

COMUNE DI CASOLE D'ELSA

P.R.P. Castello di Casole

Area Problema 3.3 "Querceto" ed aree correlate

Variante 2022 P.d.R.

Proprietà

Castello di Casole s.p.a.

Progettisti

arch. Riccardo Bartoloni

arch. Maria Dambrosio

arch. Riccardo Bertini

Collaborazione

arch. Tosca Bertini

pian. Manuela Fontanive

arch. Rudi Ulivi

Consulenza agronomica

Agr. Giacomo Baffetti

Agr. Francesco Baffetti

Consulenza geologica:

Geol. Francesca Bianchi

C_E1

**Relazione Paesaggistica
Querceto**

aprile 2022



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

RELAZIONE

o o o

SOMMARIO

1. PREMESSA	4
1.1 Sintesi della pregressa pianificazione attuativa	4
1.2 La Variante al PdR nella prospettiva di sviluppo dell'attività ricettiva	5
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 del PAPMAA 2018.....	8
2.5 Le ulteriori integrazioni conoscitive della presente variante.....	10
3. FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE	11
3.1 L'aggregato di Querceto ed il suo intorno	11
3.2 L'immagine paesaggistica di Querceto.....	14
3.3 Le finalità della Variante.....	17
3.4 Le relazioni territoriali.....	18
3.4.1 Il ripristino del mosaico colturale.....	19
3.4.2 La filiera corta e quella internazionale.....	20
4. INQUADRAMENTO NORMATIVO	22
4.1 La disciplina urbanistica applicabile.....	22

4.1.1	Le previsioni del Piano Strutturale.....	22
4.1.2	Le previsioni del Regolamento Urbanistico.....	24
4.1.3	Le previsioni del PdR vigente.....	24
4.2	La disciplina dei piani sovraordinati.....	25
4.2.1	Le previsioni del PTCP.....	25
4.2.2	Le previsioni del PIT.....	26
4.3	Il dimensionamento.....	27
4.3.1	Il dimensionamento specifico per l'ambito di Querceto.....	27
4.3.2	Il dimensionamento complessivo del PRP.....	28
4.4	I diritti edificatori disponibili.....	30
5.	LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL PdR.....	33
5.1	Le azioni caratterizzanti la Variante al PdR.....	33
5.2	La ridefinizione della Unità Minime di Intervento.....	33
5.3	La disciplina specifica delle singole Unità Minime di Intervento.....	35
5.4	Le innovazioni significative.....	37
5.4.1	L'ampliamento dell'hotel (UMI 7).....	37
5.4.1.a	La non interferenza con i beni culturali.....	37
5.4.1.b	Il carattere prevalentemente ipogeo dell'intervento.....	38
5.4.1.c	Il ripristino del giardino disegnato.....	39
5.4.1.d	Il parcheggio interrato.....	39
5.4.2	La tutela dei versanti (UMI 12-13-14).....	40
5.5	Gli allineamenti vincolanti.....	41
6.	LA CONFORMITÀ E COERENZA DEL PDR.....	44
6.1	La conformità alla disciplina comunale.....	44
6.1.1	La conformità al PS.....	44
6.1.2	La conformità al RU.....	45
6.1.2.a	La conformità alla disciplina propria dell'area.....	45
6.1.2.b	La conformità alla normativa sul riutilizzo di diritti edificatori.....	46
6.2	La coerenza con le disciplina sovraordinate.....	48
6.2.1	La coerenza con le norme provinciali.....	48

6.2.2 La coerenza con le norme regionali.....	48
6.2.3 La conformità con le norme statali.....	49
6.3 La riduzione del dimensionamento e del carico urbanistico	51
6.4 Le dotazioni territoriali.....	53
6.5 La dotazione di parcheggi.....	55
7. GLI ADEMPIMENTI VALUTATIVI	57
7.1 Gli adempimenti valutativi	57
7.2 La legislazione in materia.....	57
8.3 Gli elaborati valutativi a corredo della Variante	59
8. LA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE.....	61

1. PREMESSA

1.1 Sintesi della pregressa pianificazione attuativa

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 La Variante al PdR nella prospettiva di sviluppo dell'attività ricettiva

La rinuncia a nuove edificazioni ad uso ricettivo diffuse nel territorio aperto non presuppone però un disimpegno della Società dagli investimenti nel territorio comunale dato che si accompagna alla contestuale previsione di un ulteriore miglioramento dell'offerta ricettiva di eccellenza già affermatasi nell'aggregato di Querceto.

Ciò al fine di conservare la potenzialità ricettiva pregressa, con tutte le connesse ricadute in termini occupazionali e socio-economici, ma senza che ciò debba necessariamente comportare nuovi impegni di suolo non urbanizzato.

La strategia odierna è infatti orientata a concentrare l'attività propriamente ricettiva nell'unico effettivo aggregato presente nel territorio dell'azienda, mantenendo ad uso esclusivamente agricolo il territorio aperto.

Tale nuovo orientamento è il presupposto della presente Variante che si concentra sulla componente PdR del PRP (non a caso unica area classificata zona omogenea A), senza incidere sulle altre componenti per quali è integralmente confermata la strategia propriamente agricolo-paesaggistica.

Similmente a quanto già previsto per la componente PP, la presente Variante prevede la rinuncia alle nuove edificazioni già assentite ma non ancora realizzate in maniera tale da poterne riallocare le consistenze secondo criteri di maggior efficienza e qualità complessiva.

La speciale disciplina comunale in materia di trasferimento dei diritti edificatori è poi stata occasione per ottenere la disponibilità di consistenze aggiuntive che, sommate a quelle già attribuite all'area, consentono oggi di programmare l'ulteriore miglioramento qualitativo dell'ospitalità senza con ciò dover interessare la Villa di Querceto (bene culturale già ampiamente rimaneggiato nella seconda metà del secolo scorso e solo da pochi anni giunto ad una configurazione compiuta) e senza incrementare il carico antropico previsto sul territorio (e cioè senza aumentare il numero di posti letto).

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

Simile approccio si concretizza nella previsione di una soluzione sostanzialmente ipogea collocata nell'area immediatamente a valle del sistema, in corrispondenza dell'ampio terrazzamento che già caratterizza il sito. Solo sul lato ovest è previsto un modesto volume fuori terra, al fine di dare compiutezza ad un sistema insediativo che, su quel lato, appare oggi indefinito. La sistemazione a verde della copertura delle strutture ipogee contribuisce poi a minimizzarne la percezione paesaggistica e, soprattutto, a recuperare l'immagine di giardino disegnato che storicamente caratterizzava l'area di intervento.

Quanto precede al fine di collocare le significative superfici aggiuntive necessarie ad elevare la qualità della struttura senza che ciò comporti impatti ambientali o apprezzabili ricadute paesaggistiche e, soprattutto, senza interferenze di alcun tipo con il bene culturale.

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

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 Quadro Conoscitivo del PRP, ben dettagliato già nella versione del 2009 e progressivamente implementato con nuovi approfondimenti ed elementi conoscitivi, specie sotto il profilo paesaggistico.

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

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

chiarimento delle modalità insediative degli appoderamenti tra morfologia territoriale e gerarchia infrastrutturale (Tavola A06);

- c) "Caratteri tipologici" organizzava una semplice prova di censimento della tipicità 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:

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

2.4 Le ulteriori integrazioni conoscitive del PAPMAA 2018

La variante 2018 effettua una ulteriore integrazione al Quadro Conoscitivo prendendo spunto proprio dalle fondamentali riflessioni scaturite dalla recente formulazione della Carta Nazionale del Paesaggio, della quale essenziale riprendere gli argomenti chiave dell'indicazione programmatica n. 1 ⁽²⁾ dove si afferma:

"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

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

cambiamenti del paesaggio e gestirne la complessità occorrono, quindi, una visione 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 l'ultima versione del PRP, coordinando - per obiettivi qualitativi, non solo paesaggistici, ma anche insediativi, produttivi ed occupazionali - le diverse possibili strategie urbanistico-territoriali: nel nostro caso la riproposizione (di un sistema insediativo legato all'appoderamento rurale ed alla promiscuità produttiva.

A tal fine 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.

2.5 Le ulteriori integrazioni conoscitive della presente variante

La presente variante alla componente PdR effettua una ulteriore integrazione al Quadro Conoscitivo estendendo le metodiche di analisi già applicate alla restante parte del territorio anche alla piccola area interessata dal PdR (circa 16 ettari, pari a poco più del 1% delle altre componenti).

Si tratta dell'unico ambito del PRP che non ha subito modifiche dal 2009 ed era quindi rimasto estraneo alle nuove attività di approfondimento conoscitivo cui si è provveduto nell'ultimo decennio.

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

- a) “Relazione Paesaggistica” (elaborato CE3);
- b) “Inquadramento storico paesaggistico” (tavola C09).

3. FINALITA' E CONTENUTI DELLA VARIANTE

3.1 L'aggregato di Querceto ed il suo intorno

L'aggregato di Querceto-San Antonio si sviluppa sulla sommità dell'omonimo rilievo e si configura come un modesto sistema insediativo sostanzialmente lineare, sviluppatosi secondo la direttrice nord-sud tra la storica Villa di Querceto ed l'ambito ex rurale di San Antonio (si veda figura 1).



Figura 1: L'aggregato di Querceto nello stato attuale

Gli elementi generatori sono la Villa di Querceto, dominante edificio di impianto storico, e la strada che vi conduce salendo da San Antonio, lungo la quale si sono attestate le edificazioni minori.

Nonostante il vetusto impianto, la Villa è stata sottoposta a tutela quale bene culturale solo in tempi relativamente recenti (1981) dopo che era stata sottoposta, negli anni '60, alle rilevanti trasformazioni che ne hanno stravolto l'impianto originario e definito l'attuale

conformazione architettonica. Oltre alla Villa, il provvedimento ministeriale assoggettava a tutela anche l'edificio ex limonaia frontistante.

Nessuna forma di tutela grava, invece, sulla restante parte del sistema.

La tessitura agraria storica del territorio immediatamente circostante Querceto è ben documentata non solo dagli atti del Catasto Leopoldino (al secolo XIX) ma anche da foto aeree risalenti al primo dopoguerra (1947-1954), fonti dalle quali emergono non solo la struttura insediativa (si veda figura 2) ma anche una matrice di paesaggio caratterizzate da ricchezza e varietà del mosaico colturale ⁽⁴⁾. La Villa di Querceto era, all'epoca, il centro di fattoria ed in esso si concentravano le principali funzioni di questo brano di territorio.

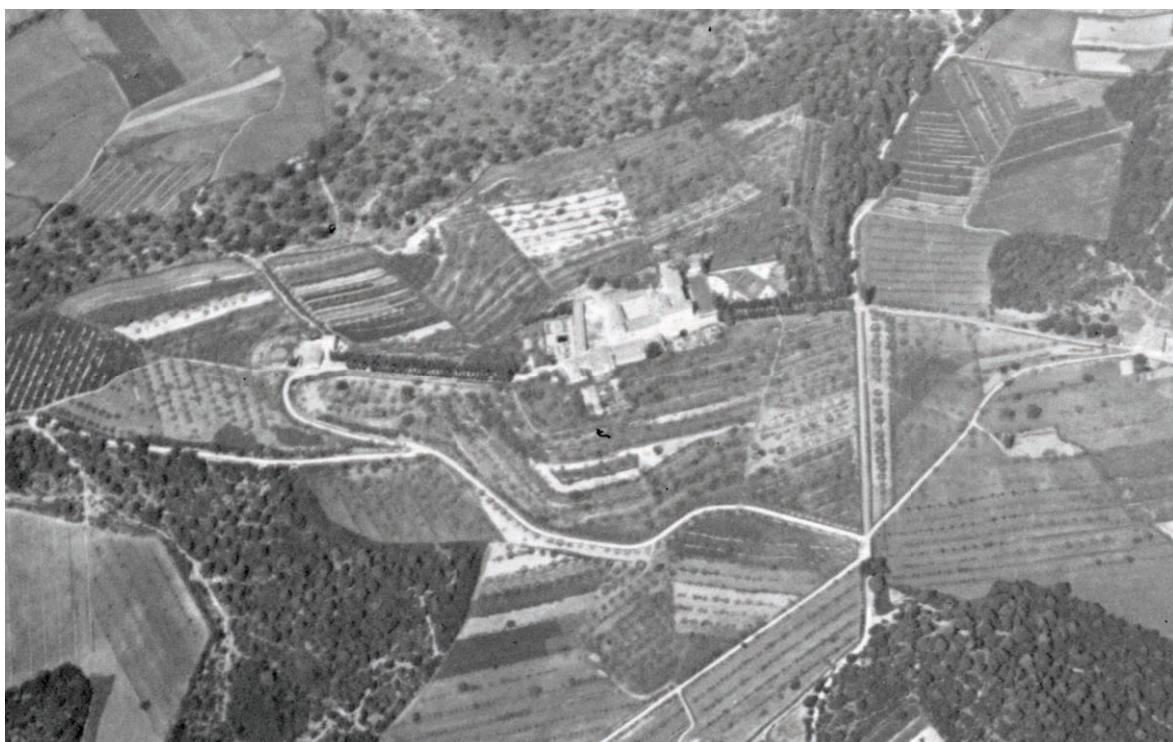


Figura 2: Querceto e il suo intorno al 1947

A partire dal 1960, l'intero territorio aziendale veniva interessato da un ampio programma agro-zootecnico che comportava l'impianto di vaste aree a seminativo in totale sostituzione del mosaico agricolo mezzadrile. L'inevitabile conseguenza era una estesa semplificazione colturale che cancellava il paesaggio tipico e storicizzato (si veda figura 3).

