



Progettisti:

arch. Riccardo Bartoloni
arch. Riccardo Bertini
arch. Maria Dambrosio

Consulenza geologica:

Dott. Mauro Cartocci

Collaboratori:

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

d i c e m b r e 2 0 1 8

MONITORAGGIO PRP
dicembre 2018

COMUNE DI CASOLE D'ELSA
Variante 2019 Piano di Recupero Querceto
CASTELLO DI CASOLE s.r.l.

o o o

MONITORAGGIO AI SENSI DELL'ART. 29 DELLA L.R. 10/2010

con i contenuti del documento preliminare di cui all'art. 22

(Dicembre 2018)

o o o

SOMMARIO

1. INTRODUZIONE	3
1.1 Attività valutative effettuate per il territorio del PRP	3
1.2 La Variante PRP-PdR.....	4
1.3 Gli impatti sull'ambiente.....	6
1.4 I principi della Valutazione Strategica.....	7
1.5 Contenuti e struttura del presente Documento Valutativo	9
2. MONITORAGGIO PRP DICEMBRE 2018	10
2.1 Le indicazioni per il monitoraggio della Valutazione Integrata 2009.....	10
2.2 I monitoraggi effettuati	11
2.2.1 Monitoraggio al 2011 connesso alla Variante 2012 del PRP.....	11
2.2.2 Monitoraggio novembre 2013	12
2.2.3 Monitoraggio marzo 2015. (Variante 2015 al PRP – Componente PP).....	12
2.2.4 Monitoraggio giugno 2015. (Variante 2015 al PRP – Componente PAPMAA).....	12
2.2.5 Monitoraggio settembre 2018 (Variante 2018 al PRP – Componente PAPMAA).	12
2.3 Il Monitoraggio PRP dicembre 2018.....	13
2.4 Lo stato di attuazione del sistema insediativo	13
2.4.1 Il sistema acqua.....	14
2.4.2 Il sistema infrastrutturale e viario	14
2.4.3 La depurazione.....	15

2.5 Il sistema funzionale residenziale e quello turistico ricettivo del PRP.....	15
2.5.1 Lo stato di attuazione : il recupero del p.e.e.	16
2.5.2 L'attività turistico-ricettiva.....	17
2.5.3 Le presenze	17
2.5.4 I consumi idrici	19
2.5.5 Le ricadute socio-economiche e l'occupazione.....	21
2.6 Il sistema funzionale agricolo.....	21
2.6.1 Il monitoraggio settembre 2018 del sistema agricolo	23
3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PRP – PDR 2019.....	25
3.1 Sintesi delle modifiche al PdR.....	25
3.2 Efficacia ed influenza verso altri piani o programmi.....	26
3.2.1 La coerenza al P.S. e al R.U.	26
3.2.2 La conformità: la destinazione turistico ricettiva	27
3.2.3 La conformità: il dimensionamento	28
3.2.4 L'ammissibilità dell'ampliamento	29
3.2.5 La conformità ai temi paesaggistici del PTCP e del R.U.....	29
3.2.6 La coerenza con i contenuti paesaggistici del PIT/PPR.....	31
3.3 Il PdR quadro di riferimento per Querceto.....	31
3.4 La pertinenza della Variante per la promozione dello sviluppo sostenibile.....	32
3.5 Problemi ambientali connessi alla Variante.....	32
3.6 La rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria.....	32
4. CARATTERISTICHE DELLE AZIONI SULL'AMBIENTE E DELLE AREE INTERESSATE	33
4.1 Impatti sulle risorse.....	33
4.2 Carattere cumulativo di impatti ed effetti attesi.....	34
4.2.1 Gli effetti attesi socio economici	34
4.2.2 Consumi di acqua potabile.....	34
4.3 Assenza di rischi per la salute umana o per l'ambiente.....	36
4.4 Valore e vulnerabilità dell'area.....	36
5. CONCLUSIONI	37

1. INTRODUZIONE

Il Piano oggetto del presente documento valutativo è una Variante al Piano Regolatore Particolareggiato, con modifiche alla sua componente Piano di Recupero (PdR); in questa sede le componenti Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) e la componente Piano Particolareggiato non sono oggetto di modifiche.

Il PRP vigente è stato approvato con delibera n. 104 del 30/11/2012 (variante al precedente DCC 82/2009), atto che ha introdotto la ricomposizione di tutti i piani attuativi concernenti l'ambito territoriale considerato all'interno dello stesso PRP.

In seguito sono state approvate alcune Varianti che hanno modificato la normativa tecnica e le altre due componenti senza mai modificare la componente PdR.

- PRP (PP) 2015 con D.C.C. n. 40 del 04/06/2015
- PRP (PAPMAA) 2015 con Deliberazione n° 92 in data 30/11/2015
- PPR (PP) 2017 con Deliberazione n° 55 in data 30/06/2017
- PRP (PAPMAA) 2017 con D.C.C. 95 del 28/12/2017

E' attualmente giacente una ulteriore Variante al PRP - componenti PP e PAPMAA 2018 depositata con prot. n. 7050,7051,7052,7053 del 1° ottobre 2018 e successivi prot. n. 7770, 7771, 7772, 7774 del 31 ottobre 2018.

1.1 Attività valutative effettuate per il territorio del PRP

Alla pianificazione urbanistica precedentemente sintetizzata si sono affiancate le seguenti attività valutative:

- a) PRP 2009 (PP e PdR): Valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/2005
- b) PMAA 2010: Valutazione integrata ai sensi art. 3 comma 3 della L.R. 1/2005.

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

- illustrazione dei contenuti e degli obiettivi principali del PRP e del PMAA e del rapporto con la pianificazione e la programmazione sovraordinata;
- stato attuale dell'ambiente e caratteristiche ambientali, culturali e paesaggistiche delle aree interessate e delle aree di particolare rilevanza ambientale, culturale e paesaggistica;

- obiettivi di protezione ambientale sovraordinati;
 - possibili impatti significativi sull'ambiente (biodiversità, popolazione, salute umana, flora e fauna, suolo, acqua, aria, beni materiali, patrimonio culturale, archeologico, paesaggio);
 - misure per impedire, ridurre e compensare gli eventuali impatti negativi significativi sull'ambiente dell'attuazione del piano o del programma;
 - descrizione delle misure previste in merito al monitoraggio;
 - sintesi non tecnica.
- c) PRP 2012: Bilancio e programmazione strategica con valore di monitoraggio per la formazione del Piano Industriale ai sensi dell'art.99 comma 1 bis del Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa (approvato con D.C.C. n. 74 del 7/06/2010) ed in ottemperanza all'obbligo assunto in sede di convenzione del 25/06/2009, art.3.
- d) In occasione della stipula della Convenzione 2013 è stato presentato il Monitoraggio 2013 a sostegno della modifica del Piano Industriale ai sensi dell'art. 52 bis del PRP 2012.
- e) Variante 2015 al PRP – Componente PP, Monitoraggio aggiornato al marzo 2015.
- f) Modifica del 2015 al PMAA, Monitoraggio aggiornato al giugno 2015, e verifica di assoggettabilità conclusa con l'esclusione del Programma dalla Valutazione per evitare duplicazioni valutative in quanto il piano/programma già sottoposto a Valutazione.
- g) Modifica del 2018 al PMAA e al PP. Monitoraggio dell'ambito prettamente agricolo aggiornato al settembre 2018

1.2 La Variante PRP-PdR

Con DCC n. 75 del 06/12/2018 il Comune di Casole d'Elsa ha adottato una Variante al Regolamento Urbanistico che modifica la Normativa Tecnica per il Trasferimento dei diritti edificatori introducendo la possibilità di mutare la destinazione originaria dei diritti edificatori. Questa facoltà viene data esclusivamente per il trasferimento da aree a destinazione residenziale ad aree a destinazione ricettiva o produttiva. Inoltre, al fine di conservare un equilibrato rapporto con la dotazione di standard prevista dal D.M.

