ulteriore impegno sia tuttora consentito sia dallo strumento urbanistico comunale che dallo stesso PRP come oggi vigenti.

Il tutto avviene rinunciando alle ulteriori edificazioni ad uso turistico ricettivo ed utilizzando le stesse identiche consistenze per consentire la realizzazione delle nuove abitazioni rurali.

Le consistenze volumetriche previste nel territorio non urbanizzato rimangono quindi del tutto invariate, come meglio sintetizzato nel grafico che segue.

La rinuncia all'edificazione ad uso turistico ricettivo consentirà non solo la migliore integrazione delle relative aree nel mosaico paesaggistico del territorio agricolo ma, soprattutto, una stretta relazione tra la presenza umana nel territorio non urbanizzato e la funzione agricola che lo caratterizza.

(6) PIT/PPR approvato con DCC 37/2015, Scheda Val d'Elsa, obiettivo correlato 3.5



3.4.5 L'innovazione agricola

Accanto alle colture più tradizionali (vigneto, oliveto) o storiche (frutteti) la Variante recepisce le indicazioni degli studi di settore che, negli anni della recessione, hanno verificato gli sbocchi di mercato dei prodotti agricoli per stimolare innovazione e diversificazione.

In particolare si prevedono, in terreni idonei:

- piante officinali, seguendo le indicazioni del Piano di settore delle Piante Officinali 2013-2016 del Ministero delle politiche agricole alimentari e forestali ed in conformità al D.Lgs. 75/2018 (Testo unico in materia di coltivazione, raccolta e prima trasformazione delle piante officinali, ai sensi dell'articolo 5, della legge 28 luglio 2016, n. 154);

- piccoli frutti o frutti di bosco, seguendo le indicazioni degli studi dei mercati agricoli in sviluppo (come, ad esempio, le “Analisi degli sbocchi di mercato delle produzioni agricole ed agro-alimentari italiane”).

Per quanto attiene le piante officinali si assume, al momento, la definizione di cui all’art. 1, comma 2, del D.Lgs. 75/2018 ⁽⁷⁾ fermo restando che l’odierna previsione del PAPMAA è limitata alla lavanda e potrà eventualmente assumere altre declinazioni solo ad avvenuta pubblicazione del decreto ministeriale cui la legge demanda la definizione dell’elenco delle specie di piante officinali coltivate ⁽⁸⁾.

3.4.6 La filiera corta e quella internazionale

In conformità allo strumento urbanistico generale, l’Azienda ha sviluppato, nello stesso ambito territoriale ma in zona non agricola (l’aggregato di Querceto, zona omogenea A), una significativa attività turistico ricettiva di alta qualità, rivolta essenzialmente al turismo straniero abbiente.

Proprio negli anni della recessione tale attività ha registrato andamenti positivi, decisamente in controtendenza con quelli regionali e nazionali. È di conseguenza cresciuta la domanda di prodotti agro-alimentari biologici tipici, domanda che è destinata ad essere soddisfatta dalla nuova produzione aziendale.

Nonostante il buon successo dell’iniziativa alberghiera, l’elevata qualità degli spazi - proporzionata alle elevate attese al pubblico che la frequenta - ha condizionato la capacità ricettiva in termini di posti letto (non sfruttando che parzialmente il dimensionamento già attribuito) e ne ha fatto programmare un ulteriore sviluppo in modo da ottimizzare l’utilizzazione delle importanti dotazioni già presenti (ristorante, bar, spa, ecc.). E’ quindi facilmente prevedibile che al futuro sviluppo dell’attività ricettiva farà seguito un

⁽⁷⁾ D.Lgs. 75/2018, art. 1, comma 2:

“... per piante officinali si intendono le piante cosiddette medicinali, aromatiche e da profumo, nonché le alghe, i funghi macroscopici e i licheni destinati ai medesimi usi. Le piante officinali comprendono altresì alcune specie vegetali che in considerazione delle loro proprietà e delle loro caratteristiche funzionali possono essere impiegate, anche in seguito a trasformazione, nelle categorie di prodotti per le quali ciò è consentito dalla normativa di settore, previa verifica del rispetto dei requisiti di conformità richiesti”.

⁽⁸⁾ D.Lgs. 75/2018, art. 1, comma 3

incremento della domanda di prodotti agro-alimentari tipici in filiera corta cui farà fronte la potenziata produzione agricola prevista dal PAPMAA.

La valorizzazione della produzione agricola locale non si esaurisce nella descritta logica di filiera corta che seppur rivolta inizialmente al mercato interno al PRP, ovvero al turista straniero abbiente e alla sua capacità di spesa, prefigura interessanti potenzialità legate al fatto che si tratta di coltivazioni suscettibili di processi di trasformazione alimentare che il turista straniero abbiente potrebbe facilmente veicolare e diffondere, con ciò aprendo ad altre ed ulteriori ipotesi di commercializzazione.

Ciò a maggior ragione considerando come - con l'intervenuta variazione della proprietà - la struttura ricettiva di Querceto appartenga oggi ad un gruppo che opera a scala mondiale ed è presente in ventidue paesi con oltre quaranta strutture ⁽⁹⁾ con tutte le connesse potenzialità in termini di diffusione del prodotto locale.

⁽⁹⁾ Si veda a <https://www.belmond.com/it/>:

NORD AMERICA

Belmond La Samanna, St. Martin, Antille Francesi
Belmond Casa de Sierra Nevada, San Miguel de Allende, Messico
Belmond Maroma Resort & Spa, Riviera Maya, Messico
Belmond Charleston Place, Charleston, USA

Belmond El Encanto, Santa Barbara, USA
'21' Club, New York, USA
Inn at Perry Cabin by Belmond, St. Michaels, USA
Belmond Cap Juluca, Anguilla, British West Indies

SUD AMERICA

Belmond Hotel das Cataratas, Cascate dell'Iguazú, Brasile
Belmond Copacabana Palace, Rio de Janeiro, Brasile
Belmond Hotel Monasterio, Cuzco, Perù
Belmond Palacio Nazarenas, Cuzco, Perù
Belmond Miraflores Park, Lima, Perù

Belmond Hiram Bingham, Machu Picchu, Perù
Belmond Sanctuary Lodge, Machu Picchu, Perù
Belmond Hotel Rio Sagrado, Valle Sacra degli Incas, Perù
Belmond Andean Explorer, Perù
Belmond Las Casitas, Cañón del Colca, Peru

EUROPA

Venice Simplon-Orient-Express, Europa
Belmond Afloat in France, Borgogna, Francia
Belmond Grand Hibernian, Dublino, Irlanda
Belmond Hotel Caruso, Costiera Amalfitana, Italia
Belmond Villa San Michele, Firenze, Italia
Belmond Hotel Splendido and Belmond Splendido Mare, Portofino, Italia
Belmond Grand Hotel Timeo, Taormina, Italia
Belmond Villa Sant'Andrea, Taormina Mare, Italia
Belmond Hotel Cipriani, Venezia, Italia

Belmond Reid's Palace, Madeira, Portogallo
Belmond Grand Hotel Europe, San Pietroburgo, Russia
Belmond La Residencia, Maiorca, Spagna
Belmond Royal Scotsman, Edimburgo, Scozia
Belmond British Pullman, Londra, Regno Unito
Belmond Cadogan Hotel (Opening 2018), Londra, Regno Unito
Belmond Le Manoir aux Quat'Saisons, Oxfordshire, Regno Unito
Belmond Castello di Casole, Toscana, Italia