⁽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.

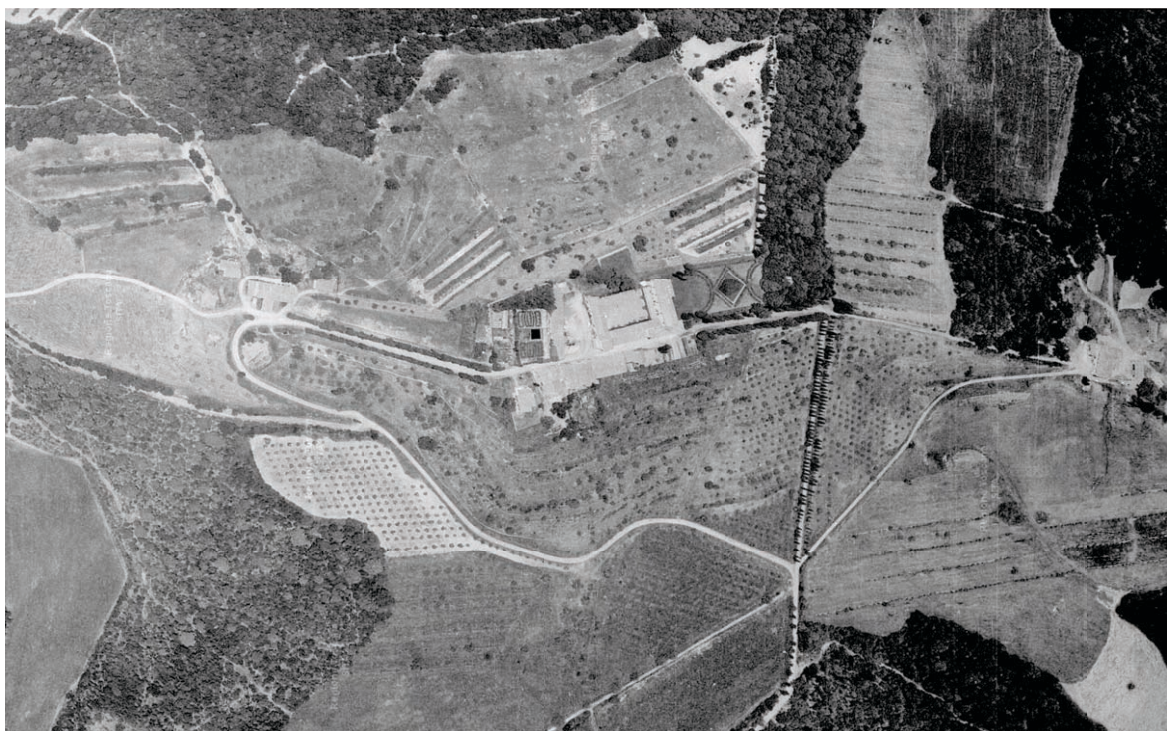


Figura 3: Querceto e il suo intorno al 1976

Le costruzioni connesse a tale innovazione presentavano carattere propriamente funzionale (e quindi prive di interesse architettonico) e si concentravano in due poli (San Gaetano, Cetena Rossa) mentre parte significativa dell'edificato storico veniva dismesso per poi deperire velocemente. La Villa di Querceto rimaneva il centro di fattoria anche se i due nuovi poli funzionali ne ridimensionavano il ruolo.

Con il PRG del 1988-1992 ed il successivo PRP del 1999 veniva avviata una strategia di recupero e valorizzazione del territorio a fini propriamente turistici, con previsione di importanti impianti sportivi - ivi compreso un campo da golf - oltre che di rilevanti nuove volumetrie alberghiere 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 la centralità della struttura ricettiva di Querceto, seppur depurata dalla pregressa previsione di nuove costruzioni di consistenza incompatibile con il contesto (mc. 20.000). La nuova edificazione veniva quindi ridotta di entità e frazionata, dando luogo ad alcuni nuovi edifici ad integrazione dell'edificato storico di San Antonio oltre che alla ricostruzione di alcuni volumi minori nella propaggine sud dell'aggregato di Querceto (ex scuola).

La previsione di un albergo di Querceto si è poi concretizzata in tempi recenti, con lavori che si sono concentrati essenzialmente sul bene culturale e sulle costruzioni di impianto storico che con esso si relazionano. L'avvio dell'attività della struttura ricettiva da un lato confermava la validità della scelta rivolta al turismo di alto livello (con tutte le connesse ricadute occupazionali e socio-economiche) ma dall'altro ha rivelato un'eccessiva dispersione della funzione ricettiva sul territorio con inevitabili interferenze con i suoi caratteri propriamente agricoli e, soprattutto, le difficoltà di relazione con i servizi concentrati a Querceto.

Da ciò la mutata strategia che ha dato origine alla presente Variante, orientata a riportare nell'orbita dell'aggregato di Querceto la potenzialità ricettiva propria di questa parte del territorio comunale mentre, come previsto dalla recente variante alla componente PAPMAA, viene ricondotto all'uso propriamente agricolo il territorio non urbanizzato circostante, rinunciando ad ulteriori edificazioni diffuse ad uso ricettivo.

3.2 L'immagine paesaggistica di Querceto

Al di là del valore storico-architettonico del bene culturale (o, meglio, di quel che ne rimane) il pregio dell'aggregato di Querceto è dovuto all'immagine paesaggistica che se ne gode, da nord, percorrendo la SP 541 "Traversa Maremmana", con la cortina muraria delle



Figura 4: Vista dell'aggregato dalla SP 541

costruzioni storiche che corona la sommità del colle, dalla quale emerge la mole della Villa, incorniciata da cipressi e con il sottostante versante ovest terrazzato e sistemato ad oliveto (si veda figura 4).

Seppur solo da notevole distanza, stante la presenza del versante boscato, è significativa anche la vista che si gode dalla SP 27 nei pressi del capoluogo (e cioè da nord ovest), caratterizzata ancora dalla mole della Villa ma anche dal doppio filare di cipressi che conduce a S. Antonio e dal fitto bosco sul lato nord. Da tale punto di vista ben si coglie anche la nudità del versante ovest, ridotto a seminativo e privato dalle colture che un tempo lo caratterizzavano (si veda figura 5).



Figura 5: Vista dal capoluogo

Di un qualche interesse anche l'immagine che si coglie da sud, salendo verso la sommità del rilievo lungo la strada che conduce all'aggregato, grazie non tanto ad effettivi visuali paesaggistiche quanto alla suggestione offerta dal duplice filare di cipressi che la delimitata (si veda figura 6).

Scarsamente significative le viste da sud-ovest.



Figura 6: La strada che sale verso Querceto

Su questo lato non solo non vi sono strade o punti di vista panoramici dai quali si possa apprezzare l'immagine dell'aggregato ma, e soprattutto, sul lato ovest il sistema insediativo è rimasto incompiuto, con l'agglomerato delimitato da alti muri di sostegno o da terrapieni dei quali è documentata la passata sistemazione a giardino ma che hanno perso, negli anni, funzione e forma compiuta (si veda figura 7).



Figura 7: Muri di sostegno e scarpate sul lato sud-ovest

A ciò di aggiunga che il versante sottostante è stato ridotto a seminativo nudo, rimuovendo i terrazzamenti e le colture, con ciò inducendo non solo qualche problema di regimazione idraulica ma anche, e soprattutto, un evidente impoverimento paesaggistico, per fortuna scarsamente percepibile dai principali punti di vista di pubblico accesso (si veda figura 8). Del tutto privo di effettivo interesse paesaggistico il fronte nord, visibile solo dal grande giardino retrostante (e quindi alla sola scala architettonica) rimanendo completamente non percepibile a livello paesaggistico per la presenza del fitto bosco che corona il crinale e si interpone tra gli edifici e la strada che conduce al capoluogo e gli altri punti di vista pubblici (si veda figura 8).



Figura 8: Vista da nord (aerea)

3.3 Le finalità della Variante

Come anticipato, la presente Variante alla componente PdR è orientata - in estrema sintesi - alla riqualificazione ed al miglioramento della potenzialità ricettiva della struttura propriamente alberghiera, ricollocando nelle sue dirette adiacenze i posti letto fino ad oggi previsti diffusamente nel territorio aperto.

La principale problematica progettuale che si pone è data dalla necessità di inserire una quantità significativa di nuove superfici senza che ciò vada ad interferire con il bene

culturale ubicato sul lato nord dell'aggregato (la Villa di Querceto propriamente detta) ma anzi conseguendo una valorizzazione dei caratteri paesaggistici del contesto.

La Variante si propone di offrire una risposta convincente sotto tutti detti profili prevedendo che:

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

Lo sviluppo progettuale di tali criteri consentirà di ottenere il risultato auspicato non solo in coerenza con i caratteri di pregio del sito ma anzi recuperando le qualità paesaggistiche del versante ovest, a suo tempo cancellate dalla semplificazione culturale degli anni '60 del secolo scorso.

3.4 Le relazioni territoriali

Come già esposto, la presente Variante concerne la sola componente PdR del PRP in quanto attiene esclusivamente edifici ed aree scoperte ivi ricadenti.

Ciò non toglie che essa non tenga conto delle azioni in corso nella porzione di territorio circostante (disciplinata dalle componenti PP e PAPMAA, nell'ambito della strategia territoriale complessiva propria di un piano quadro) ponendosi in corretta relazione con le medesime.

La principale innovazione che caratterizza oggi la strategia aziendale sta nella rinuncia a ulteriori impegni di suolo non urbanizzato per nuove edificazioni ad uso ricettivo, investendo sull'attività agricola sia come presidio umano del territorio sia come motore di

una estesa opera di ripristino del mosaico colturale storico e dell'immagine paesaggistica che ne discende.

Ciò non presuppone un disimpegno dagli investimenti nel settore turistico, dei quali sono già stati accertati i positivi effetti in termini occupazionali e di ricadute socio-economiche sulla comunità casolese ⁽⁵⁾. Al contrario la strategia si completa proprio con ulteriori importanti investimenti nel settore ma non più diffusi nel territorio urbanizzato ma bensì concentrati nei pressi del polo oggi più strutturato e cioè Querceto. Ciò anche al fine di minimizzare la dispersione insediativa oltre che gli spostamenti da e verso l'unico centro veramente dotato di servizi.

In definitiva, ed in estrema sintesi, la prospettiva è quella di mantenere lo stesso dimensionamento attuale (e cioè il numero di posti letto), semplicemente delocalizzandoli (con riduzione) dal territorio aperto all'intorno dell'unico polo strutturato ed attribuendo loro i più alti livelli di qualità ricettiva.

Da tale modifica deriva un miglioramento nelle relazioni tra il centro turistico ricettivo ed il territorio agricolo circostante e ciò sia sotto il profilo propriamente paesaggistico che sotto quello delle relazioni economiche.

3.4.1 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).

Obiettivo primario del Piano Quadro, in tutte le sue componenti, è oggi quello di dare ulteriore corso alla pratica, già avviata con il PAPMAA 2015, di ripristino del mosaico colturale storico.

Da ciò la previsione, anche nella presente Variante al PdR, dell'inserimento di colture storiche, sia arboree che arbustive, in sostituzione dei seminativi nudi sul versante ovest del rilievo. Ciò consentirà di portare un ulteriore contributo al ripristino dell'immagine

⁽⁵⁾ Si vedano gli elaborati valutativi che hanno accompagnato le precedenti versioni del PRP e le connesse attività di monitoraggio.

paesaggistica del territorio, senza soluzioni di continuità tra le aree agricole e quelle a diversa destinazione.

Quanto precede in coerente 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).

3.4.2 La filiera corta e quella internazionale

La compresenza nello stesso ambito territoriale di importanti funzioni agricole e di una attività turistico ricettiva di alto livello innesca poi virtuose relazioni economiche con valorizzazione dei prodotti del territorio.

Proprio negli anni della recessione l'attività ricettiva 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 cui rispondeva, almeno in parte, la precedente produzione aziendale.

Il potenziamento dell'attività agricola, da un lato, e l'ulteriore sviluppo di una ricettività, rivolta essenzialmente al turismo straniero abbiente, dall'altro, fanno prevedere il rafforzamento della filiera corta già in atto, con un incremento della domanda di prodotti agro-alimentari tipici cui farà fronte la potenziata produzione agricola prevista dal PAPMAA 2018.

La valorizzazione della produzione agricola locale non si esaurirà, peraltro, nella descritta logica di filiera corta che, seppur rivolta inizialmente al mercato interno al PRP e cioè 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

(6) PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCC n. 37 del 27/03/2015, Scheda Val d'Elsa, obiettivo correlato 3.5

ed è presente in ventidue paesi con oltre quaranta strutture ⁽⁷⁾ con tutte le connesse potenzialità in termini di diffusione globale del prodotto locale.