1444/1968, la conversione da uso residenziale ad uso ricettivo è subordinata all'applicazione del coefficiente correttivo 0,90 ferma restando la dotazione degli standard prevista e il rispetto della pianificazione comunale.

Facendo seguito a tale Variante la Soc. Castello di Casole s.p.a. ha risposto al 3° Avviso Pubblico per il trasferimento di diritti edificatori dell'area SD4L di Pievescola (Deliberazione di Giunta n.112 del 1.10.2018) richiedendo l'acquisto di mq. 2.000 di SUL per l'area del Piano di recupero al fine di conferire adeguate caratteristiche dimensionali alla qualità dell'offerta ricettiva di Querceto.

La presente modifica al PRP componente al Piano di Recupero (PdR) riguarda quindi l'aggregato storico di Querceto, area inserita nel Sistema funzionale L3 - Luoghi Centrali dell'Ospitalità e nello Schema Direttore 3.3.

Le superfici da trasferire a Querceto sono già pianificate come residenziali e il trasferimento avviene in coerenza e conformità al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico vigente ovvero senza incrementare il dimensionamento espresso in posti letto e perseguendo obiettivi e strategie della pianificazione comunale. Non si tratta quindi di una nuova previsione della pianificazione ma della variazione di destinazione nonché della localizzazione di un carico urbanistico già pianificato e valutato nell'ambito del territorio comunale.

I diritti edificatori, mq. 2.000 a destinazione residenziali, da trasferire alla funzione turistica sono assoggettati al coefficiente di abbattimento di 0,90 e questo implica che ne verranno realizzati concretamente solo mq.1800 con una conseguente diminuzione di un carico urbanistico sul territorio comunale pari a mq. 200 (equivalente a circa nr. 8 abitanti).

Un'ulteriore diminuzione del carico urbanistico viene operato dallo stesso PRP che riduce il dimensionamento complessivo di posti letto di 34 unità, portando i previsti 323 posti letto a 289, più rispondenti agli standard qualitativi della ricettività d'eccellenza che richiede un alto rapporto tra superficie disponibile e posto letto.

Inoltre il PdR sottopone la scelta localizzativa delle superfici trasferite ad una specifica disciplina paesaggistica orientata sia al controllo percettivo che al ripristino di alcune componenti del paesaggio storico e identitario di Querceto.

Le superfici acquisite saranno infatti localizzate nel lato ovest del rilievo, già oggetto di ampliamenti ed avranno uno sviluppo prevalentemente ipogeo.

Sempre allo scopo di salvaguardare la percezione esterna del rilievo di Querceto verrà spostato in tale collocazione anche l'edificio della UMI 9e S. Antonio, edificio previsto sul margine del crinale posto a sud e denominato "Il vigneto,".

In definitiva le principali azioni contenute nella presente Variante da un lato diminuiscono il carico urbanistico sul territorio e dall'altra introducono una disciplina maggiormente orientata al controllo percettivo ed al ripristino dei beni materiali e del patrimonio culturale paesaggistico.

1.3 Gli impatti sull'ambiente

Ai sensi dell'art. 5 del D.Lgs 152/2006, si definiscono impatti ambientali *“gli effetti significativi, diretti e indiretti, di un piano, di un programma o di un progetto, sui seguenti fattori:*

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

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

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

- non prevede attività a rischio di gravi incidenti o di calamità ovvero attività dannose per la popolazione e la salute umana;
- non interessa aree dove sono ubicati habitat protetti e, comunque, non interferisce con elementi o fattori di biodiversità;
- non implica effetti diretti o indiretti sulle risorse naturali (territorio, suolo, acqua, aria e clima) che non siano state già valutati in sede di pianificazione generale e attuativa, e comunque ne riduce le pressioni diminuendo il carico urbanistico sia

nell'ambito del comune (da mq. 2000 di edificazione a mq. 1800) e nell'ambito del PRP (da 323 posti letto a 289)

- non implica modifica di beni culturali in quanto la disciplina del Piano attuativo lo vieta;
- non implica modifica di beni paesaggistici;
- non crea interazione tra i fattori sopra elencati
- colloca la superficie trasferita in posizione ipogea e in un lato del crinale, quello ovest, scarsamente percepibile.

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

1. Riduce l'edificazione prevista – e già oggetto di VAS - nell'ambito comunale utilizzando solo il 90% dei diritti edificatori acquistati; in altri termini riduce di mq 200 l'edificabilità pianificata e di conseguenza implica un minor numero di abitanti insediabili e con ciò riduce di fatto il carico urbanistico.
2. Riduce i posti letto previsti infatti i posti letto vigenti (323) vengono ridotti di 34 unità;
3. Migliora la qualità insediativa comunale prevedendo la cessione di aree per dotazioni collettive (standard) nel centro urbano di Mensano;
4. Introduce una specifica disciplina paesaggistica;
5. Concentra l'attività ricettiva nel territorio urbanizzato e pertanto restituisce alla funzione primaria il territorio agricolo.

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

1.4 I principi della Valutazione Strategica

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

In particolare l'art. 6 comma 3 precisa che *“Per i piani e i programmi di cui al comma 2 che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 2, la valutazione ambientale è necessaria qualora*

l'autorità competente valuti che producano impatti significativi sull'ambiente, secondo le disposizioni di cui all'articolo 12 e tenuto conto del diverso livello di sensibilità ambientale dell'area oggetto di intervento”.

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

A tal proposito lo stesso D.Lgs al comma 6 dell'art. 12 precisa che *“La verifica di assoggettabilità a VAS ovvero la VAS relative a modifiche a piani e programmi ovvero a strumenti attuativi di piani o programmi già sottoposti positivamente alla verifica di assoggettabilità di cui all'articolo 12 o alla VAS di cui agli articoli da 12 a 17, si limita ai soli effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”.*

In altri termini manca l'oggetto da valutare visto che tutti gli aspetti coinvolti dalla presente Variante (dimensionamento, consumi, localizzazione ampliamento) sono stati già oggetto di valutazione.

Ciononostante si coglie l'occasione per procedere al monitoraggio dell'intero PRP anche al fine di dimostrare che non emergono *“effetti significativi sull'ambiente che non siano stati precedentemente considerati dagli strumenti normativamente sovraordinati”* e pertanto una eventuale Verifica di Assoggettabilità produrrebbe contenuti nulli e risulterebbe un mero affaticamento procedurale.