AFRICA

Belmond Safaris, Botswana

Belmond Mount Nelson Hotel, Cape Town, Sud Africa

ASIA

Belmond La Résidence d'Angkor, Siem Reap, Cambogia
Belmond Jimbaran Puri, Bali, Indonesia
Belmond La Résidence Phou Vao, Luang Prabang, Laos
Belmond Road to Mandalay, Irrawaddy, Myanmar

Belmond Governor's Residence, Yangon, Myanmar
Belmond Napasai, Koh Samui, Thailandia
Eastern & Oriental Express, Sud-est asiatico

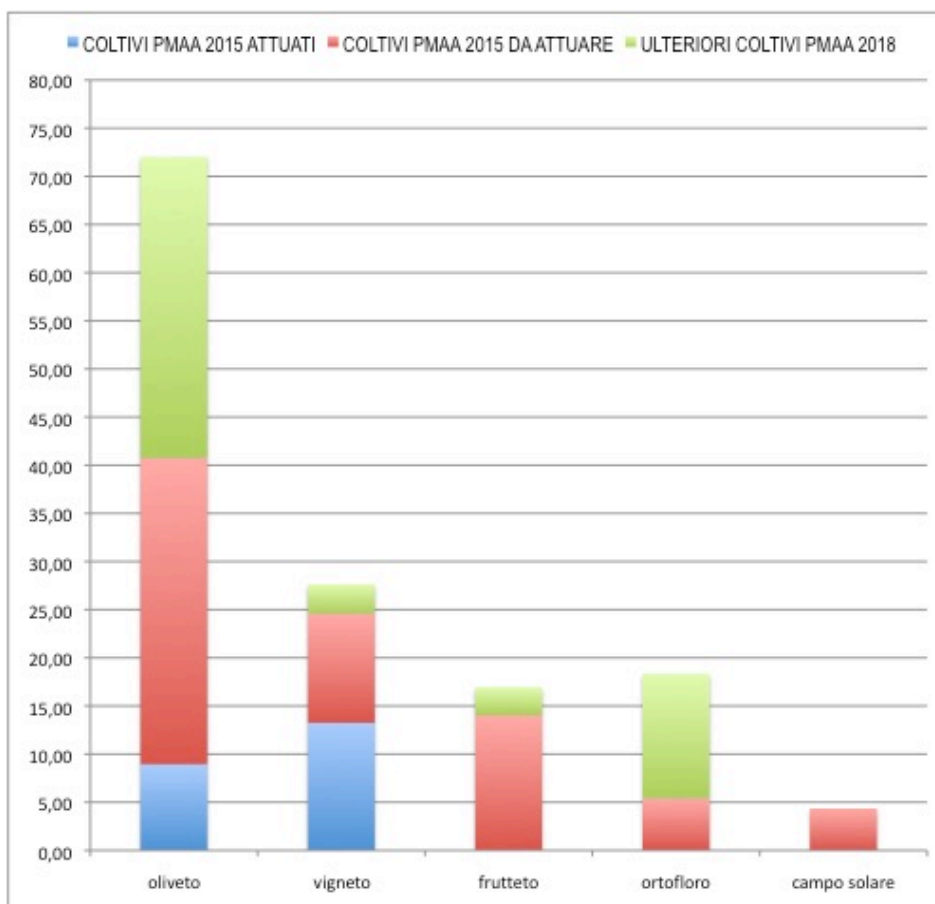
Complessivamente la descritta logica di diffusione dei prodotti agricoli, freschi o trasformati, consente di ipotizzare ricadute occupazionali rilevanti in termini di unità lavorative in quanto si tratta di coltivazioni (oliveti, frutteti, piante officinali, prodotti orticoli) che necessitano di un alto numero di ore lavorative annue.

3.4.7 Il progetto agronomico

I contenuti propriamente agronomici della Variante sono illustrati nello specifico elaborato che ne fa parte integrante (tavola DE2), al quale si rimanda per ogni approfondimento in merito. In questa sede ci si limita a riepilogare - nel quadro delle azioni sin qui descritte - gli elementi maggiormente significativi sotto i profili urbanistico e paesaggistico.

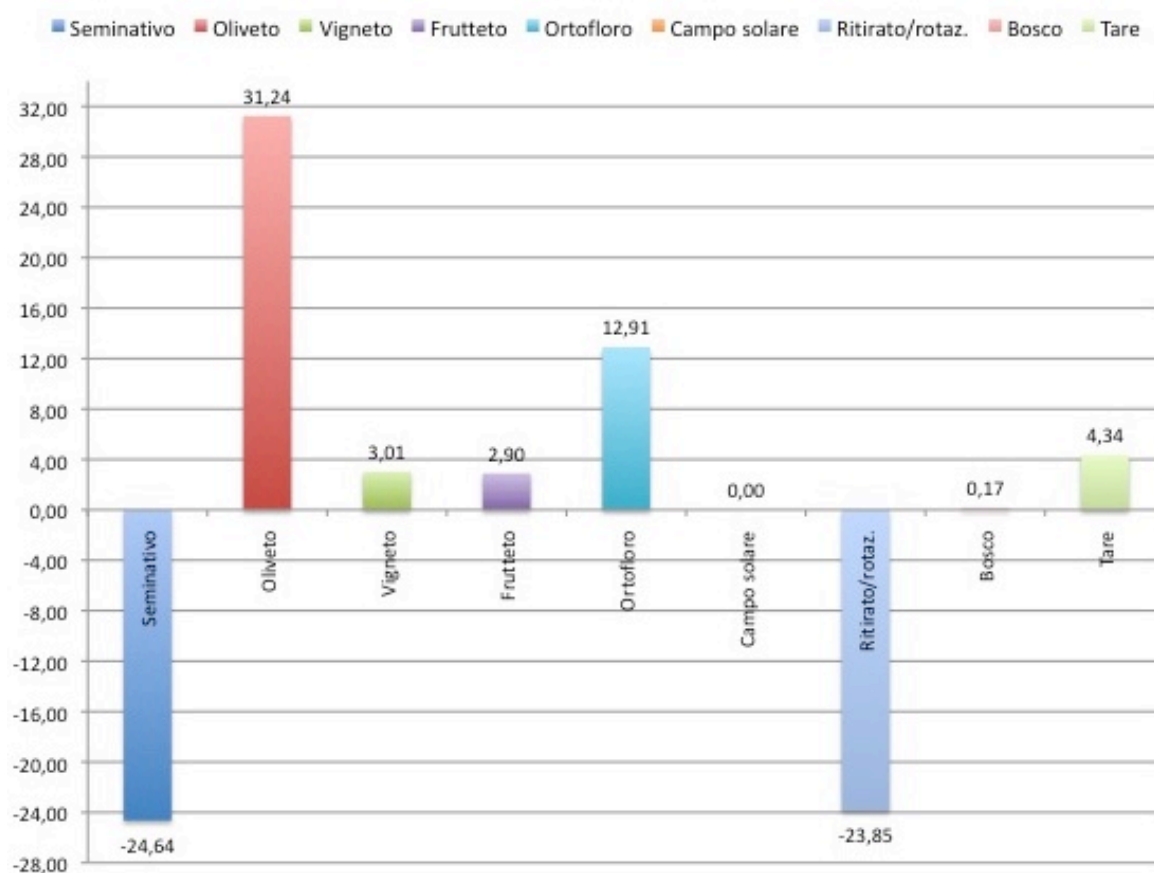
Le innovazioni in materia di coltivi sono finalizzate sia al miglioramento della capacità produttiva che - come già esposto - a quell'incremento della promiscuità colturale che è il presupposto dell'azione di ripristino del mosaico paesaggistico voluta dal PRP.