(7) 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

4. INQUADRAMENTO NORMATIVO

4.1 La disciplina urbanistica applicabile

4.1.1 Le previsioni del Piano Strutturale

Secondo il Piano Strutturale, l'area interessata dal Piano di Recupero 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", ricadendo quindi tra le parti del territorio specificatamente dedicate all'accoglienza turistica.

Il sottosistema è disciplinato dall'art. 51 NTA che, in sintesi, individua come obiettivi *"quelli finalizzati alla riqualificazione delle strutture e delle attrezzature che costituiscono l'offerta turistico-ricettiva del territorio di Casole d'Elsa"* ⁽⁸⁾.

Lo stesso Piano Strutturale demanda al Regolamento Urbanistico il compito di individuare *"criteri tipo-morfologici e di inserimento paesaggistico nonché criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici (recinzioni, resede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici del territorio rurale o del contesto storico-culturale di riferimento con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con i caratteri specifici del territorio rurale, del contesto storico-culturale e del paesaggio"* ⁽⁹⁾.

Per quanto attiene, in particolare l'ambito di Querceto, il Piano Strutturale individua tre perimetrazioni e più esattamente:

- un'area "re", corrispondente all'edificio storico ed al suo giardino, che lo Statuto dei Luoghi individua come *"aree, edifici e spazi aperti da sottoporre a restauro"* e che sono disciplinate dall'art. 68 NTA, il quale vi ammette interventi conservativi dei caratteri dell'edificato e dell'assetto storico e paesistico-ambientale del suo intorno.

⁽⁸⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 51, comma 2

⁽⁹⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 51, comma 2 ter

- un'area "cs", corrispondente dall'edificato minore di impianto storico ed al versante est del rilievo, che lo Statuto dei Luoghi individua come "*aree della conservazione*" e che sono disciplinate dall'art. 65 NTA, il quale vi ammette limitati interventi trasformativi che "*non ne modificano il volume e le superfici esistenti, i caratteri architettonici e non ne trasformino radicalmente la struttura*";
- un'area "rq", corrispondente al restante edificato (compreso il piccolo aggregato di San Antonio) ed ai versanti sud ed ovest, che lo Statuto dei Luoghi individua come "*aree della riqualificazione*" e che sono disciplinate dall'art. 66 NTA che vi ammette interventi trasformativi di maggior rilevanza, sino a quelli di completamento edilizio e di vera e propria nuova edificazione.

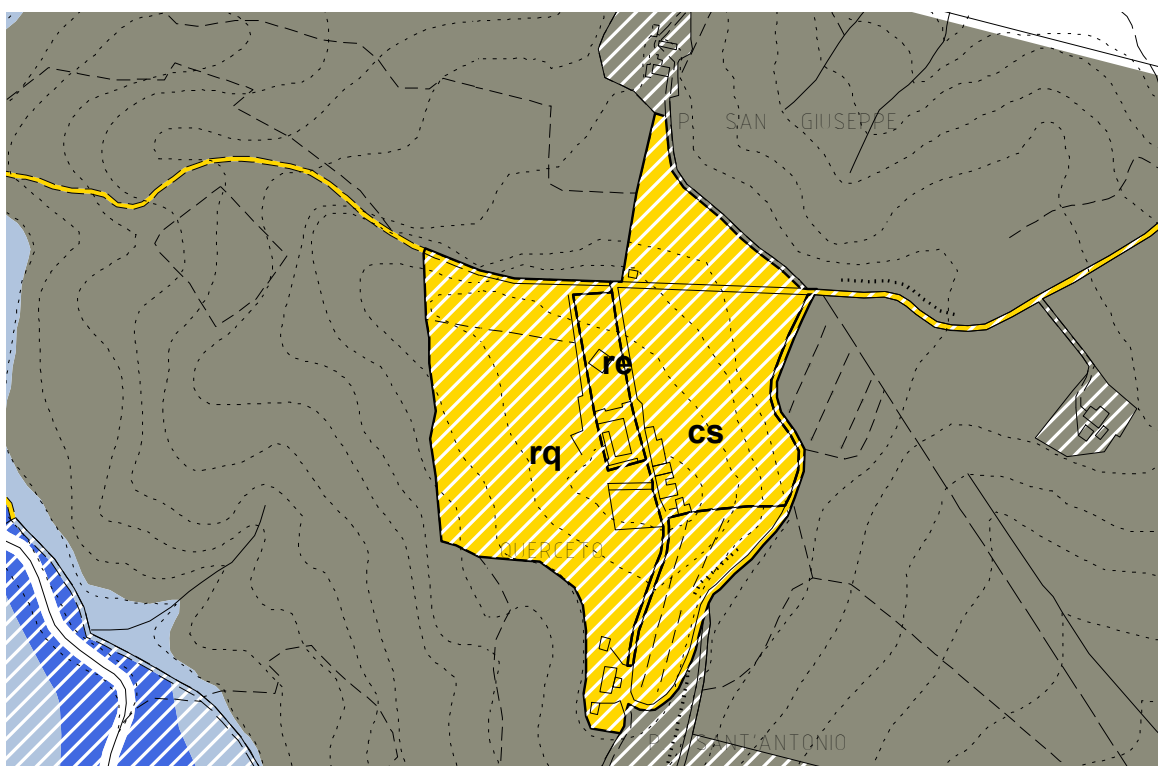


Figura 9: Estratto Piano Strutturale, tavola P1, Indirizzi operativi

Per quanto attiene le destinazioni consentite, il Piano Strutturale ammette una pluralità di funzioni a condizione che quella caratterizzante - e cioè quella turistico ricettiva - risulti prevalente ⁽¹⁰⁾.

⁽¹⁰⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 47, comma 2, e art. 51, comma 3

4.1.2 Le previsioni del Regolamento Urbanistico

Il Regolamento Urbanistico da attuazione alla strategia ed agli indirizzi del Piano Strutturale nuovamente qualificando l'area come sottosistema L3, "I luoghi centrali per l'ospitalità", declinando nel dettaglio le destinazioni d'uso consentite all'art. 67.2 NTA, il quale conferma come l'uso turistico ricettivo debba essere quello caratterizzante e prevalente.

A livello edilizio, la disciplina è dettata dalla scheda-norma n. 194 allegata alle NTA che:

- per le modalità di attuazione rimanda alle disposizioni del Piano di Recupero tuttora vigente, in particolare confermando *"la disciplina contenuta nel Titolo III Capo II "Attuazione del Piano di Recupero" delle N.T.A. della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009"*.
- per il dimensionamento dispone che *"il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VI – La Valle dell'Elsa)"*.

In conseguenza della pregressa ⁽¹¹⁾ classificazione come "BSA" del previgente PTCP 2000 l'area è poi soggetta alle speciali disposizioni di cui all'art. 59.1, comma 2, NTA che, da un lato, rinvia alla disciplina del PTCP e dall'altro dispone specifici criteri finalizzati a garantire:

- la non interferenza visiva e quindi la salvaguardia dell'integrità delle visuali e comunque il valore percettivo d'insieme;
- l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
- il buon inserimento del progetto nel rispetto della morfologia dei luoghi;
- il rispetto del rapporto tra "pieni e vuoti" cioè tra gli spazi costruiti e non;
- il contributo migliorativo del nuovo intervento.

4.1.3 Le previsioni del PdR vigente

Il vigente Piano di Recupero, cui rimanda il Regolamento Urbanistico, individua una pluralità di Unità minime di intervento (UMI) e disciplina gli interventi consentiti in ciascuna di esse.

⁽¹¹⁾ Come meglio illustrato a seguire, si tratta di assunto erroneo, dato che il PTCP espressamente elenca Querceto non tra i BSA ma bensì nella diversa fattispecie degli aggregati.

Questi ultimi sono ovviamente variabili in funzione sia dei risultati attesi per configurare il luogo centrale dell'ospitalità voluto dal PS che del pregio degli edifici o delle aree interessate dai singoli interventi, i quali variano dalla nuova edificazione (nelle aree sui versanti ovest e sud-ovest) al puro e semplice restauro (per il bene culturale e le aree connesse). Detta disciplina si assume nota e non pare necessiti di essere nuovamente illustrata in questa sede.

Le funzioni ammesse sono quelle di tipo turistico ricettivo, con la sola eccezione della cappella di proprietà privata che mantiene tale uso.

L'intera area interessata dal PdR non sfugge alla disciplina paesaggistica ed ambientale che il PRP, nella sua qualità di piano quadro, dispone per tutte le sue componenti.

4.2 La disciplina dei piani sovraordinati

4.2.1 Le previsioni del PTCP

Per quanto non direttamente precettivo (stante l'intervenuta conformazione della strumentazione urbanistica comunale) è opportuna una breve ricognizione anche della disciplina del vigente PTCP, se non altro per i riferimenti che vi opera la norma comunale.

Il PTCP 2010 individua Querceto tra i "centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto" nell'Elenco 1 (ex art.L8, comma 5 PTC 2000) di cui all'art. 11.3, comma 9, della disciplina. L'area circostante rientra quindi tra le "aree di pertinenza degli aggregati" di cui all'art. 13.13 della disciplina che dispone specifiche norme di tutela ed in particolare:

- qualunque nuova edificazione *"deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto"*;
- la priorità dovrà essere rivolta *"ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati"*;
- le sistemazioni ambientali degli spazi aperti devono essere previste da *"idoneo progetto di architettura del paesaggio ed utilizzare comunque specie vegetali coerenti al"*

contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto”;

- devono *“essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili”.*

Si tratta, in sintesi, di disposizioni finalizzate a prevenire possibili effetti dannosi delle nuove edificazioni consentite dagli strumenti comunali, che hanno trovato la loro declinazione locale nelle specifiche prescrizioni di cui al già richiamato art. 59.1, comma 2, delle NTA del RU ⁽¹²⁾.

4.2.2 Le previsioni del PIT

Similmente non direttamente precettivo il PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) dato che l'area non è soggetta a tutela né come area di notevole interesse pubblico né come bene paesaggistico, con il che gli interventi privati non sono soggetti alle pertinenti prescrizioni e prescrizioni d'uso.

Nonostante ciò merita adeguata segnalazione uno degli obiettivi correlati stabiliti per l'ambito ricorrente e cioè quello di *“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”* ⁽¹³⁾, obiettivo che è stato fatto proprio dal PRP e viene sviluppato ed applicato anche in occasione della presente Variante al PdR.

⁽¹²⁾ Si noti come il RU individui l'area non come pertinenza di un aggregato ma come pertinenza di un bene storico-architettonico. L'equivoco deriva, probabilmente, da una incongruenza nell'elaborato cartografico del PTC 2000 che è però superato dalla inequivoca formulazione del testo normativo. Querceto, infatti, è espressamente indicato come “aggregato” nell'elenco di cui all'art L8, comma 5, NTA e non compare in alcuna altra elencazione alternativa, con il che - in forza del pacifico principio della norma scritta sulla rappresentazione grafica - non possono residuare dubbi sulla sua esatta qualificazione (tra tutte si vedano: Consiglio di Stato sentenza n. 673/2014 - Consiglio di Stato sentenza n. 49/2015). La questione è, peraltro, di scarso rilievo dato che il progetto di PdR si conforma comunque alla norma comunale anche nell'ipotesi più restrittiva.

⁽¹³⁾ PIT con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCC n. 37 del 27/03/2015, Scheda Val d'Elsa, obiettivo correlato 3.5

4.3 Il dimensionamento

4.3.1 Il dimensionamento specifico per l'ambito di Querceto

Le consistenze previste del PdR vigente sono, sostanzialmente, quelle derivate dal PRG 1992 (a livello generale) e dalla prima versione del PRP 1999 (a livello attuativo) seppur negli anni variamente rettificata e ridimensionata.

Gran parte dei recuperi e degli interventi di nuova costruzione previsti dal PdR vigente risultano oggi attuati, seppur residuino significative quote di nuova edificazione (in particolare nelle UMI 9-10).

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

Non vi è quindi un limite prestabilito per la superficie utile lorda, edificata o da edificare, complessivamente ammessa nell'aggregato.

La strumentazione urbanistica comunale (e cioè prima il PS e poi il RU) detta però un dimensionamento massimo per l'UOTE di appartenenza (e cioè il carico urbanistico limite derivante dalla funzione ricettiva, dal quale discende quello proprio dell'aggregato) e lo esprime in termini di posti letto, in coerenza con quanto consentito dalla norma regionale vigente all'epoca ⁽¹⁴⁾.

Tale limite dimensionale è l'unico effettivo vincolo previsto dallo strumento urbanistico comunale, ribadito anche nella pertinente - e già richiamata - scheda norma n. 194, e stabilisce il massimo numero di posti letto in nr. 270 totali ⁽¹⁵⁾ dei quali 50 sono riservati dal R.U. ad altra attività ricettiva ⁽¹⁶⁾, con il che il dimensionamento residuo risulta di 220 posti letto complessivi.

⁽¹⁴⁾ D.P.G.R. 3/2007, art. 7, comma 2

⁽¹⁵⁾ Si veda l'espresso rinvio al dimensionamento indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VI – La Valle dell'Elsa)

⁽¹⁶⁾ Scheda norma SP 208, come espressamente indicato per l'UTOE VI nell'Allegato 2 alle NTA del R.U.