Non a caso, 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.

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

Ciononostante viene prodotto il presente documento valutativo valevole come Monitoraggio generale e, nel caso, adeguato per una eventuale verifica di assoggettabilità.

1.5 Contenuti e struttura del presente Documento Valutativo

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

Quindi i successivi capitoli sono organizzati come segue:

- Capitolo 2: Monitoraggio PRP dicembre 2018
- Capitolo 3: Caratteristiche della Variante PRP – PdR 2019 contenente la descrizione della variante e la verifica di coerenza e conformità (all. I D.Lgs 152/2006)
- Capitolo 4: Caratteristiche delle azioni sull'ambiente e sulle aree interessate (all. I D.Lgs 152/2006)

Nel caso fosse ritenuto essenziale il procedimento di assoggettabilità a VAS, il presente documento valutativo assume anche il significato di *“Documento preliminare”* di cui all'art. 22 della L.R. 10/2010 con i contenuti utili per una eventuale verifica di assoggettabilità e la dimostrazione - in ottica più generale - della sostenibilità ambientale delle previsioni in variante.

2. MONITORAGGIO PRP DICEMBRE 2018

2.1 Le indicazioni per il monitoraggio della Valutazione Integrata 2009

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

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

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

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

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

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

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

<i>risorsa</i>	<i>azione</i>	<i>Monitoraggio</i>
aria	Depolverizzazione delle strade bianche	Strade trattate e frequenza di trattamento
aria	Programma di ipotetica e progressiva sostituzione dei mezzi agricoli	Verifica della sostituzione dei mezzi agricoli
acqua	Qualità dell'acqua dei pozzi e trattamento di reflui	Analisi acqua dei pozzi secondo termini di legge
acqua	Monitoraggio dei consumi d'acqua	Rilevamento dati annuale
acqua	Monitoraggio dei consumi di energia elettrica per il pompaggio	Rilevamento annuale
suolo	Rimozione relitti vecchio impianto d'irrigazione	Monitorare fino a rimozione totale
vegetazione naturale	Sviluppo delle indicazioni contenute nella relazione naturalistica durante le fasi di cantiere	Monitorare cantieri

rifiuti	Monitoraggio e bilancio della percentuale di rifiuto differenziato raggiunto	Produzione annua da verificare con convenzionamento.
suolo	Rinaturalizzazione Molino Landozzi e S. Gaetano	Monitorare fino a impianto arbusteti e coltivazione.

2.2 I monitoraggi effettuati

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

I monitoraggi effettuati negli anni sono stati i seguenti:

2.2.1 Monitoraggio al 2011 connesso alla Variante 2012 del PRP.

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

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

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

2.2.2 Monitoraggio novembre 2013

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

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

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

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

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

La rilevazione dei consumi ha dato i seguenti esiti:

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

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

2.2.3 Monitoraggio marzo 2015. (Variante 2015 al PRP – Componente PP)

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

2.2.4 Monitoraggio giugno 2015. (Variante 2015 al PRP – Componente PAPMAA)

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

2.2.5 Monitoraggio settembre 2018 (Variante 2018 al PRP – Componente PAPMAA).

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

In definitiva i monitoraggi, pur seguendo gli indicatori iniziali e quelli suggeriti dalle

successive attività valutative, hanno progressivamente esaurito il loro ruolo al verificarsi dell'azione e/o dell'effetto atteso.

2.3 Il Monitoraggio PRP dicembre 2018

Oggi il PRP risulta quasi completato e molte azioni sono state portate a termine .

Si procede quindi ad un monitoraggio generale del PRP riproponendo, limitatamente alla componente agricola, i dati del Monitoraggio della Variante PRP-PAPMAA-PP del settembre 2018.

Verrà seguito lo schema indicato nella Valutazione del 2009 utilizzando gli indicatori definiti nel 2013 e pertanto saranno quantificati:

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

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

- aria.....Depolverizzazione delle strade bianche - completati interventi
- acquaQualità dell'acqua dei pozzi e trattamento di reflui - controlli di legge
- acquaMonitoraggio dei consumi d'acqua - controlli periodici
- suoloRimozione relitti vecchio impianto d'irrigazione - completato
- vegetazione naturale.....Sviluppo delle indicazioni contenute nella relazione naturalistica durante le fasi di cantiere azione effettuata durante la realizzazione del sistema diffuso SD 3.3.
- suoloRinaturalizzazione S. Gaetano - completata

2.4 Lo stato di attuazione del sistema insediativo

Come evidenziato nelle tabelle dei successivi paragrafi il sistema insediativo del PRP appare giunto quasi a compimento per la componente residenziale e quella turistico

ricettiva mentre è alle fasi iniziali per quanto riguarda la riorganizzazione della componente agricola.

2.4.1 Il sistema acqua

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

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

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

La capacità degli invasi è la seguente:

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

In definitiva la disponibilità di acqua del sistema interno (non collegato alla rete pubblica) ammonta a mc. 251.000 di acqua potabile emungibile dai pozzi e a mc. 145.000 di acqua non potabile

2.4.2 Il sistema infrastrutturale e viario

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

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

Ad oggi risultano completati i seguenti interventi sulla viabilità :

- 1) Nuova strada rurale Le Cetene con PdC n. 29 del 10 nov 2016. Al progetto è seguito il Progetto di suolo Quadrante le Cetene approvato con Delibera di Giunta n. 45 del

15 marzo 2017. I lavori della nuova strada rurale sono stati conclusi il 15 dicembre 2017, giusta pec del 15.12.2017, e il verbale di constatazione e collaudo da parte del Comune di Casole d'Elsa è stato redatto, previo sopralluogo, il 21.12.2017.

2) Viabilità interpodereale del Quadrante ovest realizzata con i seguenti titoli:

- PdS approvato con D.G.C.n. 114 del 20/09/2016
- PdC Strada interpodereale Cilena n. 24 del 3 ottobre 2016
- PdC Strada interpodereale Le Balze n. 30 del 10 novembre 2016.
- Lavori terminati nell'aprile 2017.