Nel grafico che segue sono sintetizzate le nuove coltivazioni complessive, distinguendo tra quelle già previste ed attuate, quelle già previste ma ancora da attuare e le nuove previsioni della presente variante.



Nello specifico delle singole coltivazioni, la Variante prevede un significativo incremento di oliveti (circa 31 ha), vigneti (circa 3 ha), frutteti (circa 3 ha), ortoflorocolture (circa 13 ha) e ciò utilizzando terreni della semplificazione culturale ovvero le coltivazioni estensive che avevano soppiantato le precedenti colture promiscue: seminativo (circa 25 ha) e ritirati dalla produzione o posti in rotazione (circa 24 ha).

Le variazioni complessivamente previste per ciascuna coltura meglio risultano dal grafico che segue:



3.4.7 La missione affidata a ciascuna UTE

Come già esposto, la Variante intende conseguire le descritte finalità di qualità territoriale mettendo in campo una pluralità di azioni, di natura anche diversa tra loro ma tutte organiche e sinergiche.

Naturalmente non tutte le UTE presentano gli stessi caratteri territoriali e culturali, cosicché il contributo che ciascuna di esse fornisce al conseguimento dell'obiettivo generale può anche essere differenziato.

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

La missione affidata a ciascuna UTE è sintetizzata nella tabella che segue:

UTE	Ed.	Toponimo	Ha	Ricostruire la conformazione originaria dei complessi rurali antichi e il rapporto con il territorio	Presidiare la memoria territoriale ricollocandosi nei pressi di pre-esistenze cancellate	Riattivare la viabilità storica cancellata e il complesso sistema di viabilità rurale	Ripristinare il mosaico agrario, la regimazione idraulica e il contenimento dei versanti	Reintrodurre metodiche e colture tradizionali e incremento azione su filiera corta	Introdurre colture innovative	Attività connesse (agriturismo, divulgazione, commercializzazione)
1	28	S. Gaetano	64	*			*	*		*
2	29	S. Giovanni	54	*				*		*
3	30	Cetena Nera	51	*				*		*
4	31	Cetena Rossa	68	*		*		*		*
5	33	Cetena Bianca	911							*
6	34	I Fondi	46			*	*	*	*	*
7	35	Vallecola	53				*	*	*	*
8	36	Prunaccio	45			*	*	*		*
9	37	Iris Lavatojo	41		*		*	*	*	*
10	38	Le Balze	49			*	*	*	*	*
11	39	Fornace Lat.	67		*	*	*	*	*	*
12	17	Poggio Alto	62			*	*	*		*
13	13	S. Francesco	62		*	*	*	*		*
14	11	Il Campino	100			*	*	*		*
15	16	San Pietro	40			*	*	*	*	*
16	5	La Miniera	40		*	*	*	*	*	*
17	40	I Borratelli	49				*	*	*	*

4. INQUADRAMENTO NORMATIVO

4.1 La disciplina urbanistica applicabile

4.1.1 Le previsioni del Piano Strutturale

Secondo il Piano Strutturale, le aree interessate dalla Variante ricadono nel sottosistema V2, “I serbatoi di ruralità”, disciplinato dall’art. 36 NTA che lo classifica come “*aree a prevalente o esclusiva funzione agricola*”⁽¹⁰⁾ e individua come interventi qualificanti⁽¹¹⁾:

- la riqualificazione delle aree agricole;
la salvaguardia ed il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico;
- il recupero dell’edilizia rurale esistente;
la riqualificazione delle resedi degli edifici produttivi;
il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative (querce camporili e filari alberati);
- la tutela e il ripristino della continuità visiva e di percorrenza con i mezzi non motorizzati, con il territorio circostante;
- il recupero di situazioni di degrado (discariche, rischio erosivo, ecc.).

Le funzioni ammesse nel sottosistema sono quelle agricole oltre che servizi e attrezzature di uso pubblico⁽¹²⁾ e residenza⁽¹³⁾ seppur queste ultime in misura ampiamente minoritaria (non più del 20%).

Nella sola Area problema 3.3 (Querceto) dello Schema Direttore 3 (Traversa Maremmana) lo stesso Piano Strutturale consente anche la destinazione ricettiva⁽¹⁴⁾.

⁽¹⁰⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 36, comma 1

⁽¹¹⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 36, comma 2

⁽¹²⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 30

⁽¹³⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 36, comma 3

⁽¹⁴⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 84

4.1.2 Le previsioni del Regolamento Urbanistico

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

- attività agricole e funzioni connesse, come usi caratterizzanti il sistema ⁽¹⁵⁾;
- servizi ed attrezzature di uso pubblico, con esclusione di servizi amministrativi e servizi sportivi coperti ⁽¹⁶⁾;
- residenza ⁽¹⁷⁾.

La destinazione turistico-ricettiva è ammessa solo quando espressamente prevista dalle schede norma allegate alle stesse norme ⁽¹⁸⁾ e quella per attività di somministrazione alimenti e bevande solo qualora già esistente alla data di adozione del RU ⁽¹⁹⁾.

Nelle aree interessate dalla Variante non risultano attività commerciali preesistenti mentre la funzione ricettiva è consentita nelle sole aree dell’Intervento SD.3C ⁽²⁰⁾.

Ne risulta che le destinazioni concretamente consentite nelle aree di interesse sono:

- attività agricole e funzioni connesse (uso caratterizzante e prevalente);
- servizi ed attrezzature di uso pubblico (esclusi servizi amministrativi e servizi sportivi coperti);
- residenza;
- attività ricettive (nelle sole aree SD.3C).

Resta fermo il principio per cui il mix funzionale consentito nel sottosistema deve essere tale per cui le attività agricole interessino almeno l’80% del sottosistema (quindi siano comprese nel range 80-100%) mentre le altre funzioni ammesse devono rimanere inferiori al 20% (quindi siano comprese nel range 0-20%).

⁽¹⁵⁾ Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 3

⁽¹⁶⁾ Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 4

⁽¹⁷⁾ Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 4

⁽¹⁸⁾ Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 5

⁽¹⁹⁾ Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 6

⁽²⁰⁾ Regolamento Urbanistico, NTA, si veda scheda norma di cui all’art. 90.2

Nell'intero sottosistema V2 è ammessa la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo ⁽²¹⁾ o di annessi rurali ⁽²²⁾ nel rispetto della specifica normativa regionale ⁽²³⁾.

Nelle sole aree SD.3C sono consentite nuove costruzioni ad uso ricettivo nei limiti dimensionali stabiliti all'art. 90.2 NTA.

4.1.3 Le previsioni del PRP vigente

Il PRP attualmente vigente ha dato concreta attuazione alle previsioni del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico e ciò sia per le prevalenti aree agricole (componente PAPMAA) che per le aree SD.3C in cui erano possibili anche le funzioni residenziale e ricettiva (componente PP).

Nella componente PAPMAA la destinazione agricola è prevista come esclusiva, senza alcuna funzione di altro tipo, neppure per servizi pubblici.

Nelle aree della componente PP le destinazioni residenziale e ricettiva sono consentite negli edifici preesistenti mentre nelle aree in cui è possibile la nuova edificazione è oggi prevista la sola destinazione turistico ricettiva.