4.3.2 Il dimensionamento complessivo del PRP

Il PdR di Querceto è una componente del piano quadro che deve, a sua volta, rispettare il dimensionamento complessivamente attribuito dal PS a questo brano di territorio.

Pare quindi opportuno - seppur a stretto rigore ultroneo - trattare anche questo ulteriore aspetto.

Il PRP interessa due diverse UTOE e cioè la IV “Mensano” e la VI “La valle dell’Elsa”, ciascuna delle quali deve rispettare uno specifico dimensionamento con oscillazioni nei limiti stabiliti dall’art. 95, comma 8, del PS ⁽¹⁷⁾.

L’UTOE IV ha un dimensionamento base di 120 posti letto e può oscillare sino a 132 (+10%) potendo attingere dalle contigue UTOE II ⁽¹⁸⁾, UTOE III ⁽¹⁹⁾ e UTOE V ⁽²⁰⁾ oltre che dalla UTOE VI.

L’UTOE VI ha un dimensionamento base di 270 posti letto e può oscillare sino a 297 (+10%) potendo attingere dalle contigue UTOE II ⁽²¹⁾, UTOE V ⁽²²⁾ e UTOE VII ⁽²³⁾ oltre che dalla UTOE IV.

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

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

⁽¹⁷⁾ PS, art. 95, comma 8:

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

⁽¹⁸⁾ L’UOTE II è dimensionata per 542 posti letto e quindi può cederne sino a 54.

⁽¹⁹⁾ L’UOTE III è dimensionata per 50 posti letto e quindi può cederne sino a 5.

⁽²⁰⁾ L’UOTE V è dimensionata per 260 posti letto e quindi può cederne sino a 26.

⁽²¹⁾ L’UOTE II è dimensionata per 542 posti letto e quindi può cederne sino a 54.

⁽²²⁾ L’UOTE V è dimensionata per 260 posti letto e quindi può cederne sino a 26.

⁽²³⁾ L’UOTE VII è dimensionata per 284 posti letto e quindi può cederne sino a 28.

- 24 posti letto attribuiti nell'UTOE IV ⁽²⁴⁾ ad altre posizioni (18 alla scheda norma 155 e 6 all'intervento V2/art. 41 PII) con il che vi residua un dimensionamento di 96-108 posti letto;
- 50 posti letto attribuiti alla scheda norma 208 nell'UTOE IV ⁽²⁵⁾ con il che vi residua un dimensionamento di 220-247 posti letto.

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

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

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

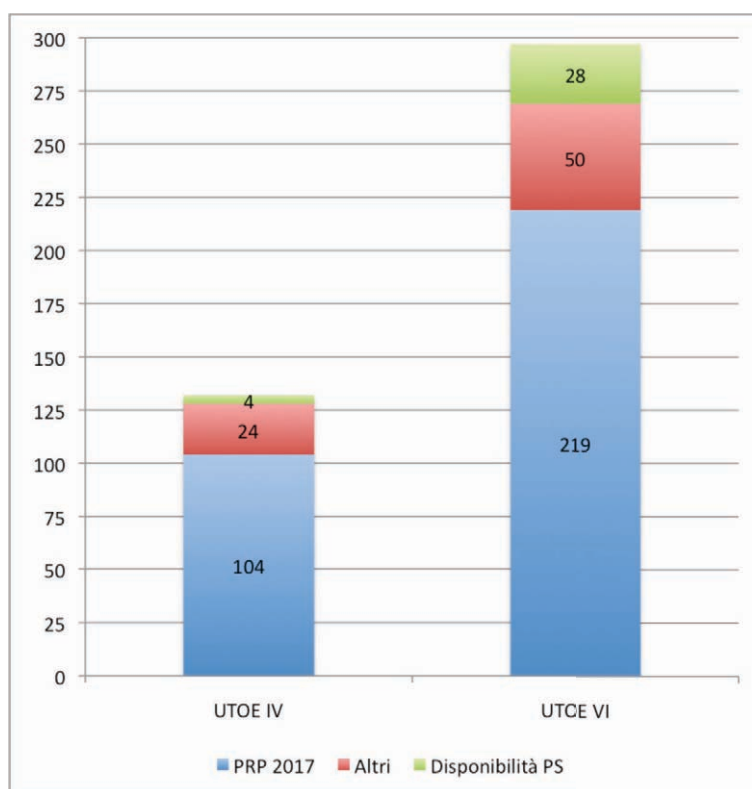


Figura 10: Dimensionamento PS, disponibilità residue

⁽²⁴⁾ Si veda quanto espressamente indicato per l'UTOE IV nell'Allegato 2 alle NTA del R.U.

⁽²⁵⁾ Si veda quanto espressamente indicato per l'UTOE VI nell'Allegato 2 alle NTA del R.U.

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

- 163 nel sistema ricettivo diffuso, dei quali 59 nell'UTOE VI e 104 nell'UTOE IV;
- 160 nell'aggregato di Querceto, tutti nell'UTOE VI.

Con la recente variante 2018 alle componenti PP e PAPMAA il dimensionamento del sistema ricettivo diffuso è stato ridotto di 48 posti letto, rendendoli disponibili per il sistema alberghiero propriamente detto, oltre al dimensionamento residuo previsto del PS e del RU.

Ciò consente oggi di programmare lo sviluppo dell'attività alberghiera non solo senza incidere sul dimensionamento del PS ma semplicemente distribuendo diversamente il numero di posti letto attribuiti a questo brano di territorio e già propri del PRP.

4.4 I diritti edificatori disponibili

Come anticipato, nell'ambito del PdR residuano, allo stato, diritti edificatori residui destinati a nuove costruzioni (UMI 9e) o possibili ampliamenti degli edifici già realizzati (UMI 9d e UMI 10).

Oltre ai medesimi, la Società ha partecipato al bando emanato dal Comune di Casole d'Elsa per l'acquisizione di ulteriori diritti edificatori ai sensi della speciale disciplina a tal fine prevista dal Regolamento Urbanistico comunale.

Più in particolare, l'avviso pubblico prevedeva la cessione dei diritti edificatori fino ad oggi attribuiti ad un'area di proprietà dello stesso Comune (area SD4L in località Pievescola) fino alla concorrenza di complessivi mq. 3.900 di SUL.

L'offerta è stata formulata limitatamente a quota parte di detti diritti (mq. 2.000) nel presupposto che i diritti acquisiti siano concretamente utilizzabili per l'ampliamento della struttura ricettiva di Querceto ai sensi della pertinente disciplina comunale come innovata dalla D.C.C. n. 75 del 6 dicembre 2018.

Ai sensi della richiamata disciplina, il riutilizzo per fini ricettivi dei diritti edificatori acquisiti comporta:

- che la consistenza dei diritti edificatori acquisiti sia abbattuta mediante applicazione del coefficiente 0,90;

- che sia comunque realizzata la quota di dotazioni collettive relativa all'edificazione trasferita;

ciò al fine di mantenere un equilibrato rapporto tra il carico urbanistico derivante dall'utilizzo dei diritti edificatori e la correlata dotazione di standard già prevista dal RU in funzione della originaria destinazione residenziale.

All'acquisto di mq. 2.000 di diritti edificatori ad uso residenziale fa dunque seguito, una volta applicato il prescritto coefficiente riduttivo, la possibilità di riutilizzo di mq. 1.800 ad uso ricettivo, i quali si vanno quindi ad aggiungere alle possibilità edificatorie residue dell'area interessata dal PdR.

Il quadro dettagliato delle consistenze disponibili meglio risulta dall'elaborato di sintesi "C_E4_cons" ed è riepilogati nella tabella di sintesi che segue.

SUL edificata e/o edificabile aggregato di Querceto										
	interrato h>2,40	semi interrato	ecced. logge	piano terra	ecced. logge	piano primo	piano secondo	piano terzo	sottetto H>1,80	Totale
CONSISTENZE EDIFICATE COME DA PdR VIGENTE										
QUERCETO VILLA	322,55			1.216,40	97,25	1.219,30	440,40	306,10	12,70	3.614,70
ANNESSI PISCINA	104,30			66,60						170,90
LIMONAIA				373,20		260,60				633,80
VILLA SCUOLA				434,40		98,05				532,45
CASA DEL PRETE				445,60		275,60				721,20
TINAIA						338,55				338,55
SPA	677,40			332,55						1.009,95
SERVIZI(H utile> 2,40)	392,20									392,20
MENDINI (realizzato)				341,10		341,10		287,40		969,60
S. ANTONIO A		111,60	19,00	120,70		80,85				332,15
S. ANTONIO B				405,20	26,30	288,90				720,40
S. ANTONIO C		105,40	29,70	103,30		67,05				305,45
S. ANTONIO D		10,90		350,75	24,30	246,55				632,50
ULTERIORI EDIFICAZIONI POSSIBILI DA PdR VIGENTE NON ANCORA ESEGUITE										
MENDINI (residuo)										110,40
S. ANTONIO E										327,50
Totale SUL mq.									10.811,75	

RIEPILOGO SUL TOTALE DISPONIBILE

Consistenza interventi eseguiti da PdR vigente	mq.	10.373,85		
Ulteriore edificazione possibile da PdR vigente	mq.	437,90		
Diritti edificatori acquisiti	mq. 2.000,00	correzione per uso ricettivo 0,90	diiritti riutilizzabili: mq.	1.800,00
Totale SUL disponibile nel PdR	mq.	12.611,75		
di cui per ampliamenti/nuove edificzioni	mq.	2.237,90		

In definitiva, le consistenze edificabili che devono essere disciplinate dalla presente Variante sono quelle complessivamente derivanti da residui delle pregresse edificazioni, rinunce a titoli già conseguiti ed acquisizione di ulteriori diritti edificatori.

In particolare:

- l'edificabilità assegnata a case Mendini dal PRO vigente è pari di mq. 1080 a fronte dei quali la consistenza oggi realizzata risulta di mq. 969,60 con un residuo disponibile di mq. 110,40;
- la rinuncia all'edificazione nella UMI 9f libera l'intera consistenza ivi prevista dal pertinente titolo edilizio e rende quindi disponibili ulteriori mq. 327,50;
- i diritti edificatori acquisiti, una volta rettificati con il prescritto coefficiente correttivo, consentono, infine, il riutilizzo di ulteriori mq. 1.800;

cosicché sono oggi disponibili nell'area del PdR complessivi mq. 2.237,90 di SUL, utilizzabili secondo la disciplina della presente Variante.

5. LE PREVISIONI DELLA VARIANTE AL PdR

5.1 La azioni caratterizzanti la Variante al PdR

La Variante al PdR, da un lato, conferma e rafforza la centralità di Querceto come polo caratterizzante l'intorno territoriale e, dall'altro, estende al suo ambito l'azione di ripristino paesaggistico già avviata nel territorio agricolo che lo circonda.

A tali fini le nuove azioni previste sono:

- lo spostamento di parte dell'offerta ricettiva dal territorio non urbanizzato all'aggregato storico;
- il ripristino del mosaico colturale sul versante ovest del rilievo e la tutela imposta sui valori paesaggistici che già caratterizzano i versanti est o sud.

Non sono invece previste nuove azioni sugli edifici di impianto storico (sia per l'emergenza costituita dal bene culturale che per il piccolo sistema insediativo che si è formato attorno ad essa), per i quali è confermata la disciplina sostanzialmente conservativa già dettata dal PdR vigente.

Sostanzialmente invariata anche la disciplina per gli edifici di nuova costruzione già realizzati o in via di completamento mentre, nell'ottica di rafforzamento del polo alberghiero, viene rinunciato alla nuova edificazione già assentita ma non ancora realizzata a sud del complesso di San Antonio (UMI 9e).

5.2 La ridefinizione della Unità Minime di Intervento

Al fine di definire una disciplina specifica per le nuove azioni programmate, la Variante modifica numero e perimetro delle Unità minime di intervento (UMI) introducendone di nuove con valenza esclusivamente paesaggistica (i tre versanti) e riproiettando alcune di quelle già previste in funzione dei nuovi obiettivi che sono chiamate a raggiungere.