2.4.3 La depurazione

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

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

2.5 Il sistema funzionale residenziale e quello turistico ricettivo del PRP

Lo stato di attuazione del PRP vigente, comprensivo del PdR, è sintetizzato nella Tabella 2.1 dove sono riportate le seguenti informazioni:

- UTOE di appartenenza – Utoe IV o Utoe VI
- Sistema funzionale - turistico alberghiero, turistico extra-alberghiero e residenziale
- Il nr identificativo dell'edificio e il toponimo
- La destinazione urbanistica del singolo edificio
- Il dimensionamento suddiviso per UTOE
- I posti letto attivati
- Lo stato dei lavori

TAB. 2.1 – SISTEMA FUNZIONALE RESIDENZIALE E SISTEMA FUNZIONALE TURISTICO RICETTIVO

UTOE	Sistema funzionale	Nr. edificio	Toponimo edificio	destinazione	posti letto uso ricettivo PRP	posti letto uso ricettivo attivati	stato dei lavori e delle attività al dicembre 2018
		1.1	Villa di Querceto (edificio)	Ricettivo		34	in uso
		1.2	Villa - Residenza storica			6	in uso

UTOE VI Valle dell'Elsa	Ricettivo Alberghiero	1.3	Ex casa prete ed ex tinaia	Ricettivo		18	in uso
		1.4	Attrezzature sportive			-	in uso
		1.6	Ex limonaia	Ricettivo		10	in uso
		1.7	Attrezzature minori	Ricettivo		-	in uso
		1.8	Parcheggio	Ricettivo		-	in uso
		1.9	Case Mendini	Ricettivo		18	in uso
	Ricettivo extra alberghiero	1.5	Ex scuola	Ricettivo		12	in uso
		2	S. Antonio – UMI 9A	Ricettivo		6	in uso
		2	S. Antonio – UMI 9B	Ricettivo	219	12	in uso
		2	S. Antonio – UMI 9C	Ricettivo		6	in uso
		2	S. Antonio – UMI 9D	Ricettivo		0	edificio completato senza le finiture
		2	S. Antonio – UMI 9E	Ricettivo		0	fermo lavori
		3	S. Giuseppe	Ricettivo		8	in uso
		4	La Casa	Ricettivo		8	in uso
6		S. Tommaso	Ricettivo		-	area per impianti sportivi	
7		S. Damiano	Ricettivo		8	in uso	
UTOE IV Mensano		8	S. Regolo	Ricettivo		12	in uso
		9	Tre querce	Ricettivo		8	in uso
		10	Poggio Corona	Ricettivo		8	in uso
		12	Monterotondo	Ricettivo		9	in uso
		13	S. Caterina	Ricettivo		8	in uso
		19	Le Macie	Ricettivo	104	8	in uso
		20	Campo al Doccio	Ricettivo		6	in uso
		21	S. Lucia	Ricettivo			lavori completati
	Residenziale	14	Vemigano	Residenziale			in uso
		18	La Fornace	Residenziale			in uso
		22	Escaiole	Residenziale			in uso
		23	Pulcinello	Residenziale			in uso
		24	Pietti	Residenziale			in uso
		25	Pastorecci	Residenziale			in uso
26		Cilena	Residenziale			in uso	
27	Baronciole	Residenziale			in uso		
		TOTALE		323	205		

2.5.1 Lo stato di attuazione : il recupero del p.e.e.

Dalla Tabella 1 emerge che il sistema residenziale è stato interamente completato e con ciò sono stati recuperati tutti gli antichi edifici rurali. Anche il sistema ricettivo alberghiero e il sistema turistico diffuso risultano quasi completati fatta eccezione per un solo edificio nuovo della UMI 9E S. Antonio che è da realizzare interamente mentre

all'altro edificio nuovo della UMI 9D mancano solo le finiture.

Quindi risulta pienamente recuperato tutto il patrimonio edilizio esistente e restaurato l'aggregato storico di Querceto.

2.5.2 L'attività turistico-ricettiva

I posti letto attivati risultano ad oggi solo 205 su 323 previsti. Sono di prossima attivazione 22 posti letto così suddivisi :

10 PL Edificio 21 - S. Lucia

12 PL Edificio 2 - S. Antonio – UMI 9D - S. Antonio

A completamento del sistema funzionale ricettivo i posti letto attivati ammonteranno quindi a 227, inferiori al previsto dimensionamento.

2.5.3 Le presenze

Sulla base dei dati forniti dalla Società Castello di Casole possiamo verificare, in base alla durata delle stagioni di apertura dei sistemi ricettivi, verificare le presenze turistiche.

Le presenze rappresentano l'indicatore utile per verificare la pressione sulle risorse ovvero consentono di misurare se la stessa venga esaurita oppure che gli venga consentita la riproducibilità

L'hotel di Querceto ha una stagione di apertura di 230 giorni mentre il sistema ricettivo diffuso è aperto tutto l'anno con una breve interruzione per manutenzioni e quindi la stagione viene mediamente computata in 340 giorni. Il tasso di occupazione del posto letto è molto alto per l'hotel ed è pari al 78% mentre per il sistema diffuso risulta alquanto variabile, dal 55%. al 90% .

Occorre infatti annotare che il turismo *d'élite* richiede un rapporto molto alto tra superficie e posto letto e pertanto l'utilizzo degli edifici del sistema ricettivo diffuso spesso non implica l'utilizzo di tutti i posti letto

Le tabelle che seguono contengono i dati che verranno utilizzati per la verifica degli impatti sulla risorsa acqua e quindi sono stati computati come segue

- Le Presenze dovute al sistema turistico ricettivo includono anche i 22 posti letto di prossima attivazione
- Presenze dovute al sistema residenziale. Si tratta di un sistema parzialmente

utilizzato anche come CAV.

- Presenze dovute ad altri sistemi che utilizzano la risorsa acqua interna.

Tab 2.2 – Presenze Sistema turistico (riferimento anno 20017)

Nr.	Nome	tasso occupazione PL	giorni di attività	posti letto ricettivo attivati a dicembre 2016	Presenze turistiche annue
1.1	Villa di Querceto (edificio)	75,00%	230	34	5865
1.3	Ex casa prete ed ex tinaia	75,00%	230	18	3105
1.6	Ex limonaia	75,00%	230	10	1725
1.9	Case Mendini	75,00%	230	18	3105
1.2	Villa di Querceto Residenza Bargagli	55,00%	340	6	1122
1.5	Ex scuola	55,00%	340	12	2244
2	S. Antonio – UMI 9A – s. antonio1	55,00%	340	6	1122
2	S. Antonio – UMI 9B – S. Antonio 2 e 3	55,00%	340	12	2244
2	S. Antonio – UMI 9C – S. antonio 4	55,00%	340	6	1122
2	S. Antonio – UMI 9D -S. Antonio 5 e 6	55,00%	340	12	2244
3	S. Giuseppe	55,00%	340	8	1496
4	La Casa	55,00%	340	8	1496
7	S. Damiano	55,00%	340	8	1496
8	S. Regolo	55,00%	340	12	2244
9	Tre querce	90,00%	340	8	2448
10	Poggio Corona	55,00%	340	8	1496
12	Monterotondo	90,00%	340	9	2754
13	S. Caterina	90,00%	340	8	2448
19	Le Macie	55,00%	340	8	1496
20	Campo al Doccio	55,00%	340	6	1122
21	S. Lucia	55,00%	340	10	1870
	Totale presenze turistiche				44264

Tab 2.3 – Abitanti sistema residenziale

Nr.	Nome	giorni	Abitanti massimi equivalenti	Presenze annue
14	Vemigano (CAV 10 PL, 55% tasso occ)	365	30	10950
22	Escaiole (CAV 8 PL, 55% tasso occ)	365	20	7300
23	Pulcinello (CAV 8 PL, 55% tasso occ)	365	20	7300
24	Pietti (CAV 8 PL, 55% tasso occ)	365	20	7300
27	Baronciole	365	30	10950

25	Pastorecci	365	20	7300
26	Cilena	365	20	7300
18	La Fornace	365	10	3650
	Totale abitanti residenti		170	6205

La tabella 2.3 riguarda gli edifici appartenenti al sistema residenziale. Alcuni di questi vengono utilizzati come CAV e pertanto inseriti nel circuito turistico. Per le finalità del monitoraggio e cioè la disponibilità della risorsa acqua, vengono però considerati nel loro utilizzo massimo possibile (abitante = superficie/25mq).