Per quanto caratterizzate da forti sinergie sotto il profilo paesaggistico e socio-economico, la netta distinzione funzionale tra le due componenti appare oggi come un limite alla strategia di complessiva riqualificazione territoriale che informa il PRP, limite che la presente Variante intende oggi superare non avvalendosi più della facoltà di costruire edifici ad uso ricettivo e riconducendo le aree SD.3C non ancora attuate alla funzione agricola che sia il Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico prescrivono come caratterizzante e propria del sottosistema V2.

4.2 Natura sostanziale e natura formale della Variante al PRP

Come già accennato in premessa, la sostanza della presente variante sta tutta nel ricondurre all'uso agricolo - che per lo strumento urbanistico generale deve caratterizzare il sottosistema V2 - le potenzialità edificatorie che il PRP vigente prevede ad uso turistico-

⁽²¹⁾ Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 7

⁽²²⁾ Regolamento Urbanistico, NTA, art. 62, comma 8

⁽²³⁾ Dato il periodo della sua approvazione, il Regolamento Urbanistico rinvia, sul punto, alla previgente L.R. 1/2005, riferimenti che oggi si debbono ritenere sostituiti con quelli alla vigente L.R. 65/2014.

ricettivo in forza della particolare disciplina prevista dal Regolamento Urbanistico per la porzione del sottosistema corrispondente alle aree SD.3C.

Si tratta, in sostanza, di rinunciare alla facoltà di cui si è fino ad oggi avvalso il PRP nel dare concretezza operativa alla possibilità di nuova edificazione ad uso ricettivo consentita dallo strumento urbanistico generale per le aree in questione.

Ciò al fine di evitare ulteriori impegni del territorio rurale dell'azienda per funzioni diverse dall'agricoltura.

Per quanto virtuoso e perseguito dalla stessa legge regionale (oltre che da altre norme sovraordinate) simile obiettivo non è sostenuto da una procedura ad hoc, semplificata rispetto a quelle ordinarie, ragion per cui è alle medesime che appare opportuno ricondurre la fattispecie.

Ciò, ovviamente, non ne mette in discussione l'ammissibilità, se non altro perché l'uso agricolo è quello proprio del sottosistema V2 in cui ricade il territorio di interesse e ciò - come già illustrato - per espressa previsione sia del Piano Strutturale che del Regolamento Urbanistico.

Non a caso, la stessa Convenzione del dicembre 2013 stabilisce:

“... è prescritto che gli edifici realizzati in forza di permessi di costruire rilasciati dopo la stipula della medesima debbano mantenere la destinazione d'uso ricettiva per un periodo di trenta anni dalla stipula della presente convenzione, fermo restando che è sempre consentita la variazione verso la destinazione agricola o agrituristica” (24).

La modifica prospettata è dunque conforme e coerente sia con il Piano Strutturale che con il Regolamento Urbanistico che con la Convenzione in atto e, stanti i riferimenti appena richiamati, ben potrebbe ipotizzarsi che la conversione ad uso agricolo sia possibile senza ulteriori adempimenti pianificatori.

Resta però il fatto che si tratta di fattispecie procedurale ignorata dalla legge e, soprattutto, che la stringente logica che sostiene il PRP non pare consentire modifiche di tale natura al di fuori di un quadro organico che le sorregga e le indirizzi. Quanto precede non tanto sotto

(24) Convenzione repertorio n. 68.719, raccolta n. 19.845, del 23/12/2013, art. 3

il profilo edilizio quanto sotto quello paesaggistico ed ambientale e cioè per gli aspetti che hanno, sin qui, motivato il progressivo adeguamento e affinamento del piano quadro.

Ciò impone di accompagnare il rigore disciplinare con altrettanta cautela formale e quindi di collocare la presente variante tra le varie fattispecie regolate direttamente dalla legge, così da definire un quadro di certezze procedurali.

Per quanto attiene la componente PP il problema è di scarso rilievo. Si tratta, infatti, di rinunciare (totalmente o parzialmente) alle nuove edificazioni ad uso ricettivo già previste ed assentite, restringendo tramite la pianificazione attuativa le potenzialità edificatorie consentite dallo strumento urbanistico generale nell'Intervento SD.3C (e cioè al complesso delle aree edificabili ad uso ricettivo).

Più articolata la questione per quanto attiene la componente PAPMAA

Nonostante non si tratti, in concreto, di nuove costruzioni ma di mera conversione ad uso agricolo di volumetrie sin qui pianificate ad altro uso, pare opportuno considerarle come tali sia ai fini della procedura che dei relativi presupposti.

In sostanza, la Variante prescinde dalla contestuale rinuncia a volumetrie turistico ricettive e inquadra le modifiche alla componente PAPMAA nella ordinaria fattispecie di cui all'art. 73 della L.R. 65/2014 ⁽²⁵⁾, rispettando, per ciascuna UTE, le specifiche disposizioni in materia di superfici fondiarie mantenute in produzione e le altre condizioni a tal fine stabilite.

4.3 La conformità ai piani sovraordinati della Variante al PRP

La presente Variante al PRP è conforme ai piani sovraordinati sia sotto il profilo formale che sotto quello sostanziale.

4.3.1 La conformità al PS

Come già illustrato, il PS individua la funzione agricola quella tipica e propria del sotto sistema ricorrente (V2, "I serbatoi di ruralità"), ragion per cui una Variante che riconduca a tale uso parti del territorio che ne sono oggi sottratte (per quanto del tutto legittimamente) risulta non solo conforme ma particolarmente virtuosa.

⁽²⁵⁾ L.R. 65/2014, art. 73, "Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale"

La stessa valutazione deve esprimersi anche in ordine alle modalità con le quali detta conversione viene messa in atto. Il PS indica infatti gli interventi qualificanti il sottosistema ⁽²⁶⁾ ed il PRP mette in atto tutti quelli che possono trovare il loro presupposto nel territorio interessato e cioè:

- la riqualificazione delle aree agricole;
la salvaguardia ed il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico;
- il recupero dell'edilizia rurale esistente;
- il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative;
- la tutela e il ripristino della continuità visiva e di percorrenza con i mezzi non motorizzati, con il territorio circostante ⁽²⁷⁾.

4.3.2 La conformità al RU

Il RU conferma la funzione agricola come quella caratterizzante e prevalente del sottosistema V2, precisando come la stessa debba rimanere ampiamente prevalente (compresa nel range 80-100%) cosicché ogni conversione da altri usi verso quello agricolo è, sotto il profilo della destinazione d'uso, conforme al RU.

Sempre il RU consente espressamente la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo e di annessi rurali nel rispetto della specifica normativa regionale ⁽²⁸⁾, cosicché la conformità è assicurata anche sotto il profilo degli interventi consentiti.

4.3.3 La conformità a norme provinciali e regionali

Le norme di livello provinciale (PTCP) e regionale (L.R. 65/2014, DPGR 63/R/2016) rilevano sotto lo specifico profilo delle superfici fondiari minime da mantenere in produzione ai fini della costruzione di nuovo edifici rurali.

⁽²⁶⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 36, comma 2

⁽²⁷⁾ Rispetto alle indicazioni del PS rimangono esclusi solo “la riqualificazione delle resedi degli edifici produttivi” ed “il recupero di situazioni di degrado”, semplicemente perché si tratta di fattispecie che non ricorrono nel territorio di interesse.

⁽²⁸⁾ Come già evidenziato, dato il periodo della sua approvazione, il Regolamento Urbanistico rinvia, sul punto, alla previgente L.R. 1/2005, riferimenti che oggi si debbono ritenere sostituiti con quelli alla vigente L.R. 65/2014.

La verifica di conformità a dette norme è illustrata nel dettaglio al successivo paragrafo 4.5, specifico per il PAPMA, cui si rimanda per ogni approfondimento in merito.