Nel dettaglio:

- la UMI 1 viene riproiettata al fine di comprendere non solo la Villa di Querceto propriamente detta (bene culturale) ma anche il giardino sul lato nord che, per quanto non vincolato, ne costituisce pertinenza diretta e merita quindi disciplina unitaria;

- per gli stessi fini di disciplina unitaria, la UMI 6 viene ripermetrata al fine di comprendere non solo l'edificio ex limonaia (bene culturale) ma anche l'area scoperta di diretta pertinenza sul lato sud;
- la UMI 2, relativa ad un intervento già attuato (piscina), rimane sostanzialmente invariata per perimetrazione e disciplina;
- l'attuale UMI 3 viene suddivisa in più UMI al fine di distinguere la disciplina propria degli edifici di impianto storico (che permangono nella UMI 3) da quella delle aree destinate a servizi e volumi tecnici (nuova UMI 11) e delle aree scoperte destinate a piccole funzioni ricreative o sportive a servizio dell'hotel (nuova UMI 4);
- la UMI 5, relativa ad un intervento già attuato (ex scuola), rimane sostanzialmente invariata per perimetrazione e disciplina;
- l'attuale UMI 7, originariamente prevista per attrezzature minori a servizio dell'hotel, viene ripermetrata ed estesa a parte delle aree libere contermini per accogliere l'ampliamento della struttura alberghiera e le connesse sistemazioni esterne;
- la UMI 8, relativa ad un parcheggio scoperto già attuato, viene ripermetrata sia per contenere l'impatto paesaggistico del parcheggio (in parte sostituito da quello occulto previsto nella UMI 7) che per disporre di aree utilizzabili per la relativa mitigazione percettiva;
- la UMI 9, relativa al complesso di San Antonio, rimane invariata per le subUMI "a", "b", "c", "d" ed "f" mentre viene eliminata la previsione di nuova edificazione nella subUMI "e";
- la UMI 10, relativa ad un intervento già attuato (case Mendini), rimane sostanzialmente invariata per disciplina mentre viene ripermetrata riducendo le aree scoperte a quelle che la morfologia del terreno suggerisce come possibile pertinenza degli edifici ivi esistenti;
- le UMI 12-13-14 sono di nuova formazione e riguardano i tre versanti del colle, per i quali viene dettata specifica disciplina paesaggistica.

Gli elementi di effettiva novità sono dunque le tre UMI di valenza propriamente paesaggistica e la UMI 7, destinata ad accogliere l'ampliamento dell'albergo.

La restante articolazione poco muta in termini sia di missione che di disciplina applicabile e deriva essenzialmente dalla necessità di distinguere tra loro ambiti in cui convivevano funzioni e discipline diversificate.

5.3 La disciplina specifica delle singole Unità Minime di Intervento

Come meglio illustrato nelle singole schede norma allegate alle NTA, il PdR detta per ciascuna UMI una disciplina specifica orientata a conseguire un obiettivo specifico, sinergico e coerente con quello delle altre UMI, al fine di conseguire quell'obiettivo di *“riqualificazione delle strutture e delle attrezzature che costituiscono l'offerta turistico-ricettiva del territorio di Casole d'Elsa”* delineato dal PS ⁽²⁶⁾.

Nel dettaglio, la disciplina delle diverse UMI si può così sintetizzare:

- per la UMI 1 è dettata una disciplina prettamente conservativa, finalizzata alla tutela del bene culturale e delle sue aree di diretta pertinenza, articolata nelle declinazioni di “restauro scientifico” per il bene culturale propriamente detto e nella più ampia nozione di “restauro e risanamento conservativo” per le aree non soggette a tutela diretta;
- per la UMI 2, già attuata ed immutata per funzioni e missione, viene confermata la disciplina vigente;
- per la UMI 3 viene confermata la vigente disciplina che pur non essendo qualificabile come propriamente conservativa consente solo interventi supportati da specifica analisi storico critica e che, pertanto, devono risultare compatibili con il valore tipologico-documentario degli edifici senza pregiudicarne i valori propri né il loro rapporto con il paesaggio del quale fanno parte;
- per la UMI 4, di nuova formazione e comprendente solo aree scoperte, viene dettata una disciplina specifica per consentirne l'utilizzo per semplici attrezzature sportive e ricreative a servizio dell'albergo, dettando specifici accorgimenti paesaggistici per tale eventuale utilizzazione;
- per la UMI 5, già attuata ed immutata per funzioni e missione, viene confermata la disciplina vigente;
- per la UMI 6, dati i caratteri del tutto analoghi alla UMI 1, è dettata la stessa disciplina conservativa, con le stesse declinazioni;

⁽²⁶⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 51, comma 2

- per la UMI 7, ripermetrata e destinata ad accogliere l'ampliamento dell'hotel, viene dettata una disciplina particolarmente stringente in termini non solo dimensionali ma anche, e soprattutto, qualitativi al fine sia di escludere interferenze (funzionali e percettive) con il bene culturale che di garantirne i più elevati livelli di compatibilità paesaggistica (stante il livello qualitativo che si intende conseguire, la UMI 7 è la sola per la quale la disciplina non si esaurisce nel testo normativo ma è integrata da specifici elaborati grafici);
- per la UMI 8, immutata sotto il profilo della funzione di parcheggio, viene confermata la disciplina vigente seppur introducendo specifici accorgimenti per la sua mitigazione paesaggistica;
- per la UMI 9, relativa all'ambito San Antonio, viene confermata la disciplina vigente salvo per quanto attiene la subUMI "e", nella quale viene eliminata la previsione di nuova edificazione, destinando l'area a semplici attrezzature sportive e ricreative a servizio dell'albergo;
- per la UMI 10, già attuata ed immutata per funzioni e missione, viene confermata la disciplina vigente;
- per la UMI 11, di nuova formazione, viene dettata una disciplina specifica per le funzioni accessorie e di servizio che già vi si trovano (volumi tecnici, parcheggio, ecc.) dettando specifici accorgimenti paesaggistici per le eventuali modifiche o nuove implementazioni;
- per la UMI 12, di nuova formazione e relativa al versante ovest del rilievo, viene introdotta una nuova disciplina di carattere propriamente paesaggistico, finalizzata al ripristino del mosaico culturale storico così da superare il fenomeno di cancellazione del paesaggio ivi verificatosi nel secolo scorso;
- per la UMI 13, di nuova formazione e relativa al versante est del rilievo, viene introdotta una nuova disciplina, sempre di carattere propriamente percettivo, finalizzata a conservarne caratteri paesaggistici con particolare riferimento ai terrazzamenti ed all'oliveto ivi presenti;
- per la UMI 14, di nuova formazione e relativa al versante sud del rilievo, viene confermata la disciplina di carattere propriamente percettivo, finalizzata a conservarne

caratteri paesaggistici con particolare riferimento all'immagine del vigneto ivi presente.

5.4 Le innovazioni significative

Gli elementi di effettiva novità della Variante al PdR, come già illustrato, stanno nella UMI 7 (ampliamento dell'albergo) e nelle UMI 12-13-14 (tutela paesaggistica dei versanti).

5.4.1 L'ampliamento dell'hotel (UMI 7)

In coerenza con le finalità già enunciate al paragrafo 3.3, la disciplina specifica per la UMI 7 è orientata:

- a) a prevenire qualsiasi interferenza (fisica o percettiva) con i beni culturali;
- b) ad una soluzione progettuale che, sfruttando i terrazzamenti esistenti sul lato sud dell'aggregato, risulti prevalentemente ipogea e quindi idonea sia a minimizzare la percezione della trasformazione che a prevenire qualsiasi interferenza paesaggistica;
- c) a riproporre l'immagine di giardino disegnato che storicamente caratterizzava il terrazzamento (oggi perduta) mediante una adeguata progettazione della sistemazione a verde;
- d) ad integrare la dotazione di parcheggi a servizio della struttura ricettiva in un nuovo livello interrato (sottostante l'ampliamento) e quindi senza interferire con l'immagine paesaggistica del contesto.

5.4.1.a La non interferenza con i beni culturali

La soluzione progettuale prevista per l'ampliamento non soltanto dovrà evitare qualsiasi alterazione pregiudizievole dei beni culturali vicini ma dovrà porsi in corretta relazione con i medesimi sotto tutti i profili e quindi:

- a) dovrà riprenderne gli allineamenti prevalenti e disporre i nuovi segni architettonici in coerenza con i medesimi al fine di confermare i beni culturali come gli elementi generatori del disegno insediativo dell'aggregato (la Villa sul lato ovest, la Limonaia sul lato sud);
- b) non dovrà incidere sulle principali visuali dalle quali si percepiscono sia i beni culturali che l'aggregato nel suo complesso;
- c) dovrà prevedere la demolizione del volume addossato sul lato ovest della ex Limonaia, liberando il bene culturale da qualsiasi aggiunta degradante;



Figura 11: Il terrapieno con il giardino disegnato nella foto aerea del 1976

d) non dovrà mettere in discussione, neppure sotto il profilo funzionale, la centralità della Villa di Querceto nella quale rimarranno collocate le principali funzioni collettive e di servizio.

In particolare, gli obiettivi di cui alle precedenti lettere “a” e “b” sono garantiti dagli specifici allineamenti vincolanti e dai correlati limiti di altezza esplicitamente prescritti dall’elaborato C03 del PdR.

5.4.1.b Il carattere prevalentemente ipogeo dell’intervento

La prescrizione di una soluzione progettuale prevalentemente ipogea deriva dalla necessità di non pregiudicare l’immagine paesaggistica che oggi si gode dell’aggregato ed è resa possibile dalla particolare conformazione del sito sia sul lato sud che sul lato ovest.

Sul lato sud la morfologia del terreno è storicamente caratterizzata da un ampio terrapieno, in parte delimitato da muri di sostegno ed in parte da ripide scarpate, in origine occupato da sistemazioni vegetazionali (giardino disegnato) e funzioni connesse (vasca di raccolta delle acque), probabilmente correlate al grande edificio limonaia ubicato subito a monte.

Di tali pregressi utilizzi ad oggi non vi è più traccia ma sono ben documentati dalle prime foto aeree di questa parte di territorio (1947-1954-1976).

Sul lato ovest il sistema insediativo si presenta indefinito (le costruzioni si sono storicamente attestate sulla direttrice viaria che corre a est della Villa) ed il limite tra l'ambiente costruito e la campagna è scandito da alti muri di sostegno (verso nord, sui limiti del giardino e del belvedere) o da terrapieni e ripide scarpate (scendendo verso sud). In entrambi i casi, il margine dell'insediamento si stacca nettamente rispetto al territorio agricolo circostante, elevandosi sul medesimo.

Proprio tale differenza di livello, marcata più o meno nettamente da manufatti o sistemazioni morfologiche, consente oggi di programmare la soluzione prevalentemente ipogea voluta dal PdR, che consente di inserire quantità anche rilevanti di nuove superfici senza indurre significativi impatti paesaggistici.

Fa eccezione alla logica ipogea generale, il breve tratto del margine ovest compreso tra la Villa e la Limonaia dove il sistema insediativo appare incompiuto e rende indefinito l'ampio spazio aperto delimitato sui lati nord e sud dai due beni culturali e sul lato est dal sistema storico minore. Su detto lato si avverte quindi la necessità di una, per quanto modesta, presenza costruita che contribuisca alla definizione di uno spazio aperto che, seppur potenzialmente assai pregevole, soffre oggi di una indeterminatezza spaziale che ne compromette la qualità.

5.4.1.c Il ripristino del giardino disegnato

La particolare attenzione al paesaggio che caratterizza il PdR non si esaurisce nella prescrizione di una soluzione progettuale sostanzialmente ipogea (e cioè neutra in ottica paesaggistica) ma si spinge oltre, richiedendo che la copertura dei volumi interrati debba essere sistemata a verde secondo una logica di "giardino disegnato" in modo tale da riproporre l'immagine che storicamente caratterizzava il margine sud dell'aggregato.

Dunque la scelta non è solo quella di soluzioni progettuali che non incidano negativamente sul paesaggio (azioni "neutre") ma anche di vere e proprie innovazioni positive (azioni "attive") che mirano non solo a conservare ma a valorizzare l'immagine paesaggistica dell'aggregato di Querceto in coerenza con i suoi caratteri storicizzati.

5.4.1.d Il parcheggio interrato

Ancora motivata da finalità di tutela paesaggistica è la previsione di un parcheggio interrato sottostante l'ampliamento dell'albergo. L'incremento volumetrico previsto

richiede naturalmente un incremento della dotazione degli spazi per parcheggio che però non pare opportuno siano realizzati a raso (come quelli attuali) in quanto costituirebbero una potenziale interferenza percettiva.

In tale ottica aiuta ancora una volta l'andamento del terreno sul lato sud dell'aggregato, che già presenta un percorso carrabile a quota adeguata e quindi consente un agevole accesso ad un livello interrato senza comportare significative alterazioni morfologiche.

La facilità di accesso e la dimensione prevedibile per la nuova autorimessa (che inevitabilmente tenderà a riproporre la sagoma del livello soprastante) potranno consentire - in sede di progettazione alla scala architettonica - non solo di soddisfare le nuove esigenze di sosta ma anche di assorbire parte di quelle sin qui previste con soluzione a raso, con conseguente ulteriore mitigazione paesaggistica.

5.4.2 La tutela dei versanti (UMI 12-13-14)

La stessa logica di valorizzazione paesaggistica ha originato la costituzione delle tre nuove UMI che interessano i versanti del colle.

Nel PdR vigente, la disciplina per dette aree è di generica tutela e conservazione ma la nuova logica di ripristino del mosaico culturale storico che dal 2015 caratterizza le aree agricole circostanti ha suggerito una disciplina più puntuale, che garantisca la dovuta continuità del paesaggio anche nell'ambito propriamente ricettivo.

Per quanto attiene i versanti sud ed est, la disciplina non è particolarmente innovativa in quanto si tratta di aree che hanno mantenuto una propria valenza paesaggistica (specie il versante est, con i terrazzamenti e l'oliveto che completano l'immagine tipica di Querceto), cosicché vengono confermate, seppur con maggior specificità, le attuali logiche conservative.