Analogamente, anche per gli altri edifici residenziali viene computata la massima capacità abitativa.

Le presenze annue complessive nel territorio del PRP (tab. 2.2 e 2.3) sono pari a 106.314 unità annue ovvero 290 presenze medie al giorno di cui 170 appartenenti al sistema residenziale.

Alla rete idrica potabile e non potabile dell'area del PRP sono da tempo connessi anche alcuni edifici utilizzati come CAV posti in adiacenza. Per le finalità espresse vengono computate anche le presenze di detti edifici.

Tab 2.4 – Presenze altri sistemi turistici connessi alla rete idrica (rif. anno 2017)

Nome	tasso occupazione PL	giorni di attività	posti letto ricettivo attivati	Presenze turistiche
Fonte di Barbena	55,00%	340	6	1122
Gabbro	55,00%	340	9	1683
Paradiso	90,00%	340	10	3060
Barbena	90,00%	340	8	2448
Totale presenze turistiche			33	8313

2.5.4 I consumi idrici

Per i sistemi turistici i consumi di acqua potabile vengono computati secondo il parametro aderente al turista abiente e individuato con il Monitoraggio novembre 2013 pari a 500 litri/die (0,5 mc) di acqua potabile.

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

50% e quindi pari a 300 litri/die (0,3mc) di acqua potabile.

Tab 2.5 – Consumi annui acqua potabile

	presenze annue	consumi mc/pres.	consumi mc
Sistema turistico PRP	44264	0,5	22132
Sistema residenziale PRP	62050	0,3	18615
Sistema turistico esterno	8313	0,5	4156
TOTALE	94917		44903

Nello stesso monitoraggio del novembre 2013 venne parametrizzato al “Posto Letto” il consumo di acqua non potabile comprensivo degli utilizzi agricoli; non disponendo ad oggi di una fonte di rilevazione differenziata, continuiamo ad utilizzare lo stesso parametro corrispondente e di 1000 litri (1 mc) al giorno di acqua non potabile per ogni posto letto attivato. Per quanto riguarda invece il consumo relativo agli abitanti si assume per ogni potenziale abitante residente un consumo di 500 litri (0,5 mc) di acqua non potabile al giorno.

Tab 2.6 – Consumi annui acqua potabile

	presenze annue	consumi mc/pres.	consumi mc
Sistema turistico PRP	44264	1	70822,4
Sistema residenziale PRP	62050	0,5	31025
Sistema turistico esterno	8313	1	8313
TOTALE	94917		83602

Le tabelle 2.5 e 2.6 dimostrano che i consumi attualmente utilizzano molto meno della disponibilità di acqua del sistema interno, ovvero utilizzano circa 1/5 dell'acqua potabile dei pozzi da cui annualmente è possibile emungere circa mc. 251.000 e circa la metà dell'acqua degli invasi che hanno una capacità complessiva fino a mc. 145.000.

Va comunque specificato che i consumi di acqua non potabile risulteranno nel prossimo futuro molto diversi in conseguenza dell'attivazione delle Unità tecnico economiche agricole. Peraltro sin dal 2017 è stato programmato un terzo invaso idrico.

2.5.5 Le ricadute socio-economiche e l'occupazione

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

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

L'indicatore medio desunto per l'intero sistema era pari a 1,22 ULA/PL del sistema ricettivo.

Le ULA generate, secondo gli indici, oggi quindi risulterebbero:

Tabella 2.7

	PL	indice	ULA
PL attivi - dicembre 2018	205	1,22	250
PL da attivare nel breve termine - 2019	22	1,22	27
PL da attivare a completamento - 2020	12	1,22	12
TOTALE	239		292

In effetti il dato corrisponde al vero in quanto il sistema ricettivo si avvale di circa 130 ULA (ragguagliando i dipendenti stagionali) cui va aggiunto il 40% di lavoro creato nell'indotto per ottenere circa 250 unità.

Occorre però valutare che tale stima risulta inferiore rispetto all'effetto atteso in termini di ricadute occupazionali .

2.6 Il sistema funzionale agricolo

Lo stato di attuazione del sistema agricolo, sintetizzato nella tab. 2, è stato oggetto di un monitoraggio molto recente, nel settembre u.s. dove sono stati utilizzati gli indicatori proposti nel PAPMAA del 2015 (quando la programmazione aziendale si è orientata verso un'organizzazione per UTE). Pertanto si tratta di un monitoraggio nelle fasi iniziali di attività e alcuni dati, in particolare quelli relativi all'occupazione e alla produzione, risultano pressoché inconsistenti perché i nuovi impianti colturali non sono ancora produttivi .

TAB. 2.8 – SISTEMA AGRICOLO

Nr.	Nome	destinazione	posti letto agriturismo previsti	stato dei lavori di trasformazione e delle attività produttive al dicembre 2018
28	UTE 01 - complesso S. Gaetano	Agricolo/agrit	6	ristrutt. urb 1 quasi completata
	UTE 01 - attività produttive	Agricola		rinaturalizzazione e bonifica completata
29	S. Giovanni	Agricolo/agrit	10	urb 1 completa – recupero ed. in corso
	UTE 02 - attività produttive	Agricola		nuovi impianti completati
30	Cetena Nera	Agricolo/agrit	6	lavori da avviare
	UTE 03 - attività produttive	Agricola		nuovi impianti da avviare
31	Cetena Rossa	Agricolo/agrit	20	urb 1 completa – recupero ed. in corso
	UTE 04 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti completati
32	Molino landozzi	-	0	lavori da avviare
33	UTE 05 - complesso Cetena Bianca	Agricolo/agrit		lavori da avviare
	UTE 05 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti da avviare
34	UTE 06 - complesso I Fondi	Agricolo/agrit	6	lavori da avviare
	UTE 06 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti da avviare
35	UTE 07 - complesso La Vallecola	Agricolo/agrit	6	lavori da avviare
	UTE 07 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti da avviare
36	UTE 08 – compl. Fonte del Prunaccio	Agricolo/agrit	8	lavori da avviare
	UTE 08 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti in corso
37	UTE 09 – complesso Iris del Lavatojo	Agricolo/agrit	7	lavori da avviare
	UTE 09 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti da avviare
38	UTE 10 – complesso Le Balze	Agricolo/agrit	7	lavori da avviare
	UTE 10 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti da avviare
39	UTE 11 – compl. Fornace dei Laterizi	Agricolo/agrit	6	lavori da avviare
	UTE 11 - attività agricole	Agricola		nuovi impianti da avviare
17	UTE 12 - Poggio alto	Agricolo/agrit		lavori da avviare
	UTE 12 - attività agricole	Agricola	7	nuovi impianti da avviare
15	UTE 13 – S. Francesco	Agricolo/agrit		lavori da avviare
	UTE 13 - attività agricole	Agricola	7	nuovi impianti da avviare
11	UTE 14 – Il Campino	Agricola		nuovi impianti da avviare
	UTE 14 - attività agricole	Agricolo/agrit	5	lavori da avviare
16	UTE 15 – S.Pietro	Agricola		nuovi impianti da avviare
	UTE 15 - attività agricole	Agricolo/agrit	6	lavori da avviare
5	UTE 16 – La Miniera	Agricola		nuovi impianti da avviare
	UTE 16 - attività agricole	Agricolo/agrit	7	lavori da avviare
40	UTE 17 – I Borratelli	Agricola		nuovi impianti da avviare
	UTE 17 - attività agricole	Agricolo/agrit	6	lavori da avviare
	TOTALE		120	