4.4 Le modifiche alla componente PP

La variante alla componente PP riguarda sostanzialmente la rinuncia all'edificazione nei cinque siti in cui non si è ancora proceduto a dar corso all'intervento edilizio e cioè:

- sito "Il Campino" (permesso di costruire n. 31/2017);
- sito "S.Francesco" (permesso di costruire n. 32/2017);
- sito "S.Pietro" (permesso di costruire n. 33/2017);
- sito "Poggio Marino" (permesso di costruire n. 29/2017);
- sito "La Miniera" (permesso di costruire n. 30/2017).

Al fine di garantire la continuità delle coltivazioni, delle opere di sistemazione dei terreni e della percezione paesaggistica, le aree sin qui edificabili vengono ricondotte all'uso agricolo ed accorpate ai contigui terreni già a tale uso.

Quanto precede in conformità alla pianificazione urbanistica comunale ed ai patti convenzionali già richiamati.

4.5 Le modifiche alla componente PAPMAA

Le modifiche alla componente PAPMAA vengono trattate come pura e semplice applicazione dell'art. 73 della L.R. 65/2014, senza tener conto della contestuale rinuncia a equivalenti volumetrie nella correlata componente PP.

4.5.1 I riferimenti normativi

Come noto, la legge regionale consente all'imprenditore agricolo la costruzione di nuovi edifici rurali se necessari *"alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse"* ⁽²⁹⁾. Ciò fermo restando l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se coerenti per tipologia con dette funzioni.

⁽²⁹⁾ L.R. 65/2014, art. 73, comma 1

Nel caso in specie degli edifici preesistenti è stato già previsto (ed in buona parte attuato) il recupero e la riutilizzazione a fini agricoli cosicché le nuove esigenze produttive aziendali possono trovare soddisfazione solo mediante nuove costruzioni.

A tal fine la legge prescrive che ne sia dimostrata la necessità alle esigenze di conduzione del fondo e ciò si sostanzia nel rispetto di determinati rapporti che devono intercorrere tra le superfici fondiarie da mantenere in produzione necessarie e la consistenza degli edifici da realizzare.

Le norme di riferimento in materia sono costituite:

- dall'art. 5, "Superfici fondiarie minime", del Regolamento Regionale 25 agosto 2016, n. 63/R;
- dall'art. Q8, "Individuazione delle superfici fondiarie minime", del PTCP approvato con DCP n. 109/2000.

La norma regionale si applica "*in assenza di tali definizioni nel PTC*" ⁽³⁰⁾ ed il PTCP 2010 non detta disposizioni sul punto specifico, limitandosi a rimandare alle "*superfici minime definite dal PTCP 2000*" ⁽³¹⁾.

Potrebbe dunque dubitarsi di quali siano i parametri effettivamente applicabili, anche se l'espresso rinvio fa ritenere certamente preferibile la norma provinciale.

Deve inoltre considerarsi che tutto il percorso progettuale ed approvativo del PAPMAA vigente si è svolto con riferimento ai parametri del PTCP 2000 e, soprattutto, il carattere più restrittivo della norma provinciale rispetto a quella regionale.

Ad ogni buon conto - ed a scampo di qualsiasi equivoco - tutte le verifiche che sorreggono la presente Variante sono condotte con riferimento ad entrambe le norme richiamate, in

⁽³⁰⁾ DPGR 63/2016, art. 5, comma 1:

*"1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli di cui all'articolo 73 della l.r. 65/2014, oppure da mantenere in produzione in caso di mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, di cui all'articolo 82, in assenza di tali definizioni nel PTC o nel PTCM sono le seguenti:
..."*

⁽³¹⁾ PTCP 2010, art. 14.4, comma 1:

"Per la presentazione dei PAPMAA occorre che le aziende dimostrino di mantenere in produzione almeno le superfici minime definite dal PTCP 2000".

modo tale da garantire al massimo livello sia la conformità alle norme sovraordinate che la coerenza con la pregressa pianificazione attuativa.

4.4.2 Le superficie fondiarie da mantenere in produzione

Per ciascuna UTE, il PAPMAA esplicita qualità ed estensione delle colture complessivamente previste, collocandole sul territorio non solo nel rispetto delle potenzialità agronomiche dei terreni ma anche in funzione di un disegno paesaggistico complessivo ed idoneo a riproporre la percezione del mosaico culturale storico.

In tal modo si intende dare risposta non solo ad esigenze di carattere produttivo (per quanto essenziali ai fini della sostenibilità economica dell'attività agricola) ma anche ad un più ampio disegno di riassetto paesaggistico finalizzato alla riqualificazione percettiva di un contesto interessato dal già descritto fenomeno di estesa semplificazione culturale e di perdita degli assetti tradizionali.

Nello specifico l'assetto colturale previsto dal PAPMAA per ciascuna UTE si può riassumere come segue:

UTE	Nr.	Toponimo	Totale UTE	seminativo	oliveto	vigneto	frutteto	ortofloro	campo solare	ritir./rotaz.	bosco	tare
			ettari	ettari	ettari	ettari	ettari	ettari	ettari	ettari	ettari	ettari
1	28	S. Gaetano	63,59	8,60	10,23	1,71	2,84	0,00	0,00	2,10	35,50	2,61
2	29	S. Giovanni										
3	30	Cetena Nera	51,81	21,25	3,58	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00	23,76	2,22
4	31	Cetena Rossa										
5	32	Cetena Bianca	547,97	48,49	0,90	2,35	4,90	0,00	4,35	21,37	435,62	29,99
6	33	I Fondi	45,27	23,10	0,00	0,67	4,40	2,12	0,00	0,00	13,57	1,41
7	34	La Vallecola	51,04	15,12	0,00	0,00	1,70	2,70	0,00	2,30	24,41	4,81
8	35	Il Prunaccio	45,48	8,93	4,87	1,00	1,00	0,60	0,00	0,00	28,15	0,93
9	36	Iris del lavatoio	41,44	17,74	1,00	1,00	0,00	1,50	0,00	0,00	17,10	3,10
10	37	Le Balze	66,38	20,07	5,40	0,00	0,00	1,00	0,00	3,85	29,02	7,04
11	38	Fornace dei laterizi	73,21	17,14	3,00	0,00	0,00	1,60	0,00	0,00	45,96	5,51
12	17	Poggio Alto	62,12	9,71	6,32	0,00	0,00	0,97	0,00	0,76	39,09	5,27
13	13	San Francesco	61,55	2,55	5,33	2,66	1,50	0,00	0,00	0,50	45,41	3,60
14	11	Il Campino	100,52	3,43	6,41	0,00	0,00	1,47	0,00	0,54	81,82	6,85
15	16	San Pietro	40,32	4,11	4,30	0,00	0,60	4,87	0,00	2,64	22,80	1,00
16	5	La Miniera	40,14	5,27	7,47	0,87	0,00	0,50	0,00	0,00	22,98	3,05
17	39	I Borratelli	48,63	7,13	4,26	4,13	0,00	0,00	0,00	0,00	31,27	1,84
-	-	Aree da cedere	0,50	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			1.339,97	212,64	63,07	14,39	16,94	18,33	4,35	34,06	896,46	79,23

4.4.3 La consistenza degli edifici ed il rapporto di reciprocità

Sulla scorta delle colture previste, considerate in termini di qualità ed estensione, viene poi determinata la massima consistenza ammissibile per gli edifici aziendali.