Del tutto diverso l'approccio per il versante ovest, a suo tempo interessato da un esteso fenomeno di cancellazione del paesaggio ed oggi ridotto a seminativo nudo, con negative conseguenze non solo sotto il profilo del paesaggio ma anche per quanto attiene la regimazione idraulica.

Su tale area (UMI 11) il PdR prevede il ripristino del mosaico culturale storico, come documentato dalla foto aree d'epoca (1947-1954), mediante messa a dimora di colture

arboree e arbustive in sostituzione dell'attuale seminativo nudo, oltre alla tutela della fitta area boscata che da sempre delimita l'aggregato sul lato nord.

5.5 Gli allineamenti vincolanti

Già si è riferito dell'immagine paesaggistica di Querceto e dei principali punti di vista dai quali è percepibile nonché della particolare attenzione che la Variante pone affinché anche i nuovi volumi non interferiscano con la medesima.

Detta attenzione si sostanzia nella prescrizione di alcuni allineamenti vincolanti (sia planimetrici che altimetrici) direttamente discendenti dallo studio dei punti di vista dai quali si percepisce l'aggregato.

Nella Tav. C10 sono rappresentate le vedute di Querceto dai principali punti di vista: da quelli esterni – rintracciabili lungo la SP 541 “Traversa Maremmana” o sulla SP 27 in direzione di Casole d'Elsa – a quelli interni, individuabili in particolare nell'ambito dei complessi di Monterotondo, Vemignano e Poggio Marino.

In generale la netta presenza di masse boschive e di barriere arborate limita significativamente le occasioni percettive nei confronti delle architetture dell'aggregato di Querceto.

Certo svettano oltre i profili dei cipressi le sagome di sommità delle strutture storiche del castello, grazie alle quali si consolida l'immagine di presenza costruita e dominante del complesso, ma senza poter efficacemente distinguerne i particolari né i caratteri salienti.

Risultano evidenti, perlomeno nelle vedute rivolte ai versanti ovest ed est del colle, le UMI n. 12, 13 e 14 previste come inedificabili e da sottoporre a mantenimento o ripristino del mosaico culturale storico.

Mentre le vedute da nord sono praticamente inesistenti vista la massa boscosa che raggiunge la sommità del colle (la visione di cui alla foto 7 della Tav. C10 è stata ottenuta fotografando da un drone) le uniche viste apprezzabili relativamente al nuovo intervento di ampliamento non potranno essere che dall'interno dell'azienda, ad esempio da Monterotondo o da Poggio Marino, comunque possibili solo da situazioni abbastanza remote rispetto all'aggregato di Querceto, e tali da rendere difficile la percezione delle soluzioni architettoniche di dettaglio.

Il futuro progetto dell'ampliamento dell'aggregato non potrà che confermare il ruolo predominante del complesso storico, con la conseguente necessità di individuare i principi statuenti delle corrette relazioni tra i beni culturali riconosciuti ed il nuovo intervento.

E' perciò in questo quadro che sono stati interpretati, come evidenziato nella Tav.C03 "Individuazione UMI di progetto e allineamenti prescrittivi", gli specifici vincoli progettuali ai quali devono sottostare le soluzioni architettoniche del progetto di ampliamento e che sono stati definiti in termini di "allineamenti planivolumetrici".

Questi hanno natura morfologica (allineamenti A e B) e natura prescrittiva (allineamenti C, D ed E), sono stati generalmente determinati dall'associazione di due termini analogici e si avvalgono delle seguenti caratterizzazioni:

- A - emergente - centrale: sono gli allineamenti con valenza morfogenetica cioè di prevalenza storico-formale nei confronti dei successivi livelli; non solo riconoscono le direttrici generatrici dell'insediamento - la Villa sul lato est, la Limonaia sul lato sud – ma costituiscono anche i limiti geometrici dei due distinti ambiti di beni culturali presenti.
- B - di margine - esistente: è riconosciuto come un allineamento condizionante il precedente intervento di ampliamento del complesso e come tale capace di assolvere all'indirizzo di direttrice e di confine del settore ovest dell'aggregato.
- C - intermedio - di prossimità: costituiscono la prima soglia del possibile confine insediativo del progetto di ampliamento, dunque a servizio di una ipotesi di maggiore densità e di concentrazione volumetrica.
- D - di limite - periferico: rappresentano, verso ovest e verso sud, i margini ultimi delle possibili soluzioni architettoniche dell'ampliamento.
- E - limite delle altezze; rappresenta la quota massima di colmo delle coperture dei nuovi interventi - individuata come pari a m. 341 slm – i volumi dei quali non dovranno incidere sulle principali visuali "da e per" i riconosciuti beni culturali costituenti l'aggregato storico del complesso.

Le tavole C07 e C08, seppur meramente indicative e prive di qualsiasi valore prescrittivo, riportano una ipotesi di soluzione architettonica conforme a tali allineamenti al fine di esplicitare i livelli di qualità insediativa e paesaggistica che intendono informare la

presente Variante. Si tratta (come ovvio data la natura propriamente urbanistica del presente atto) di mera esemplificazione tipologico-distributiva e non vincola la futura progettazione alla scala architettonica che, una volta assicurata la conformità alle prescrizioni vincolanti del PdR, resta libera.

6. LA CONFORMITÀ E COERENZA DEL PDR

6.1 La conformità alla disciplina comunale

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

6.1.1 La conformità al PS

Come già illustrato, il PS individua la funzione turistico ricettiva come quella tipica e propria del sotto sistema L3, “I luoghi centrali dell’ospitalità”, ai quali assegna obiettivi *“finalizzati alla riqualificazione delle strutture e delle attrezzature che costituiscono l’offerta turistico-ricettiva del territorio di Casole d’Elsa”* (27).

Ne discende che il potenziamento della funzione ricettiva, propria e caratterizzante del sottosistema, risulta in sé conforme al PS e coerente con con i suoi obiettivi.

La stessa valutazione deve esprimersi anche in relazione agli indirizzi operativi ed in particolare ai diversi ambiti in cui è suddiviso la perimetrazione del sottosistema: l’intero intervento si colloca infatti nell’ara “rq” (nella quale sono consentite le trasformazioni più rilevanti) senza incidere minimamente sulle aree “cs” e “re” (soggette a discipline maggiormente conservative).

La stessa conformità e coerenza si riscontra, infine, in ordine alle modalità con l’azione viene concretamente messa in atto. Il PS richiede infatti di porre *“particolare attenzione all’inserimento paesaggistico delle opere”* e di evitare *“frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con i caratteri specifici del territorio rurale, del contesto storico-culturale e del paesaggio”* (28), tutti elementi che sono stati assunti a presupposto delle scelte progettuali e che già sono stati ampiamente illustrati nelle pagine precedenti.

Parimenti conforme il dimensionamento.

Già si è visto come il massimo numero di posti letto disponibile nell’UOTE VI sia di 220. Il PdR prevede complessivamente 184 posti letto (136 nell’hotel e 48 negli altri edifici ad

(27) Piano Strutturale, NTA, art. 51, comma 2

(28) Piano Strutturale, NTA, art. 51, comma 2 ter

uso ricettivo) cui vanno aggiunti i 36 posti letto già attivati nel sistema ricettivo diffuso della stessa UTOE, per un totale quindi di 220 posti letto, esattamente coincidente con quello consentito.

Analoga conformità risulta considerando il PRP nella sua interezza (e cioè per la ricettività nelle due UTOE interessate). Già si è visto come il dimensionamento complessivo del PRP debba rimanere compreso nella forbice 322-361 posti letto a fronte dei quali il PRP prevede 289 posti letto complessivi (220 nella UTOE VI e 69 nella UTOE IV).

Al di là della mera conformità, è interessante rilevare come la nuova distribuzione consenta una significativa disponibilità residua in entrambe le UTOE, cosicché si liberano opportunità di intervento anche per altri soggetti, migliorando anche sotto questo profilo la situazione vigente, nella quale l'UTOE IV risultava vicina alla saturazione (si veda in figura 12).

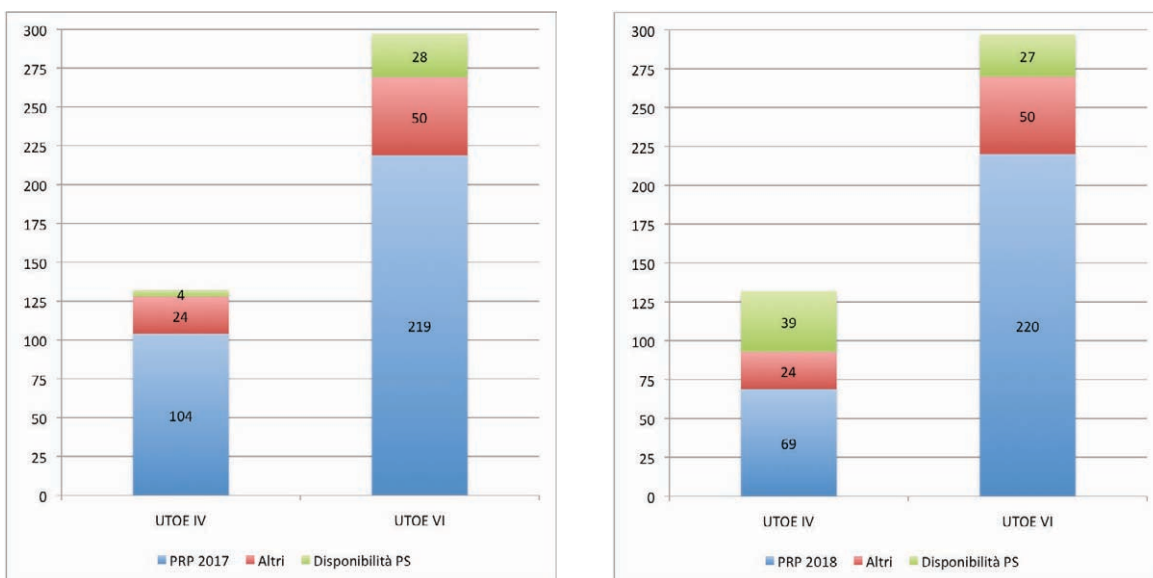


Figura 12: L'incidenza sul dimensionamento all'anno 2017 e all'anno 2018

6.1.2 La conformità al RU

6.1.2.a La conformità alla disciplina propria dell'area

Il RU conferma la funzione turistico-ricettiva come quella caratterizzante e prevalente del sottosistema L3 e, a livello attuativo, demanda la disciplina di dettaglio al PdR non senza aver precisato il limite dimensionale che il medesimo deve rispettare e cioè il

dimensionamento, espresso in termini di posti letto, proprio della UTOE VI – La Valle dell'Elsa.

In relazione a tali aspetti la conformità appare pacifica, sia per la funzione prevista per per il numero di posti letto.

Quest'ultimo, in particolare, rimane contenuto in quello già proprio del PRP vigente con riduzione del numero complessivi di posti letto e mera traslazione di parte della ricettività dal sistema diffuso al polo di Querceto, come meglio risulta dal grafico esplicativo di figura 13.

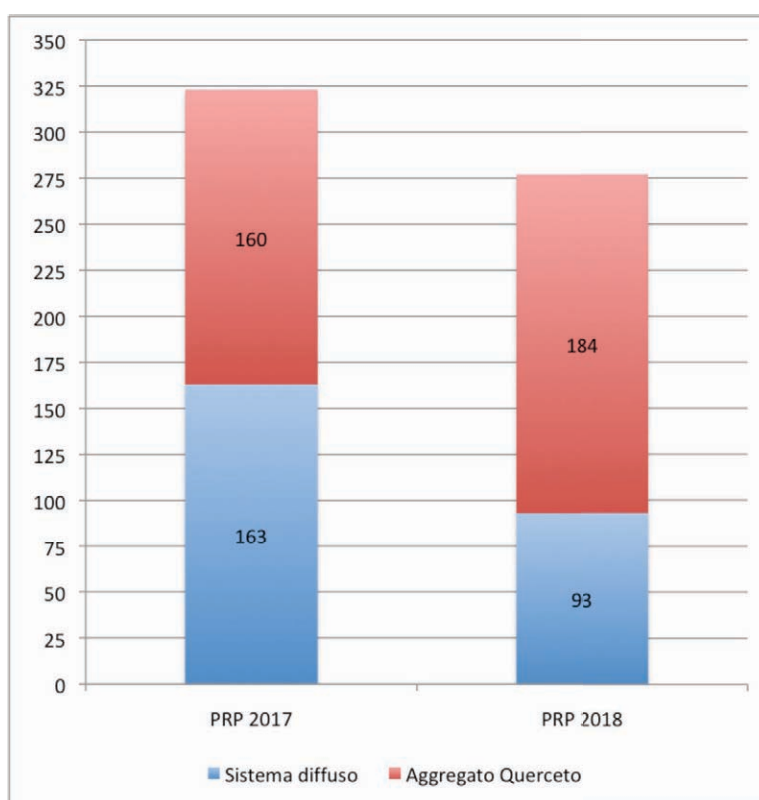


Figura 13: Ripartizione posti letto all'anno 2017 e all'anno 2018

Sotto il profilo qualitativo, il RU dispone alcune specifiche prescrizioni di carattere propriamente paesaggistico e insediativo (salvaguardia delle visuali, integrazione con i tessuti esistenti, rispetto della morfologia dei luoghi, ecc.) alle quali il progetto si è conformato come ampiamente descritto in precedenza.