2.6.1 Il monitoraggio settembre 2018 del sistema agricolo

Indicatori di trasformazione – recupero e ristrutturazione urbanistica

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

Gli indicatori di trasformazione rivelano una corretta propedeuticità orientata a privilegiare l'infrastrutturazione dell'area, la rimozione dei volumi incongrui e il recupero dell'edificato storico rispetto alla riedificazione.

Indicatori di risultato – contesto agronomico

Impianto oliveto	ettari	14 su 33	42,00%
Impianto officinali	ettari	0 su 4	0,00%
Impianto frutteti tradizionali	ettari	1 su 4	25,00%
Impianto piccoli frutti	ettari	0 su 4	0,00%
Impianto seminativi /coltivazioni irrigue	ettari	-	100,00%

L'indicatore di risultato agronomico mostra un buon andamento relativamente all'impianto delle nuove coltivazioni.

Indicatori di risultato: contesto paesaggistico ambientale

Manufatti antropici del paesaggio recuperati (lavatoi, fontanili, pozzi ecc.)	Particolari architettonici storici a Cetena Rossa
Recupero rapporto edilizia storica e contesto	Tre su quattro complessi rurali storici sono stati liberati dalle superfetazioni
Mosaico agrario ripristinato (colture arboree e innovative o ridisegno)	Ettari 8,5 su 45
Sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti (sistemazione terreni con muretti o ciglioni, canalizzazione deflusso idrico)	L'intervento di regimazione idraulica ha riguardato i nuovi impianti colturali e i reimpianti quindi circa 8,5 di oliveto e 7,5 di reimpianto vigneto. Inoltre è in corso di sistemazione il terreno dell'UTE 08 Fonte del Prunaccio per circa 10 ettari di regimazione idrico agraria.
Recupero e completamento vegetazione lineare (strade, confini ecc)	Ml 3000 ai due lati della interpodereale di Pastorecci, recuperata e completata e in alcuni tratti della nuova strada rurale Le Cetene.
Recupero viabilità storica	ml. 750

Indicatori di impatto: - risorse naturali

Superficie naturalizzata o piantumazione agricola in aree di pertinenza	Ettari	1,2 su 1,5	80,00%
Superficie permeabilizzata	Mq	0	0
Superficie impermeabilizzata	Ettari	2 su 2,4	83,00%
Rete idrica duale	Ml	0	0
Cisterne raccolta acqua piovana	Mc	0	0
Impianti da fonti rinnovabili - solare	Mq	0	0
Impianti da fonti rinnovabili - fotovoltaico	Mq	0	0
Impianti da fonti rinnovabili – altro (biomasse,cippato ecc)	Mq	0	0

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

In definitiva la metodica del PAPMAA 2015 ha avuto, sin dalle prime attuazioni, delle ottime ricadute ambientali in termini di obiettivi raggiunti.

3. CARATTERISTICHE DELLA VARIANTE PRP – PDR 2019

3.1 Sintesi delle modifiche al PdR

La Variante riguarda l'aggregato storico di Querceto, zona omogenea A, inserita nel Sistema dei Luoghi Centrali dell'Ospitalità . Contiguo a Querceto, posto sull'estremità meridionale ed inserito nel PdR, è situato S. Antonio, gruppo di edifici inseriti nel sistema ricettivo extralberghiero.

Querceto rappresenta, con il suo albergo a cinque stelle aperto nel 2012, la polarità di un sistema di ricezione turistica di eccellenza. Con l'acquisto della Società da parte di Belmond Management Limited, gruppo internazionale operante nel settore turistico ricettivo di alto livello, la strategia aziendale si è orientata all'incremento della qualità dell'offerta turistica.

La modifica al PdR prevede dunque la concentrazione dei posti letto disponibili nei diretti pressi all'aggregato storico in modo da ottimizzare l'utilizzo e la fruibilità delle importanti funzioni di servizio e supporto ivi collocate.

La prerogativa è il rispetto dei caratteri insediativi dell'aggregato e l'attenzione nei confronti del bene culturale, ovvero della Villa di Querceto. Per evitare dunque qualsiasi interferenza percettiva viene prevista una soluzione sostanzialmente ipogea, collocata nell'area immediatamente a valle del sistema insediativo, in corrispondenza dell'ampio terrazzamento che già caratterizza il sito.

Sempre 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 a recuperare l'immagine di giardino disegnato che storicamente caratterizzava l'area di intervento.

Inoltre l'intervento mira a conservare le peculiarità paesaggistiche e ambientali e a ripristinarle laddove è evidente la necessità di un recupero paesaggistico. Infatti 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.

3.2 Efficacia ed influenza verso altri piani o programmi

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

Il rapporto di con altri piani e programmi gerarchicamente sovraordinati è definibile all'interno della conformità, della coerenza e degli effetti attesi.

Si procede con la disamina dei piani e programmi sovraordinati

3.2.1 La coerenza al P.S. e al R.U.

Secondo il Piano Strutturale, l'area interessata dall'intervento 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.

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

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

(...)

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

Le modifiche al PdR apportate dalla presente Variante, risultano coerenti sia con le strategie principali del Piano Strutturale, sia riguardo agli indirizzi relativi ai sistemi funzionali, sia riguardo alla intenzionale concentrazione delle funzioni – in questo caso ricettive - in "luoghi centrali" proprio a questo preposti.

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

programmatico per l'avvio del procedimento di formazione nuovo Piano Strutturale. Si legge infatti al paragrafo 7.1.1. Gli obiettivi strategici :

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

Per quanto riguarda la conformità della Variante PRP - PdR alla pianificazione comunale, verificiamo gli aspetti legati alla destinazione urbanistica, all'ammissibilità dell'ampliamento e, quindi, al dimensionamento.

3.2.2 La conformità: la destinazione turistico ricettiva

Il Regolamento Urbanistico attua pienamente la strategia del Piano Strutturale ed ne sviluppa gli indirizzi 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 che conferma l’uso turistico ricettivo debba essere quello caratterizzante e prevalente.

La destinazione prevista dalla presente Variante è turistico ricettiva e pertanto risulta

conforme al RU.

3.2.3 La conformità: il dimensionamento

Il PRP si estende su due diverse UTOE e cioè la IV “Mensano” e la VI “La valle dell’Elsa”, ciascuna delle quali deve rispettare uno specifico dimensionamento con oscillazioni nei limiti del 10% in aumento o diminuzione, come stabilito dall’art. 95, comma 8, del PS¹.