Il calcolo, come anticipato, viene condotto prima utilizzando i parametri del PTCP 2000 e poi quelli del Regolamento regionale 63/R/2016, verificando poi che il risultato sia conforme ad entrambi.

I relativi calcoli sono riportati nelle schede, una per ciascuna UTE, che sono riportati in appendice alle norme tecniche di attuazione.

Come facilmente verificabile il parametro dirimente è quello stabilito dal PTCP 2000, sempre restrittivo rispetto a quello regionale e sempre ampiamente rispettato dal PAPMAA.

Nelle stesse schede è inoltre calcolato il numero delle unità lavorative uomo proprie di ciascuna UTE sulla base del parametro di cui all'art. 4 del Regolamento 63/R/2016 (1728 ore/anno).

Il rapporto le colture mantenute in produzione e la consistenza consentita per gli edifici agricoli viene denominato, ai fini del PAPMAA, "rapporto di reciprocità" e ne costituisce elemento fondante e quindi principale parametro da rispettare nella sua attuazione.

Ne consegue che l'eventuale modifica dell'estensione o qualità delle coltivazioni è ammissibile solo ove non incida su detto rapporto, dovendosi - in difetto - ridurre di conseguenza la consistenza degli edifici agricoli.

Nello specifico, le consistenze massime ammissibili in ciascuna UTE in funzione delle superfici in produzione sono sintetizzate nella tabella che segue, in cui vengono raffrontate con le corrispondenti consistenze edificate previste dal PAPMAA (ovviamente sempre inferiori).

In sostanza, anche sotto il profilo propriamente urbanistico, la presente Variante non muta l'approccio e la strategia che già caratterizzano il PRP vigente, semplicemente sviluppa la logica della suddivisione in UTE e conferma il fondamentale parametro del rapporto di reciprocità tra i volumi degli edifici ad uso agricolo e l'estensione delle colture da mantenere in produzione.

UTE	Edif.	Toponimo	VERIFICA Art. 5 DPGR 63/2016		VERIFICA PTC 2000	
			quoziente richiesto	quoziente previsto	SUL limite	SUL prevista
1	28	S. Gaetano	1,00	6,03	744,20	650,00
2	29	S. Giovanni				
3	30	Cetena Nera	1,00	6,48	655,11	625,00
4	31	Cetena Rossa				
5	32	Cetena Bianca	1,00	24,39	1.186,67	949,00
	33	Molino Landozzi				
6	34	I Fondi	1,00	6,70	749,04	520,00
7	35	La Vallecola	1,00	6,08	559,15	510,00
8	36	Il Prunaccio	1,00	5,06	577,04	510,00
9	37	Iris del lavatoio	1,00	5,99	571,14	510,00
10	38	Le Balze	1,00	6,91	684,30	590,00
11	39	Fornace dei laterizi	1,00	7,14	593,69	510,00
12	17	Poggio Alto	1,00	5,72	578,78	510,00
13	13	San Francesco	1,00	4,66	612,03	505,00
14	11	Il Campino	1,00	6,74	570,88	440,00
15	16	San Pietro	1,00	4,34	614,04	500,00
16	5	La Miniera	1,00	4,43	592,97	530,00
17	40	I Borratelli	1,00	4,67	588,94	530,00

4.6 Inquadramento normativo-procedurale della Variante al PRP

La presente Variante al PRP:

- non comporta aumento della superficie utile lorda né dei volumi degli edifici compresi nel PRP (gli incrementi di superfici e volumi ad uso agricolo sono integralmente compensati da corrispondenti riduzione di superfici e volumi ad uso ricettivo);
- non modifica il perimetro del PRP (restando irrilevanti gli aggiustamenti di confine della componente PAPMAA messi in atto ai sensi dell'art. 76, comma 5, della L.R. 65/2014);
- non comporta la riduzione complessiva degli standard previsti (prevedendo, al contrario, nuove aree ad uso pubblico);
- non comporta superamento delle altezze massime previste dal piano attuativo vigente (le quali rimangono tutte invariate).

Stanti tali caratteristiche, alla luce della disciplina introdotta dalla L.R. 65/2014, la Variante al PRP nel suo complesso appare riconducibile ad una delle "Particolari varianti ai piani attuativi" di cui all'art.112 della stessa legge regionale, fattispecie per la quale il comune procede all'approvazione con unico atto.

Poiché la componente PAPMAA comprende in minima parte aree soggette a tutela come bene paesaggistico in forza del D.M. 05/01/1976 (per quanto in posizione marginale del territorio aziendale e non interessate da trasformazioni) l'atto di approvazione dovrà essere corredato da idonea documentazione attestante il rispetto della disciplina del piano paesaggistico ⁽³²⁾. A tale fine la Variante è corredata da specifici elaborati - grafici e testuali - che danno dimostrazione di detta conformità.

Stante la descritta natura della variante, la stessa ricorrenza non comporta, invece, l'attivazione della Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 23 del PIT giusto quanto disposto dall'art. 8 dell'Accordo tra Regione Toscana e MiBACT sottoscritto il 17 maggio 2018 ⁽³³⁾. Quanto precede a maggior ragione ove si consideri che il Piano è già stato oggetto della stessa verifica in occasione della Variante del 2015 e nell'area interessata da tutela paesaggistica non sono previste variazioni di alcun tipo.

4.7 La riduzione del dimensionamento e del carico urbanistico

In relazione al dimensionamento previsto dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico, la presente Variante comporta solo riduzioni e quindi un alleggerimento del carico urbanistico.

Più in particolare (limitatamente alle funzioni ammesse nell'ambito del PRP) le N.T.A. del Piano Strutturale:

- dimensionano la funzione residenziale per ciascuna UTOE nell'Allegato "A", esprimendola in termini di superficie SN (superficie netta);
- dimensionano la funzione turistico ricettiva per ciascuna UTOE nell'Allegato "B", esprimendola in termini di posti letto;
- dimensionano la funzione agrituristica sull'intero territorio comunale nell'Allegato "C", esprimendola in termini di posti letto.

⁽³²⁾ L.R. 65/2014, art. 112, comma 2

⁽³³⁾ Accordo MiBACT-Regione Toscana del 17/05/2018, art. 8:

"Con l'occasione della stipula del presente Accordo sul funzionamento della Conferenza paesaggistica, le parti si danno reciprocamente atto che, limitatamente alle ipotesi di particolari varianti ai piani attuativi disciplinate dall'art. 112 della L.R. n. 65/2014, dato il carattere delle stesse, ed al solo fine di non aggravare i relativi procedimenti di approvazione, non si procede alla applicazione a tali varianti delle Disposizioni transitorie di cui all'art. 23 della Disciplina del PIT-PPR".

Il Piano Strutturale prevede poi una forma di flessibilità nel dimensionamento, consentendo (per la funzione turistica) il trasferimento di parte del dimensionamento (5%) da una UTOE all'altra. Non è, come ovvio, dimensionata la funzione agricola che risponde ad altre logiche, disciplinate direttamente dalla legge ⁽³⁴⁾.

In coerenza con tali disposizioni, il Regolamento Urbanistico verifica il rispetto di detto dimensionamento nell'Allegato 2 alle N.T.A., dando atto che in ciascuna UTOE residua dimensionamento disponibile.

Il dimensionamento del PRP è conforme agli atti sovraordinati ⁽³⁵⁾ già nella versione attuale e la presente Variante comporta solo riduzioni. Infatti:

- la consistenza della funzione residenziale rimane invariata;
- la consistenza della funzione turistico ricettiva viene ridotta mediante la rinuncia all'edificazione in cinque siti per complessivi mq. 2.475,
- l'incremento della funzione agricola è irrilevante ai fini del dimensionamento.