6.1.2.b La conformità alla normativa sul riutilizzo di diritti edificatori

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

Sotto il profilo delle consistenze la verifica attiene:

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

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

Nel caso in specie, la consistenza edificata/edificabile nell'ambito del PdR risulta di complessivi mq. 10.811 ⁽²⁹⁾ mentre l'ampliamento previsto risulta di mq. 1.800 ⁽³⁰⁾. La misura percentuale dell'ampliamento risulta quindi del 16.65%, ampiamente minore di quella consentita e quindi conforme.

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

Sotto il profilo procedurale, il riutilizzo dei diritti edificatori è soggetto alla preventiva approvazione di piano attuativo per il disposto dell'art. 5, comma 4, della già richiamata "Normativa tecnica sul trasferimento dei diritti edificatori".

In realtà, ed a stretto rigore, l'area è già oggi disciplinata da piano attuativo e quindi la condizione richiesta dalla norma potrebbe anche ritenersi già soddisfatta.

Ciò è certamente vero per le altre aree minori comprese nel PRP (componente PP), sorrette da una disciplina già conformata alla norma comunale e che quindi possono accedere all'intervento diretto almeno fin quando l'eventuale riutilizzo permanga nei limiti dell'area di pertinenza delle singole costruzioni e non ecceda una SUL di mq. 200 ⁽³¹⁾.

⁽²⁹⁾ Si vedano quadro riepilogativo al paragrafo 4.4 e l'elaborato di sintesi "C_E4"

⁽³⁰⁾ Si tratta dei soli diritti edificatori acquisiti e rettificati con applicazione del rescritto coefficiente riduttivo 0,90 mentre la restante consistenza era già propria del PdR e viene semplicemente utilizzata diversamente,

⁽³¹⁾ Si veda art. 5, comma 3, lettera "d" della "Normativa tecnica sul trasferimento dei diritti edificatori"

Altrettanto non può dirsi per il PdR, dato che non solo i diritti edificatori da riutilizzare eccedono detto limite ma muta anche la perimetrazione e la missione di diverse UMI e quindi la struttura stessa del piano attuativo. Da qui la necessità di una nuova versione del piano, cui appunto si adempie con la presente variante al PdR.

6.2 La coerenza con le disciplina sovraordinate

6.2.1 La coerenza con le norme provinciali

Già si è evidenziato come il Piano provinciale non preveda, nel caso in specie, disposizioni immediatamente precettive dato che la strumentazione urbanistica comunale è conformata al PTCP medesimo e quindi non si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 32 delle relative NTA (uniche immediatamente efficaci ai sensi dell'art. 90 della L.R. 65/2014).

Nonostante ciò, va segnalato il fatto come il PdR si conformi alle indicazioni specifiche del PTCP 2010 per le *“aree di pertinenza degli aggregati”*, di cui all'art. 13.13 della disciplina, e ciò in termini di coerenza con la morfologia dell'aggregato, tutela delle visuali, assetto delle aree scoperte e tutela delle componenti vegetali significative, ecc. (come poi declinate dalla conformata disciplina comunale).

Non si pone, dunque, alcun problema di conformità e coerenza con la pianificazione provinciale.

6.2.2 La coerenza con le norme regionali

Parimenti, già si è riferito come il PIT/PPR non preveda, nel caso in specie, disposizioni immediatamente precettive dato l'area interessata dal PdR non è soggetta, neppure in parte, a tutela paesaggistica (né come area di notevole interesse pubblico né come bene paesaggistico) con il che non sussistono prescrizioni o prescrizioni d'uso immediatamente applicabili.

Nonostante ciò, va segnalato come il PdR recepisca e faccia proprio l'obiettivo correlato 3.5 del PIT/PPR per l'ambito Val d'Elsa *“riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio”*, declinandolo a livello operativo in un'ottica di complessivo

ripristino del mosaico colturale storico nonché di restituzione all'attività agricola del territorio non urbanizzato.

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

6.2.3 La conformità con le norme statali

Merita un breve approfondimento un ulteriore profilo di conformità e cioè quello con le disposizioni specifiche del D.M. 1444/1960 in materia di densità edilizia.

Deve, infatti, ricordarsi come l'aggregato di Querceto sia classificato dallo strumento urbanistico comunale come zona omogenea "A" ⁽³²⁾ e che per tali zone il D.M. 1444/1968 disponga la particolare prescrizione in base alla quale *"per le eventuali nuove costruzioni ammesse, la densità fondiaria non deve superare il 50% della densità fondiaria media della zona e, in nessun caso, i 5 mc/mq"* ⁽³³⁾.

Stante l'estensione della superficie fondiaria ⁽³⁴⁾, la densità fondiaria massima appare ampiamente rispettata anche alla mera osservazione visiva, ma ciò non esime da darne dimostrazione analitica.

A ciò si provvede assumendo la perimetrazione della zona omogenea "A" come desumibile dal R.U. 2001 ⁽³⁵⁾ ed i criteri di determinazione della superficie fondiaria e del volume a suo tempo precisati dal competente Ministero proprio ai fini dell'attuazione della L.

⁽³²⁾ Come noto, si tratta delle *"parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi"* (D.M. 1444/1968, art. 2, comma 1, lettera "a").

⁽³³⁾ D.M. 1444/1968, art. 7, comma 1, numero 1.

⁽³⁴⁾ Merita evidenziare come la superficie fondiaria ricorrente sia solo quella propria dell'aggregato di Querceto (zona A1) e non anche quella ulteriore del piccolo ambito di San Antonio, diversamente classificata (zona B1).

⁽³⁵⁾ A nulla servirebbe riferirsi a pianificazioni precedenti, dato che diverso sarebbe il perimetro della zona (e quindi l'area fondiaria) e soprattutto le consistenze edificate/edificabili data la pregressa previsione (regolarmente convenzionata) di nuove edificazioni per 20.000 mc.

765/1967 e del D.M. 1444/1968 ⁽³⁶⁾, poi più volte confermati dalla massima giurisprudenza amministrativa ⁽³⁷⁾.

Le consistenze complessivamente presenti nella zona “A” si determinano in via speditiva come segue:

	seminterrato/interrato			piano terra			piano primo			piano secondo			piano terzo			Totali	
	mq	hi	V	mq	hi	V	mq	hi	V	mq	hi	V	mq	hi	V	mq	vol
VILLA				1.313,60	4,20	5.517,12	1.219,30	3,90	4.755,27	440,45	3,50	1.541,58	306,10	2,50	765,25	3.279,45	12.579,22
VILLA logge/porticato				166,60	4,20	699,72										166,60	699,72
VILLA sottetto H>1,80													12,65	2,00	25,30	12,65	25,30
PISCINA	104,25	2,97	309,62	66,60	3,14	209,12										170,85	518,75
ANNESSE LIMONAIA				55,80	2,80	156,24										55,80	156,24
LIMONAIA				317,65	3,20	1.016,48	351,45	3,52	1.237,10							669,10	2.253,58
VILLA SCUOLA				434,40	3,00	1.303,20	150,80	2,30	346,84							585,20	1.650,04
CASA DEL PRETE				275,00	3,00	825,00	275,55	3,00	826,65							550,55	1.651,65
EX CHIESA				175,74	4,00	702,96										175,74	702,96
SERVIZI (h>2,40)	393,00	3,25	1.277,25													393,00	1.277,25
EX TINIAIA				740,80	3,50	2.592,80										740,80	2.592,80
SPA	668,00	4,20	2.805,60													668,00	2.805,60
MENDINI				375,00	3,44	1.290,00	375,00	3,10	1.162,50	247,50	3,10	767,25				997,50	3.219,75
Totale generale															mq.	8.465,24	30.132,86

Stanti i valori in gioco, la verifica può condursi a sua volta in via speditiva come segue:

- la superficie fondiaria risulta di circa mq. 153.000;
- il volume fuori terra esistente risulta di circa mc. 30.000;
- la densità fondiaria media esistente risulta quindi di mc./mq. 0,20;

⁽³⁶⁾ Circolare Ministeriale 14 aprile 1969, n. 1501:

“3) In relazione a specifici quesiti di carattere generale rivolti a questo Ministero si precisa che:

a) per area edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, con esclusione, pertanto, di sedi stradali o di altre aree pubbliche;

b) ai fini del calcolo del volume deve essere considerato tutto ciò che è realizzabile fuori terra - nonché la parte di volume interrato eventualmente destinato a residenze, ad uffici o ad attività produttive - con la sola esclusione dei volumi tecnici;”

⁽³⁷⁾ Consiglio di Stato, sentenza n. 3539 del 26 marzo 2013

“Al riguardo deve infatti ricordarsi l'orientamento risalente nel tempo, ma dal quale la Sezione non ritiene vi siano elementi di diritto per discostarsi, per cui fatti salvi i casi di realizzazioni abusive in sotterraneo, di norma ai fini del computo della volumetria esistente del fabbricato (es. ai fini dell'incremento degli standard urbanistici) è computabile solo il volume che supera il piano di campagna o quello che sopravanza lo sbancamento del livello zero, non già la cubatura sottostante (cfr. Cons. Stato, V Sez., 4 agosto 1986 n. 390; Consiglio Stato, sez. V, 21 ottobre 1991, n. 1231, e più recentemente: Consiglio Stato sez. IV 29 gennaio 2008 n. 271)”

- l'ampliamento previsto comporta ulteriori volumetrie per ulteriori mc. 6.800 circa ⁽³⁸⁾ e quindi un incremento della densità fondiaria pari a mc./mq. 0,04;
- la nuova costruzione comporta quindi un incremento della densità fondiaria specifica pari a poco più del 18% di quella media preesistente, ampiamente inferiore al valore limite del 50%.

Risulta poi verificato senza necessità di approfondimenti analitici il rispetto della densità massima consentita di mc./mq. 5 (quella prevista si attesta su 0,24 mc./mq. e risulta quindi pari a circa un ventesimo del massimo consentito).

6.3 La riduzione del dimensionamento e del carico urbanistico

Per quanto attiene la funzione ricettiva, il dimensionamento è espresso in termini di posti letto e rimane nei limiti di quello già previsto dal PRP vigente, conforme a quello stabilito dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico.

Alla dimostrazione analitica di tale rispetto già si è provveduto al precedente paragrafo 6.1, cui si rimanda per ogni approfondimento.

In termini generali, e cioè considerando l'incidenza sul dimensionamento complessivo dello strumento urbanistico comunale, si hanno invece riduzioni con conseguenti alleggerimenti del carico urbanistico.

In tale ottica complessiva devono, infatti, essere considerate non solo le modifiche introdotte nell'ambito del PdR ma anche già introdotte quelle della correlata componente PP nonché i diritti edificatori originariamente previsti in altre aree del territorio comunale (area SD4L di Pievescola).

A detta ulteriore verifica si procede valutando le consistenze in termini di SUL (data l'invarianza dei posti letto e l'origine residenziale di parte delle superfici) e, in tale ottica generale, è agevole riscontrare che:

- si configura una riduzione della funzione residenziale quantificata in una SUL di mq. 2.000;

⁽³⁸⁾ Si assume in via speditiva un'altezza media di ml. 3,80 senza peraltro che ciò costituisca vincolo alla successiva progettazione dato che il parametro rilevante rimane la SUL, in coerenza sia con la disciplina generale del R.U. che con quella specifica del PRP.

- si configura un incremento della funzione ricettiva alberghiera quantificata in una SUL di mq. 1.800,
- si configura una riduzione della funzione ricettiva extra-alberghiera quantificata in una SUL di mq. 2.475,
- si configura un incremento della funzione agricola, irrilevante ai fini del dimensionamento.

Le ricadute della nuova strategia aziendale sul dimensionamento complessivo del RU sono quindi riduttive, con conseguente apprezzabile riduzione del carico urbanistico indotto, in quanto comportano:

- una diminuzione della SUL ad uso ricettivo pari a mq. 675;
- una diminuzione della SUL complessiva (uso ricettivo + uso residenziale) pari a mq. 2.675;

il tutto come meglio sintetizzato nel grafico riassuntivo di figura 14.