Il PRP vigente - per quanto approvato precedentemente alla richiamata 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 del PS 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 10 posti letto nell’UTOE IV e fino a 28 posti letto nell’UTOE VI.

Nel particolare il dimensionamento complessivo di 323 posti letto è ripartito, nel PRP vigente, tra il sistema ricettivo diffuso (SD3C) e la struttura alberghiera di Querceto come segue:

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

La presente variante non solo rispetta il dimensionamento di PS e RU ma comporta anche un decremento del numero complessivo di posti letto che da 323 passano a 289

In sostanza la Variante opera una redistribuzione dei posti letto, nei limiti delle oscillazioni consentite dal PS e dal RU.

L'ampliamento dell'attività alberghiera a Querceto si avvale quindi dei posti letto già

1 Recita il Piano Strutturale all'art. 95, comma 8: *“Il dimensionamento delle attività turistico-ricettive e delle attività agrituristiche è stabilito dal Piano Strutturale in numero di posti letto e quindi di presenze contemporanee. Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale riporta la dotazione attualmente esistente. Il R.U. può prevedere il trasferimento massimo del 10%, dall’una all’altra UTOE, del dimensionamento dei posti letto previsti per ogni UTOE*

propri (e già valutati) del PRP rispettando il dimensionamento delle singole UTOE e, comunque, diminuendo il carico urbanistico..

3.2.4 L'ammissibilità dell'ampliamento

L'ampliamento della superficie SUL è consentito in virtù della Variante al RU adottata con DCC n. 75 del 06/12/2018. Si tratta di una Variazione alla Disciplina vigente relativa ai Trasferimenti dei diritti edificatori.

In particolare la Variazione consente di acquistare diritti edificatori residenziali e di utilizzarli, previo l'applicazione di un coefficiente riduttivo, per destinazioni produttive o di servizio o turistico ricettivo, come nel caso in oggetto.

In particolare la presente Variante disciplina l'utilizzazione di mq. 1800 di SUL derivati dalla domanda di acquisto della Soc. Castello di Casole di mq. 2000 di SUL del 13/12/2018.

La presente Variante risulta quindi coerente e conforme alla strumentazione urbanistica comunale già assoggettata a valutazione dei profili ambientali, come dimostrato nei paragrafi precedenti e come più diffusamente trattato nell'elaborato C_E1 Relazione Generale.

3.2.5 La conformità ai temi paesaggistici del PTCP e del R.U.

La strumentazione urbanistica comunale è conformata ai contenuti del vigente PTCP. Questo, in particolare, annovera 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 all'art. 59.1, comma 1 (aree di pertinenza degli aggregati storici) e comma 2 (B.S.A.), delle NTA del RU². In sintesi il RU dispone che gli interventi di completamento, di nuova edificazione, di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia rispettino i principi di compatibilità paesaggistica di seguito sintetizzati :

- la non interferenza visiva e quindi la salvaguardia dell'integrità delle visuali del valore percettivo d'insieme;
- l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
- il buon inserimento delle costruzioni nel rispetto della morfologia dei luoghi;
- la risoluzione dei temi di ricucitura dei margini urbani per le aree di interfaccia città/campagna;
- il rispetto del rapporto tra “pieni e vuoti” cioè tra gli spazi costruiti e non;

Il contributo del nuovo intervento sul sistema insediativo di Querceto è descritto nella Relazione paesaggistica, nella Relazione generale e nella Tav. C10 dove viene data ampia dimostrazione dell'integrità delle visuali e del valore percettivo d'insieme grazie

2 Il RU individua 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 elencazione 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. La questione è, peraltro, di scarso rilievo dato che il progetto di PdR si conforma comunque alla norma comunale anche nell'ipotesi più restrittiva.

alla soluzione ipogea collocata sul versante opposto rispetto alle principali visuali pubbliche (dalla strada provinciale), versante già oggetto di ampliamento (Case Mendini) e pertanto già all'uopo valutato.

Lo stesso intervento concorre al completamento dei tessuti esistenti con la definizione della piazzetta prospiciente la Limonaia e al ripristino del giardino disegnato che definiva i terrazzamenti sul lato meridionale mediante la sistemazione a verde della copertura delle strutture ipogee .

3.2.6 La coerenza con i contenuti paesaggistici del PIT/PPR

L'area oggetto di variazione non è soggetta a tutela né come area di notevole interesse pubblico né come bene paesaggistico, quindi gli interventi privati non sono soggetti alle pertinenti prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT con valore di Piano Paesaggistico Regionale (PPR). Ciononostante uno degli obiettivi correlati stabiliti per l'ambito ricorrente è stato fatto proprio dal PRP e viene sviluppato ed applicato anche in occasione della presente Variante al PdR. Si tratta della direttiva correlata 3.5³:

“riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio”.

La Variante contiene una specifica disciplina delle aree di rispetto (UMI 12, 13 e 14) per mantenere qualità architettonica e il buon inserimento delle costruzioni nel rispetto della morfologia dei luoghi, con specifico riguardo ai i temi paesaggistici delle zone di margine in stretta relazione con il sistema agrario.

3.3 Il PdR quadro di riferimento per Querceto

Il Piano di Recupero ha rappresentato e rappresenta il quadro di riferimento per il restauro, la ristrutturazione dell'aggregato storico di Querceto.

Si tratta di un centro storico minore che, posizionato su un rilievo prospiciente la valle

3 L'obiettivo 3 della Scheda d'Ambito n. 9 Val d'Elsa è il seguente: “Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo”. Il PIT/PPR è stato approvato con DCC 37/2015.

dell'Elsa, mostra un'unitarietà insediativa nonostante alcuni decenni di progressivo abbandono.

Il Piano ha svolto quindi un ruolo fondamentale per la valorizzazione e la ripresa di attività economiche nello storico insediamento. Il recupero della Villa storica e dell'insediamento è stato effettuato con risorse private ed oggi risulta completato.

La presente Variante interviene per ottimizzare le risorse confermando sia gli obiettivi che i metodi finora seguiti.

3.4 La pertinenza della Variante per la promozione dello sviluppo sostenibile

La Variante in oggetto non ha alcuna attinenza con le politiche orientate alla promozione dello sviluppo sostenibile. Ciononostante adotta metodi e criteri finalizzati alla ricostituzione del paesaggio agrario ed alla riproducibilità della risorsa acqua.

3.5 Problemi ambientali connessi alla Variante

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

- non interferisce con nessuna entità avente rilevanza ambientale come boschi o corsi d'acqua
- non aumenta il carico urbanistico, anzi lo diminuisce, e pertanto non opera pressioni sulle risorse ambientali che non siano ampiamente all'interno delle valutazioni già effettuate.
- non interferisce con i beni culturali
- non interessa beni paesaggistici
- non interferisce con le visuali

3.6 La rilevanza della Variante per l'attuazione della normativa comunitaria

Il Piano di Recupero non ha alcuna attinenza con l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente .

4. CARATTERISTICHE DELLE AZIONI SULL'AMBIENTE E DELLE AREE INTERESSATE

4.1 Impatti sulle risorse

Come già esplicitato, con la presente Variante al PRP si opera una riduzione del dimensionamento (in posti letto) del Piano vigente già ampiamente valutato e monitorato sin dal 2009. Inoltre i diritti edificatori trasferiti in base al citato Bando risultano già valutata dal Regolamento Urbanistico.

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

- 1) Riduce l'edificazione prevista – e già oggetto di Valutazione - nell'ambito comunale utilizzando solo il 90% dei diritti edificatori acquistati; in altri termini di 2000 mq valutati ne vengono utilizzati solo 1800.
- 2) Colloca la superficie trasferita su un versante del rilievo già oggetto di ampliamento (case Mendini) e pertanto già valutato come collocazione idonea;
- 3) Riduce i posti letto previsti di 34 unità
- 4) Migliora la qualità insediativa dell'aggregato di Querceto ridefinendo il margine ovest dell'edificato con la composizione della piazza antistante l'ex parrocchia e la Limonaia, e con la ricostituzioni delle coltivazioni storiche a vite e olivo che possono svolgere anche un ruolo di separazione tra il sistema urbano di Querceto e il precedente ampliamento esistente sullo stesso lato ovest, denominato Case Mendini. Inoltre viene ripristinato il giardino terrazzato a mezzogiorno della limonaia, posto in ambiti sovrastanti gli edifici ipogei. In definitiva la Variante in oggetto svolge un ruolo attivo per la ricostituzione degli elementi insediativi e paesaggistici precedentemente cancellati.
- 5) Migliora la qualità insediativa del territorio comunale cedendo aree per dotazioni collettive individuate nell'abitato di Mensano (nuove aree a standard).

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

4.2 Carattere cumulativo di impatti ed effetti attesi

Nonostante l'evidente mancanza di nuovi impatti, si ritiene importante dimostrare che eventuali sovrapposizioni tra il sistema turistico e il sistema agricolo non generano pressioni sulla disponibilità delle risorse nel territorio del PRP e non limitano il raggiungimento degli effetti attesi.

A tal fine si opera un confronto tra lo scenario rappresentativo del PRP vigente e quello proposto dalle Varianti del 2018 su due temi esplicativi: gli effetti attesi socio-economici in termini occupazionali e la pressione sulla risorsa acqua

4.2.1 Gli effetti attesi socio economici

Nel capitolo relativo al monitoraggio abbiamo verificato come lo stato di attuazione si sia attestato su 227 posti letto complessivi per l'intero sistema.

È stato anche richiamato il monitoraggio del 2013 che aveva potuto definire, attraverso i rilevamenti un indicatore medio pari a 1,22 ULA (unità lavorative) .

Si procede a confrontare i tre scenari possibili.

Tabella 5.1 – Scenari e occupazione

SCENARI	PL	indicatore	ULA	Addetti
1 - Previsioni iniziali	323	1,22	394,06	236,436
2 - PRP vigente	227	1,22	276,94	166,164
3 - Variante PRP	289	1,22	352,58	211,548

Tra gli scenari riportati dalla sovrastante tabella, il primo non è più raggiungibile in quanto la realizzazione del sistema turistico ha utilizzato meno posti letto rispetto a quelli disponibili a causa dell'alto rapporto tra superficie e posto letto. Il secondo scenario rispecchia la conclusione del PRP vigente come profilata dalla concreta attuazione monitorata. Il terzo scenario rappresenta la situazione prospettata dalla presente variante che, sebbene non riconduca all'effetto atteso iniziale, prospetta un esito a questo molto vicino.

4.2.2 Consumi di acqua potabile

Il calcolo dei consumi di acqua potabile è stato compiuto con la metodica dei monitoraggi con l'unica accortezza di aumentare il tasso di presenza turistica che si è

verificato essere altalenante nelle diverse stagioni.

Tabella 5.2

	Previsioni valutate							
	PL	Abitanti	Addetti	tasso presenza	giorni di attività	presenze	consumo acqua/die mc	consumi annui mc
Querceto - sistema alberghiero	88			80	230	16192	0,5	8096
Querceto - extra alberghiero	72			80	230	13248	0,5	6624
Sistema ricettivo diffuso	163			80	340	44336	0,5	22168
Agriturismo	120			80	340	32640	0,5	16320
Sistema residenziale – abitanti		170		100	365	62050	0,3	18615
Residenze agricole – abitanti		122		100	365	44530	0,3	13359
Altri edifici connessi a rete idrica	33			80	340	8976	0,5	4488
Addetti settore turistico			235	100	340	79900	0,04	3196
Addetti agricoltura			130	100	340	44200	0,04	1768
TOTALE	476	292	365					94634

Tabella 5.3

	Variante PRP PdR 2018							
	PL	Abitanti	Addetti	tasso presenza	giorni di attività	presenze	consumo acqua/die mc	consumi annui mc
Querceto - sistema alberghiero	130			80	230	23920	0,5	11960
Querceto - extra alberghiero	54			80	230	9936	0,5	4968
Sistema ricettivo diffuso	105			80	340	28560	0,5	14280
Agriturismo	120			80	340	32640	0,5	16320
Sistema residenziale – abitanti		170		100	365	62050	0,3	18615
Residenze agricole – abitanti		188		100	365	68620	0,3	20586
Altri edifici connessi a rete idrica	33			80	340	8976	0,5	4488
Addetti settore turistico			350	100	340	119000	0,04	4760
Addetti agricoltura			130	100	340	44200	0,04	1768
TOTALE	442	358	480					85785

Appare evidente che non la Variante non crea pressione sulla risorsa acqua anzi ne riduce i consumi rispetto alla precedente programmazione.

4.3 Assenza di rischi per la salute umana o per l'ambiente

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

4.4 Valore e vulnerabilità dell'area

Il valore storico e paesaggistico dell'area del PdR è stato sintetizzato nella Tavola C09 – Inquadramento storico paesaggistico e nell'elaborato C_E3 “Relazione paesaggistica”.

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

La vulnerabilità dell'area è ascrivibile solo all'abbandono e alla mancanza di cura che possono condurre alla cancellazione di componenti molto importanti, come è già accaduto per le coltivazioni del versante ovest e per il giardino terrazzato

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

Nell'ambito del PRP esistono beni paesaggistici che non sono interessati dalla presente modifica.

5. CONCLUSIONI

Gli esiti delle due verifiche - campione svolte sia per verificare eventuali impatti sulle risorse e sia per quantificare e verificare il verificarsi di effetti attesi dalle azioni della Variante, hanno sostanzialmente confermato quanto appariva evidente dagli specifici contenuti delle modifiche proposte.

Infatti la verifica dei consumi della risorsa acqua, parametrati su abitanti e posti letto, e confrontata con lo scenario definito dal PRP del 2009, scenario già valutato, ha dimostrato che con la presente variante i consumi, e quindi gli impatti, sono inferiori.

Al contrario risultano maggiormente positive le ricadute occupazionali derivanti dalle azioni proposte dalla variante.

Non si configura quindi alcun nuovo effetto che non sia già stato valutato nei plurimi adempimenti valutativi che hanno accompagnato prima l'approvazione e poi il progressivo affinamento del PRP.

Firenze, li

