



**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

**RELAZIONE PAESAGGISTICA**  
Elaborato C\_E3

**P.R.P. Castello di Casole**  
**Area Problema 3.3 “Querceto” ed aree correlate**  
**Variante 2018 P.d.R.**

## **Relazione paesaggistica**

Relazione paesaggistica .....	1
1. Breve sintesi cronologica .....	2
2. I principali caratteri morfologici del luogo .....	5
3. Le diverse sensibilità paesaggistiche nei principali atti urbanistici pregressi.....	8
4. La pertinenza paesistica dell’area di Querceto .....	17
5. Criteri e indirizzi per l’ambito paesaggistico di Querceto .....	24
6. Conclusioni .....	25

## **1. Breve sintesi cronologica**

“QUERCETO DI ELSA, o DI CASOLE in Val d'Elsa. Casale con chiesa parrocchiale (S.Tommaso) nel piviere, Comunità Giurisdizione e circa 3 miglia a levante scirocco di Casole, Diocesi di Colle, già di Volterra, Compartimento di Siena.

Risiede sulle ultime falde orientali del poggio di Casole a cavaliere dell' Elsa morta che gli passa ai piedi dirimpetto a levante.

E dubbio se in questo o in altro Querceto di Val d'Elsa fossero tre predj o mansi che il Marchese Ugo sino dal 998 assegnò alla sua badia di Marturi; è certo però che un altro Querceto presso Staggia appartenne ai dinasti di quella contrada, i quali nel 30 giugno del 1448, stando in Querceto, rinunziarono alla badia di S. Salvatore all'Isola le ragioni che avevano sopra de'beni stati donati a quel monastero dai loro antenati.

Presso la chiesa curata del Querceto di Casole esiste un'antica cappella di S. Antonio, dov'è un quadro rappresentante S.Tommaso dipinto dal Casolani.

Nella parrocchiale poi vedesi un tavola di Nostra Donna con a piedi l'epoca del MCCCCI, opera di Benvenuto di Giovanni da Siena. Porta costà il nome di Querceto una villa signorile de'signori Bargagli di Siena edificata un buon secolo addietro dal Cavalier Girolamo Bargagli.

La parrocchia di S. Tommaso a Querceto d'Elsa nel 1833 aveva 258 abitanti.”<sup>1</sup>

In tali termini il Repetti rappresentava i caratteri e gli elementi salienti dell'insediamento di Querceto, sede di chiesa parrocchiale<sup>2</sup> [1] adiacente ad un fabbricato principale, considerato ora casale, ora villa e solo successivamente indicato quale castello.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> REPETTI E., Dizionario Geografico Fisico Storico della Toscana, volume IV, stampato a Firenze presso l'Autore e Editore coi tipi di Allegrini e Mazzoni, 1841, pagg.695-696.

<sup>2</sup> Come tale è semplicemnte indicata nello ZUCCAGNI ORLANDINI A., Atlante geografico, fisico e storico del Granducato di Toscana, Firenze nella Stamperia Granducale, 1832, Tav. XIII *Val d'Elsa e adiacenze*.

<sup>3</sup> “Querceto di Casole nella Valle Superiore dell'Elsa, detta Elsa, morta. – Castello con chiesa parrocchiale (S.Tommaso), cui fu annesso il popolo di Vergene nel piviere, comunità, giurisdizione civile a circa 3 miglia a levante scirocco di Casole, dioc. di Colle, compart. Di Siena. Trovasi alle falde estreme orientali del poggio che scende presso l'Elsa morta dal castello di Casole. E' dubbio però se in questo Querceto o in altro omonimo, presso Staggia pur esso nella Val d'Elsa, possedesse il marchese Ugo il quale nel 998 lasciò alla sua badia di Marturi tre mansi o piccoli poderi posti in Querceto. La parr. di S. Tommaso a Querceto sull'Elsa morta nel 1845 contava 257 abitanti.” In REPETTI E., Dizionario Corografico-

E certamente alle origini fu un sistema castellare - vista anche la posizione predominante nei confronti dei percorsi ad est lungo l'Elsa e ad ovest adiacenti alla Senna – tanto importante da poter, nel primo medioevo, opporsi a Siena ospitandone impudentemente i fuoriusciti.<sup>4</sup>

Seguì un periodo di progressivo declino, durato sino al XIX secolo, che vide addirittura lo smantellamento del sistema fortificato con l'unica eccezione della torre posta a sud-est dell'attuale complesso. [2]

Ciò nonostante l'insediamento, seppure in forma maggiormente diffusa nell'ambito territoriale circostante, continuò a consolidarsi: risulta infatti che la parrocchia di S. Tommaso a Querceto contasse 130 anime nel 1640, 179 nel 1745, 258 nel 1833 e 257 nel 1845.<sup>5</sup>