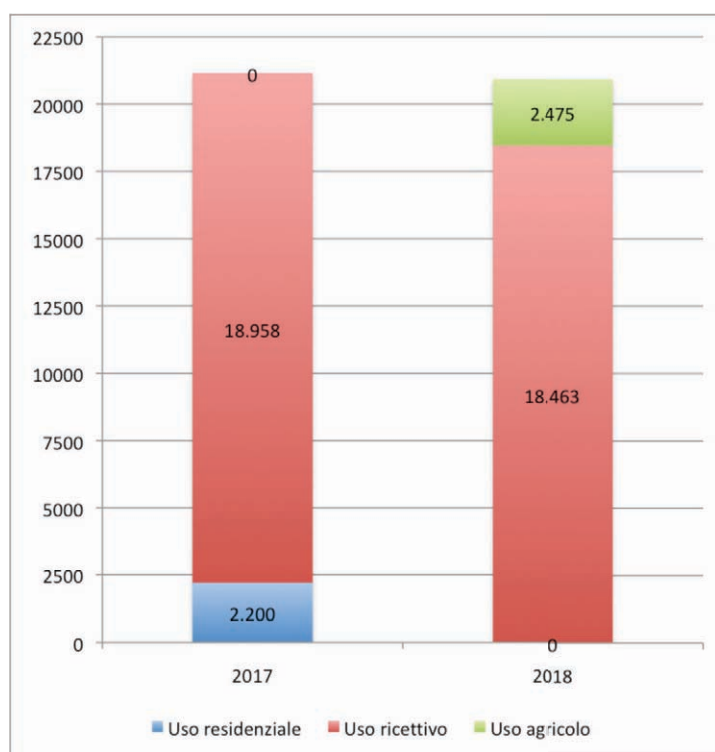


Figura 14: Ripartizione SUL per destinazione d'uso agli anni 2017 e 2018

6.4 Le dotazioni territoriali

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

Nel caso in specie la drastica riduzione della previsione edificatoria nell'area cedente (area SD4L di Pievescola) rende di scarso interesse pubblico la realizzazione in sito delle dotazioni territoriali ivi previste e costringe a prendere in considerazione la possibilità di delocalizzazione delle medesime.

Questa non appare ragionevolmente proponibile nel perimetro proprio del PdR poiché una simile localizzazione di verde pubblico e/o parcheggi pubblici non troverebbe alcun possibile utilizzo di interesse generale, poiché sarebbe, di fatto, a servizio solo da beni della Società Castello di Casole s.p.a. e quindi si risolverebbe in un ingiusto vantaggio per il privato proponente, unico concreto utilizzatore di simile ipotetica dotazione.

Si è pertanto individuata un'area alternativa di proprietà della stessa Società, immediatamente a ridosso dell'abitato di Mensano, che per estensione e caratteristiche ben si presta ad offrire risposte non solo formali all'esigenza di adeguata integrazione delle dotazioni territoriali (si veda figura 15).



Figura 15: Individuazione area per dotazioni collettive

Si tratta di un'area immediatamente adiacente ad una infrastruttura pubblica ed interposta tra la medesima ed il centro abitato, suscettibile di plurimi utilizzi di interesse pubblico (parcheggi pubblici, verde pubblico) immediatamente accessibili dall'utenza.

L'area ha una estensione catastale di circa mq. 2.920 e, in quanto tale, ampiamente sufficiente a soddisfare la dotazione di standard richiesta dalle superfici trasferite.

Infatti:

- il PS stabilisce il parametro di riferimento in mq. 30 di SN per ogni abitante insediabile ⁽³⁹⁾ cui corrisponde - mediante applicazione del pertinente coefficiente di conversione 1,30 - l'odierno il parametro di un abitante ogni mq. 39 di SUL;
- il numero di abitanti da prendere in considerazione ai fini del dimensionamento delle dotazioni territoriali è dunque di 52 (dato da 2.000/39 ed arrotondando per eccesso);
- lo standard per le dotazioni territoriali è stabilito dal PS in complessivi 25,00 mq./abitante ⁽⁴⁰⁾;
- applicando detto parametro comunale la dotazione minima richiesta risulta di mq. 1.300,00 (data da 52*25,00).

L'area di cui è prevista la cessione è dunque esuberante rispetto alla necessità di garantire la dotazione minima prevista dallo strumento urbanistico comunale.

Non sfugge che i parametri utilizzati dal PS divergono da quelli previsti dal D.M. 1444/1968, con il quali non sono direttamente paragonabili. Per quanto non dovuta, stante la diversa scelta del PS ⁽⁴¹⁾, può essere opportuno operare una verifica anche utilizzando i parametri della norma statale, in base alla quale si ha:

- il parametro base è assunto in mq. 25 di superficie lorda per ogni abitante insediabile;

⁽³⁹⁾ Piano Strutturale, NTA, art. 95, comma 6

⁽⁴⁰⁾ Piano Strutturale, Allegato E: istruzione di base 4,5 mq./abitante, attrezzatura collettive 5,5 mq./abitante, verde attrezzato 9,5 mq./abitante, parcheggi pubblici 5,5 mq./abitante

⁽⁴¹⁾ Lo scostamento del PS rispetto alla dotazione ordinaria prevista norma statale non sorprende dato che quest'ultima detta il parametro dimensionale "*salvo diversa dimostrazione*" (art. 3 D.M. 1444/1968) e quindi demandando al Comune specifica valutazione in funzione delle condizioni locali del territorio, valutazione evidentemente operata, a suo tempo, in sede di pianificazione strategica. Nè la diversa impostazione formale ha effettivi ricadute pratiche dato che le dotazioni territoriali concretamente previste dallo strumento urbanistico sono ampiamente esuberanti rispetto a qualsiasi rapporto si voglia assumere a riferimento (si veda Relazione RU vigente, Parte Terza).

- il numero di abitanti da prendere in considerazione ai fini del dimensionamento delle dotazioni territoriali è dunque di 80 (dato da 2.000/25);
- lo standard per le dotazioni territoriali è stabilito dal D.M. in 18,00 mq./abitante;
- applicando detto parametro la dotazione minima richiesta risulta di mq. 1.440,00 (data da $80 \cdot 18,00$).

Qualora si volesse operare la verifica per altra via, e cioè considerando non il carico urbanistico delle superfici acquisite ma quello delle superfici riutilizzate, il risultato non sarebbe diverso. Si avrebbe infatti:

- la SUL riutilizzata a fini ricettivi risulta di mq. 1.800;
- lo standard per tale tipo di funzione non è rettificato dal PS ragion per cui deve farsi riferimento a quello disposto in via generale dal D.M. 1444/1968 per le funzioni commerciali-direzionali (cui, in difetto di specifico parametro per l'uso turistico ricettivo, deve assimilarsi la funzione ricorrente) e quindi nella misura di 80 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda ⁽⁴²⁾;
- applicando detto parametro comunale la dotazione minima richiesta (data da $1.800 \cdot 0,80$) risulta di mq. 1.440,00 ⁽⁴³⁾.

Qualsiasi sia il tipo di calcolo che si intende condurre la verifica è quindi ampiamente soddisfatta.

6.5 La dotazione di parcheggi

Già si è riferito come il PdR preveda la formazione di ulteriori spazi per parcheggio in una nuova autorimessa interrata.

⁽⁴²⁾ A detta assimilazione è giunta la giurisprudenza amministrativa - alla quale qui ci si conforma - considerando l'attività ricettiva orientata anche alla vendita di servizi (cfr. Cons. Stato, Sez. V, 14/10/1992, n. 1005; Cons. Stato, Sez. IV, 04/08/2000, n. 4302; id., n. 4661/2008; id., 03/04/2014, n. 1592; TAR Campania Salerno, Sez. II, 04/02/2014, n. 320; TAR Puglia Bari, Sez. II, n. 109/2003)

⁽⁴³⁾ Si può osservare come la esatta corrispondenza tra la dotazione calcolata ai sensi del D.M. 1444/1968 prima in funzione dell'uso residenziale e poi in funzione di quella ricettiva attesti, da un lato, della perfetta correttezza del coefficiente correttivo previsto dalla disciplina comunale e, dall'altro, del miglioramento della concreta dotazione rispetto al diverso parametro stabilito dal PS.

La dotazione minima richiesta è quella stabilita dall'art. 41 sexies della L. 1150/1942 (come modificato dall'art. 2 della L. 122/1989) e cioè nella misura di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione.

La volumetria in ampliamento prevista ammonta a circa mc. 6.800 e quindi la dotazione minima risulta di circa mq. 680.

A fronte di tale esigenza minima il PdR ipotizza la realizzazione di un'autorimessa di dimensioni sensibilmente superiori che non solo può assicurare la conformità alla norma statale ma può anche, e soprattutto, consentire di ridurre l'estensione dei parcheggi esterni a fini di mitigazione paesaggistica.

Le scelte progettuali definitive, come le formali verifiche dotazionali, spettano ovviamente al progetto architettonico che dovrà essere redatto per conseguire il titolo edilizio, rilevando in questa sede solo l'espressa previsione della dotazione minima richiesta secondo criteri di piena coerenza con i valori paesaggistici del sito.

7. GLI ADEMPIMENTI VALUTATIVI

7.1 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, considerata l'invarianza del carico antropico (e cioè del numero di posto letto) e della localizzazione degli interventi sul territorio, la presente Variante non pare introdurre elementi di novità che possano incidere sulla valutazione degli effetti già considerati.

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

7.2 La legislazione in materia

Come noto, il quadro legislativo di riferimento è quello fornito dal D.Lgs. 152/2006 che dispone l'obbligo di VAS non per tutti i piani e programmi ma solo per quelli indicati all'art. 6, comma 2, ⁽⁴⁴⁾ con la successiva precisazione che nel caso di piccole aree a livello

⁽⁴⁴⁾ D. Lgs, 152/2006, art, 6, comma 2:

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

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

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

locale (caso in specie) è necessario che le trasformazioni “producano impatti significativi sull'ambiente”, non quindi un qualsiasi impatto ma un impatto “significativo” (45).

La portata di quest'ultima disposizione è particolarmente rilevante ed è stata ben chiarita dalla Sentenza della Corte di Giustizia Europea n. C444/15 del 21/12/2016 (46).

Su tutto ciò nulla sposta (né potrebbe spostare) la legge regionale, data la competenza esclusiva dello Stato in materia (47).

Riproponendo esattamente la norma statale, la legge regionale individua come soggette a VAS le stesse identiche fattispecie (48) e assoggetta a verifica di assoggettabilità piani e programmi “che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e le relative modifiche che definiscano o modifichino il quadro di riferimento per la realizzazione dei progetti” (49) oltre che “modifiche minori di piani e programmi di cui al comma 2” (50).

Rientrando tra i casi di cui all'art. 5, comma 3, della legge regionale (51) un piano come il presente PdR è dunque tenuto alla procedura di verifica di assoggettabilità ai sensi dell'art. 22 della L.R. 10/2010 (52).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

E' poi noto come ai fini della verifica occorra far riferimento ai criteri di cui all'Allegato 1 alla legge regionale (⁵³), sia per quanto attiene le caratteristiche del Piano che per quanto riguarda le caratteristiche degli impatti.

8.3 Gli elaborati valutativi a corredo della Variante

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

In astratto una qualche esigenza valutativa potrebbe configurarsi se la Variante prevedesse una nuova disciplina per i beni culturali presenti nell'area di intervento ma si tratta di eventualità che non ricorre dato che per i medesimi è confermata la disciplina vigente e vi è espressa disposizione che nessuna nuova opera possa comportare interferenza funzionale e percettiva con tali beni. Nè sussiste alcuna forma di vincolo indiretto ai sensi dell'art. 45 del Codice e cioè una diversa misura di tutela che possa condizionare le opere nelle aree contigue al bene culturale propriamente detto (⁵⁴).

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

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

(⁵³) Esattamente corrispondente all' Allegato I al D.Lgs. 152/2006

(⁵⁴) Come noto per vincolo indiretto si intende quella serie di prescrizioni limitative che vengono imposte a beni diversi da quello culturale oggetto di tutela e che si trovano in relazione spaziale con quest'ultimo. Si tratta, come recita il Codice, di misure *“dirette ad evitare che sia messa in pericolo l'integrità dei beni culturali immobili, ne sia danneggiata la prospettiva o la luce o ne siano alterate le condizioni di ambiente e di decoro”* (art. 45, comma 1, D.Lgs. 42/2004).

conclusisi positivamente, con il che parrebbe evidente che non occorra una nuova valutazione sin quando non emergano dal monitoraggio fattori nuovi e non già considerati che determinino impatti “significativi”.

Al monitoraggio si è provveduto come da elaborato “C_E2_ docval” che fa parte integrante della Variante e in esito al medesimo non sono emersi nuovi impatti che non siano già stati valutati.

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

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

8. LA NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

La Variante prevede alcune modifiche alla normativa tecnica di attuazione finalizzate essenzialmente alla disciplina delle nuove UMI del PdR.

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

Articolo	Modifica
6 quinquies	Mere precisazioni in ordine all'applicazione della nuova normativa comunale in materia di diritti edificatori nell'ambito del PRP
53	Mera sostituzione dell'identificativo degli elaborati costituenti il PdR
54	Rettifica del testo sulla salvezza degli atti pregressi per dare atto della nuova disciplina per la UMI 9f
55	Mero adeguamento del testo descrittivo delle UMI
56	Riformulazione del testo in coerenza con il nuovo assetto del PdR ed aggiornamento della Tabella " con i dati dimensionali propri della variante
57	Integrazione del testo per esplicitare gli elementi prescrittivi del PdR e le limitazioni per l'installazione di pannelli solari o fotovoltaici
58	Rettifica del testo per dare atto del sostanziale esaurimento dell'edificazione nell'ambito S.Antonio

Oltre a tali modifiche del testo normativo, la presente variante sostituisce l'Allegato "C" alle NTA con le schede norme relative alle nuove UMI.

I Progettisti

Arch. Riccardo Bartoloni

Arch. Riccardo Bertini

Arch. Maria Dambrosio