Solo per ciò la Variante comporta una riduzione del carico urbanistico programmato dallo strumento urbanistico generale.

4.8 L'incremento di dotazioni territoriali

A stretto rigore, la Variante non necessita di alcun adeguamento delle dotazioni territoriali, con particolare riferimento agli standard richiesti dal D.M. 1444/1968.

Le dotazioni già previste dal Regolamento Urbanistico sono, infatti dimensionate per il carico urbanistico programmato e la riduzione dell'edificazione turistica oggi prevista migliora ulteriormente il già soddisfacente rapporto.

Nè la diffusione dell'attività agrituristica in più aree del territorio ha conseguenze sotto questo punto di vista dato che rimane invariato il numero di posti letto e, quindi, il dimensionamento del PRP 2009.

⁽³⁴⁾ Ci si riferisce alla speciale disciplina dettata oggi dal Titolo IV, Capo III, della L.R. 65/2014 ed in precedenza dal Titolo V, Capo II, della L.R. 1/2005

⁽³⁵⁾ La conformità del PRP è, peraltro, connaturata dati che i vigenti Piani comunali sono entrambi successivi all'approvazione del PRP 2009 - ultima modifica dimensionale - e l'hanno fatto salvo assumendone il relativo dimensionamento

Nonostante ciò, considerato che già nel territorio del PRP è presente una funzione pubblica di interesse generale (l'area c.d. "Fiera dell'Alberaia"), la Variante ritiene opportuno favorire il suo potenziamento e prevede, a tal fine, la cessione al Comune di un'ampia area contigua quella di proprietà pubblica, da destinare alla stessa funzione.

Si osserva, incidentalmente, che la superficie dell'area da cedere è ampiamente superiore a quella che sarebbe dovuta ove la nuova edificazione ad uso agricolo fosse rilevante ai fini del dimensionamento e non risultasse più che compensata dalla corrispondente riduzione di volumetrie ad uso turistico ricettivo ⁽³⁶⁾. Infatti:

- la superficie utile lorda delle nuove costruzioni ad uso agricolo ammonta a complessivi mq. 2.475;
- assumendo il parametro dimensionale di cui all'art. 95, comma 6, del Piano Strutturale a tale superficie corrispondono 50 abitanti mentre assumendo quello di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968, si avrebbe il superiore dato di 99 abitanti;
- anche volendo assumere il maggior parametro statale, il fabbisogno di dotazioni territoriali risulterebbe di mq. 594 di aree pubbliche (99 abitanti x 6 mq./abitante);
- la superficie di cui si prevede la cessione risulta di circa mq. 5.000 e quindi di circa 8 volte superiore a quella che sarebbe dovuta per nuove edificazioni ad uso residenziali.

Per quanto non dovuta, simile previsione appare opportuna sia per favorire lo sviluppo di una funzione pubblica di certo interesse sociale che per prevenire futuri - per quanto lontani - gravami sulla pianificazione comunale.

E' noto, infatti, come il vincolo di destinazione rurale graverà sui nuovi edifici per venti anni (giusto quanto dispone l'art. 81, comma 3, della L.R. 65/2014), decorsi i quali è teoricamente possibile un mutamento di destinazione di cui (ai sensi dell'art. 83, comma 7, della stessa legge) del quale Comune dovrebbe tener conto nel dimensionamento, con conseguente incremento delle dotazioni territoriali.

L'attuale previsione di cessione di aree per uso pubblico assorbe sin d'ora il futuro potenziale incremento di carico urbanistico e garantisce di non gravare, neppure in un lontano futuro, sulle dotazioni pubbliche.

⁽³⁶⁾ Come noto, la dotazione di standard richiesta dalla funzione ricettiva (assimilata a quella commerciale-direzionale) è più gravosa rispetto a quella residenziale, cui può assimilarsi quella agricola prevista. Anche solo per ciò si avrebbe una riduzione, per quanto modesta, del carico urbanistico.

5. PROFILI PAESAGGISTICI

5.1 L'approccio paesaggistico del PRP

Nella recente “Carta Nazionale del Paesaggio” ⁽³⁷⁾ si afferma che per governare i cambiamenti del paesaggio e gestirne la complessità occorrono strumenti intersettoriali oltre che azioni e politiche di pianificazione e gestione integrata e coordinata del territorio. Si tratta della metodica ha caratterizzato il PRP a partire dalla variante del 2015, anche avvalendosi delle direttive del PIT con valenza di Piano paesaggistico.

Tale approccio viene confermato anche nella presente Variante, dove il progetto coordina - per obiettivi qualitativi, paesaggistici, insediativi, produttivi ed occupazionali - le diverse possibili strategie urbanistico-territoriali: nel nostro caso la riproposizione - che reputiamo performante - di un sistema insediativo legato all'appoderamento rurale ed alla promiscuità produttiva.

5.2 Gli elaborati e le verifiche di carattere paesaggistico

Per meglio individuare ed esprimere la correlazione tra obiettivi e strategie e il loro integrarsi nel territorio, il quadro conoscitivo del PRP - come già esposto - è stato completato da elaborati indirizzati a caratterizzare le intenzioni e le conseguenti delle azioni con valore di interesse paesaggistico.

I nuovi elaborati inerenti il paesaggio supportano la Verifica Paesaggistica (Elaborato EB_3) finalizzata non solo alla verifica di coerenza e conformità della variante con la disciplina del PIT/PPR e con gli indirizzi dei Piani sovraordinati, ma anche a individuare e qualificare le componenti del paesaggio allo scopo di evidenziare e connotare i processi di alterazione.

Il processo di semplificazione culturale e l'abbandono dell'insediamento rurale sono le principali alterazioni.

⁽³⁷⁾ Ministero dei beni culturali e attività culturali e del turismo, “Carta nazionale del paesaggio - Elementi per una strategia per il paesaggio italiano”, 2018, Gangemi Editore

La Variante, proseguendo le metodiche introdotte nel 2015, propone una più ampia ricomposizione del mosaico delle colture promiscue e il riappoderamento di alcune aree in sostituzione di interventi turistici.

La ricostituzione, in fase avanzata di completamento, della relazione tra gli insediamenti storici e il territorio agricolo rappresenta l'attuazione degli obiettivi del PIT/PPR e la ricomposizione spaziale dell'insediamento rurale.

Per gli approfondimenti del caso si rimanda al seguente complesso documentale e grafico inerente le tematiche paesaggistiche :

- Elab. A01 Il contesto paesaggistico: le interpretazioni e la disciplina
- Tav. A02 Interpretazioni del paesaggio 1
- Tav. A03 Interpretazioni del paesaggio 2
- Tav. A04 Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino
- Tav. A05 Caratteri storici dell'agricoltura
- Tav. A06 Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi
- Tav. A07 Caratteri tipologici
- Tav. A08 Caratteri percettivi del paesaggio
- Tav. A09 Caratteri insediativi, invarianti e funzioni
- Tav. A10 Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti
- Tav. A11a Analisi e matrice del paesaggio: lo stato al 1954 (artt. da 13.4 a 13.8 del PTCP)
- Tav. A11b Valutazione paesaggistica : lo stato attuale (artt. da 13.4 a 13.8 del PTCP)
- Elab.B_E3 Verifica Paesaggistica - Valutazione paesaggistica (artt. da 13.4 a 13.8 del PTCP) e Verifica Rispetto disciplina PIT/PPR
- Tav. D05 Verifiche paesaggistiche sugli interventi previsti dal PAPMAA

6. ALTRI ASPETTI DELLA VARIANTE

6.1 Gli adempimenti valutativi

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

Nel caso in specie gli adempimenti valutativi previsti dalla normativa vigente sono già stati esperiti in occasione delle precedenti versioni del PRP e la presente Variante non introduce elementi di novità che possano incidere sulla valutazione degli effetti già considerati.