Querceto è stata proprietà della famiglia Bargagli per lungo tempo: la sua presenza nel territorio casolese viene documentata almeno dalla metà del XVII secolo, datandosi gli iniziali acquisti di Porcinello, Vimignano e Monte Rotondo sin dal 1651.<sup>6</sup>

L'acquisizione della Casa Padronale avvenne nel 1661, ma la costituzione della intera proprietà in mano ai Bargagli e cioè la Fattoria di Querceto, si perfezionò nel 1867, tanto che la distinzione prima esistente, tra la Tenuta di Casole – già proprietà della famiglia Goti - e la Tenuta di Querceto, scomparve amministrativamente dal 1878.<sup>7</sup>

La Fattoria aveva grandi capacità produttive, sono infatti testimoniate redditizie coltivazioni e produzioni di grano, biade, vino, olio, cacio, frutta, legumi e animali da cortile, foglie di gelso per l'allevamento del baco da seta ed i prodotti dei boschi.

Ugualmente notevoli le attività legate alla produzione della lana e della filatura, come lo

---

Universale dell'Italia, Volume terzo, parte seconda, Granducato di Toscana, Milano, Stabilimento Civelli Giuseppe e C., 1855, pag. 1003.

<sup>4</sup> Nel XIV secolo il Castello di Querceto venne inserito nell'elenco delle fortezze alle quali venne vietato ospitare i fuoriusciti senesi stante una pena di mille fiorini d'oro, (Archivio di Stato di Siena, Const.1262 – ed. Zdekauer – III, 304). Sta in: PASSERI V., 1988, "Schede storiche", in CIMINO, GIFFI PONZI, PASSERI 1988, pag. 193, (s.v. Querceto); citato in: BALDINI G., BEZZINI M., RAGAZZINI S., La collezione Bargagli nel Museo Civico Archeologico e della Collegiata di Casole d'Elsa, Salvietti&Barabuffi Editore, Colle di Val d'Elsa, 2012, ed in: <http://www.miliarium.it/web/la-collezione-bargagli-di-querceto/> 17 novembre 2013. Questi ultimi costituiscono il riferimento – per il presente studio – per la ricostruzione storica dell'evoluzione dell'insediamento di Querceto.

<sup>5</sup> BALDINI G., BEZZINI M., RAGAZZINI S., La collezione...*op.cit.*

<sup>6</sup> La nota che ne testimonia l'acquisto proviene dal registro di Compra di Stabili appartenente all'Archivio privato della Fattoria di Querceto, conservato presso la Tenuta di S.Massimo a Groppello Cairoli (Pavia); citato in : BALDINI G., BEZZINI M., RAGAZZINI S., La collezione...*op.cit.*

<sup>7</sup> BALDINI G., BEZZINI M., RAGAZZINI S., La collezione...*op.cit.*



sfruttamento delle risorse forestali con la lavorazione del legname per costruzione e varie manifatture.<sup>8</sup>

Il nucleo dell'odierno fabbricato – la Villa di Querceto - in vece del castellare originario venne ricostruito nel 1811, ad opera del Cavaliere Girolamo Bargagli, con uno stato di fatto planimetrico di certa rilevanza e attendibilità costituito dalla mappa del Catasto Leopoldino del 1820 [3] [3bis], al quale seguirono peraltro numerosi ampliamenti.<sup>9</sup>

Ai primi del '900 la Fattoria contava più di trenta poderi ed una estensione pari a 2.200 ettari, e risultavano in attività nei pressi della villa un frantoio, un granaio ed una cantina: di particolare rilievo era poi la fornace di Poggio Marino [4], molto performante e mantenuta in attività fino al 1940.<sup>10</sup>

La generale crisi congiunturale oltre a quella della mezzadria intervenuta a seguito del secondo dopoguerra, portò ad una dispersione della proprietà tra vendite e donazioni da parte dei marchesi Bargagli, sino a quando la restante Fattoria – denominata *Agreste Mensano* – all'inizio degli anni sessanta venne acquistata dal conte Edoardo Visconti di Modrone Erba (fratello del conte Luchino Visconti).

La rinnovata volontà imprenditoriale si indirizzò verso una prospettiva aziendale di natura agro-zootecnica, con la conseguente realizzazione di stalle di tipo razionale e dunque attraverso una diversa utilizzazione dei suoli, ma anche attraverso una visione turistico-faunistica che richiese la realizzazione di adeguati ambiti e servizi, tra i quali la riserva di caccia ed il ristorante di Molino d'Elsa.

Nel 1979 l'intera azienda ed il compendio immobiliare vennero rilevati dalla società milanese Eurotecnica, quindi nel 2000 dal Dr. Guido Antonello, nel 2006 dall'AD del gruppo Timbers Resorts, David Burden che costituì la Società Castello di Casole S.r.l., ed infine nel 2017 il complesso è stato acquisito dalla attuale proprietà.