Pacificamente, sul lato del PP, non ha ricadute la rinuncia ad edificazioni ad uso turistico ricettivo già assentite (stante anche l'invarianza del dimensionamento complessivo del PRP in termini di posti letto e quindi di potenziali presenze) mentre sul lato del PAPMAA viene confermata la strategia aziendale già positivamente valutata in occasione della Variante 2015 (riproponendo la stessa identica logica di ripristino del paesaggio storico e di presenza umana diffusa sul territorio in un rigoroso equilibrio tra volumi costruiti e colture in produzione).

Non si configurano, dunque, nuove azioni che possano indurre effetti ambientali che non siano già stati considerati e valutati.

Non parrebbe, pertanto, necessario procedere ad ulteriori adempimenti valutativi.

Ciò, in particolare, alla luce di quanto disposto dall'art. 12, comma 6, del D.Lgs 152/2006 (cui rimanda l'art. 5 comma 4bis, della L.R. 10/2010) e cioè *“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”*.

A stretto rigore - in forza sia del principio di non duplicazione delle valutazioni che di quello più generale di non aggravamento del procedimento amministrativo - non sarebbe quindi necessario alcun nuovo adempimento valutativo. Nonostante ciò, pare corretto

corredare la presente Variante con il “Documento preliminare” di cui all’art. 22 della L.R. 10/2010 sia ai fini della eventuale verifica di assoggettabilità prevista dallo stesso articolo, qualora detto adempimento fosse ritenuto necessario, che della dimostrazione - in ottica più generale - della sostenibilità ambientale delle previsioni ivi contenute.

6.2 Invarianza dei principi di flessibilità e permeabilità

Con la Variante a suo approvata con DCC n. 55 del 30 giugno 2017 è giunta a completa definizione la disciplina per la ripartizione dei diritti edificatori propri del PRP tra le varie aree o edifici nei quali è consentita l’edificazione.

Detta disciplina si sostanzia nei principi di flessibilità e di permeabilità del PRP (artt. 6ter e art. 6quater NTA) che vengono confermati dalla presente Variante senza modifica alcuna.

In materia di diritti edificatori diversi da quelli propri del PRP, la Variante si limita a introdurre profili di certezza applicativa rimandando alle speciali norme comunali in materia, in modo tale conformarsi anche formalmente alla disciplina applicabile sul resto del territorio comunale.

7. LA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

La Variante prevede alcune modifiche non sostanziali alla normativa tecnica di attuazione finalizzate essenzialmente alla disciplina delle nuove UTE nonché a regolamentare le conseguenze della rinuncia all'edificazione in alcuni siti oltre a rettifiche minori del testo orientate alla sua semplificazione, alla eliminazione di refusi o al recepimento di normative sovraordinate.

Nella tabella che segue sono elencati gli articoli oggetto di variazione con una sintesi della modifica prevista e della sua motivazione.

Articolo	Modifica
1	Mera semplificazione del testo con eliminazione dei riferimenti a pregresse proprietà dell'azienda
2	Mera semplificazione del testo con eliminazione dei riferimenti ad atti di approvazione eccessivamente pregressi
3	Strutturazione del testo sui limiti al mutamento di destinazione applicabili nel PRP
5	Eliminazione del comma 3 che disponeva speciale norma transitoria relativa agli interventi edilizi in corso ai quali la variante rinuncia
6 bis	Semplificazione del testo e rinuncia ai diritti edificatori relativi alle nuove edificazioni non ancora completate
6 quinquies	Rinvio all'ordinaria normativa comunale per la disciplina dei diritti edificatori diversi da quelli propri del PRP
12	Mera precisazione del testo in ordine alla salvezza delle definizioni fornite dal D.Lgs. 42/2004
13	Mera integrazione del testo al fine di coordinare la disciplina comunale e quella previgente in materia di addizioni volumetriche con le odierne definizioni dell'intervento di ristrutturazione edilizia
17	Mera integrazione del testo agli stessi fini dell'articolo precedente
18	Eliminazione della norma transitoria relativa agli interventi edilizi in corso ai quali la variante rinuncia
19	Mera precisazione del testo in ordine alle conversioni già avvenute
27	Integrazione del testo al fine di esplicitare l'ammissibilità di funzioni pubbliche nell'ambito del PRP
31	Integrazione del testo per disciplinare la messa a dimora di arbusteti
31bis	Nuovo articolo al fine di richiamare e dettagliare nelle norme un obbligo già assunto in sede di convenzione
32	Mera precisazione del testo al fine di individuare in maniera inequivoca le aree di elevato interesse paesaggistico
33	Integrazione del testo al fine di dettagliare gli obblighi in materia di tutela della risorsa acqua e di disporre di ulteriori per gli edifici agricoli di nuova costruzione

Articolo	Modifica
44 bis	Mera precisazione sulla salvezza di eventuali speciali disposizioni delle schede norma
47 ter	Estensione dell'obbligo di valutazione paesaggistica anche per le nuove costruzioni di ad uso agricolo
51	Adeguamento del testo per disciplinare le aree in cui si rinuncia all'edificazione
52	Adeguamento della Tabella 1 alle consistenze previste dalla Variante
52 bis	Adeguamento del testo conseguente la rinuncia all'edificazione nei siti in cui era stata avviata ma non conclusa
59	Adeguamento del testo per tener conto delle nuove edificazioni ad uso agricolo previste dalla variante
60	Mera precisazione ai fini dell'esplicito rimando ai valori numerici di Tabella 1
61	Mera precisazione ai fini dell'esplicito rimando ai valori numerici di Tabella 1
62	Mera precisazione ai fini dell'esplicito rimando ai valori numerici di Tabella 1
62 bis	Introduzione di nuovo articolo per disciplinare le nuove edificazioni ad uso agricolo
63	Adeguamento del testo per tener conto delle nuove edificazioni ad uso agricolo previste dalla variante ed aggiornamento della Tabella 3 alle relative consistenze
63 bis	Mera precisazione con ordine alla legislazione regionale applicabile alle attività agrituristiche
66	Adeguamento del testo conseguente la rinuncia all'edificazione nei siti in cui era stata avviata ma non conclusa

Non sono indicate in tabella le modifiche minori derivanti da diversa forma degli acronimi. Oltre a tali modifiche del testo normativo, la presente variante interessa tre allegati alle NTA e più esattamente:

- aggiorna l'Allegato "E" con le schede norme relative alle nuove UTE;
- aggiorna l'Allegato "F" alle N.T.A. con elenco aggiornato degli elaborati del PRP;
- aggiorna l'Allegato "G" alle N.T.A. operando la verifica ai sensi dell'art. 76, comma 2, della LR 65/2014 con le superfici e colture rettificate secondo le previsioni della presente Variante ed estendendo la stessa verifica alle nuove UTE;

Sono, infine, aggiornate la Tabella 1 all'art. 52 NTA e la Tabella 3 all'art. 63 NTA, con i dati dimensionali previsti dalla Variante.

I Progettisti

Arch. Riccardo Bartoloni

Arch. Riccardo Bertini

Arch. Maria Dambrosio