---

<sup>8</sup> BALDINI G., BEZZINI M., RAGAZZINI S., La collezione...*op.cit.*

<sup>9</sup> Il cartiglio della mappa riporta: “Comune di Casole, Sezione F detta QUERCETO, in un foglio dal n.1 al n.394, Levata con la scala da 1 a 5000, dal Secondario Marchettini Antonio, Terminata il 25 Maggio 1820”

<sup>10</sup> Detta fornace, insieme con quella de Le Poggiola, era capace di cuocere 16000 mattoni per ogni fornaciata, e di produrre conche, orci, mattoni grossi e comuni, gronde, calcina, quadrucci, quadroni, mezzane e pianelle, docci, cannelle da acquaio e cannoni da ponti. Citato in: BALDINI G., BEZZINI M., RAGAZZINI S., La collezione...*op.cit.*

## **2. I principali caratteri morfologici del luogo**

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 e l'ambito ex rurale di San Antonio.

Gli elementi generatori sono la Villa di Querceto, dominante edificio di impianto storico, e la strada che conduce alla medesima, 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)<sup>11</sup> 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 il prospiciente edificio dell'ex limonaia.

Successivamente veniva reso soggetto alle disposizioni di tutela dei beni culturali il "Tratto 5, strada comunale Casole d'Elsa-Sovicille in prossimità del Borgo di Querceto", comprendente la viabilità interna al borgo.<sup>12</sup> [5]

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 (1954), fonti dalle quali emergono non solo la struttura

---

<sup>11</sup> Il vincolo, posto ai sensi della L. n.1089/1939 in data 9 gennaio 1981, in riferimento al particolare interesse quale bene culturale così recitava: "trattasi di un castello fortificato a pianta rettangolare, con al centro un cortile quadrato e in un angolo quattro torri a filaretto. Ben poco è rimasto integro delle originarie strutture medievali; soltanto un lato ed una torre. Il lato a due piani di cui quello terreno è a scarpa, addossato alla medievale struttura si eleva un edificio a 3 piani, databile tra la fine del XIX e XX secolo. Il prospetto è scandito orizzontalmente da due marcapiani in pietra serena, ubicati all'altezza dei vari piani. Al piano terra c'è un bel portale a sesto ribassato, probabilmente di recente costruzione ed in linea con il portale dell'ultimo piano c'è una meridiana inserita in una cornice in pietra serena. La torre con base a scarpa è in travertino senese con tessitura regolare delle grosse bozze a filaretto. Nel borgo è alloggiata una chiesetta medioevale con facciata a capanna sulla quale, si rintracciano riprese murarie e tamponamenti di recente apertura. Frontalmente all'ottocentesca costruzione si trova una chiesa di piccole dimensioni, riprodotta in stile gotico."

<sup>12</sup> Vincolo istituito con provvedimento n.128/2017 del 2 agosto 2017, operato ai sensi del 1° comma dell'art.10 del DLgs n.42/2004.

insediativa ma anche una matrice di paesaggio caratterizzate da ricchezza e varietà del mosaico colturale [6].

Come abbiamo già annotato, 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. [7] [8]

Le costruzioni connesse a tale innovazione presentavano carattere propriamente funzionale (e quindi prive di interesse architettonico) e si concentravano nei due poli di San Gaetano e Cetena Rossa, mentre parte significativa dell'edificato storico veniva dismesso per poi deperire velocemente.

La Villa di Querceto rimaneva il centro gestionale di fattoria anche se i due nuovi poli funzionali ne ridimensionavano il ruolo operativo.

Al di là del valore storico-architettonico del bene culturale – più o meno discutibile - 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 costruzioni storiche che corona la sommità del colle, dalla quale emerge la mole della Villa, incorniciata da cipressi e con il sottostante versante terrazzato sistemato ad oliveto. Di una qualche suggestione anche l'immagine che si coglie da sud, salendo verso la sommità del rilievo attraverso la strada che conduce all'aggregato, soprattutto grazie al duplice filare di cipressi che la delimitata.

Scarsamente significative le viste da ovest. Su quel 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.

A ciò di aggiunga che il versante sottostante è stato ridotto a seminativo nudo, rimuovendo i terrazzamenti e le colture – ben visibili nella aerofotografia del 1947 - 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.

Del tutto privo di effettivo interesse paesaggistico il fronte nord, visibile solo dal grande giardino retrostante (e quindi alla 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. [9]

### **3. Le diverse sensibilità paesaggistiche nei principali atti urbanistici progressi**

**3.1** - Le previsioni del PRG 1992 del comune di Casole d'Elsa<sup>13</sup> per la zona di Querceto, ne escludevano qualsiasi destinazione rurale, sia per il borgo propriamente detto che per le aree immediatamente limitrofe. [10]

Attraverso gli articoli 46ter, riguardante l'Area del centro agriturismo - sportivo di Querceto, il 46quater riguardante la destinazione d'uso degli immobili esistenti ed il 46quinques riferito all'ambito di progettazione di un impianto per la pratica del golf, venivano stabilite le principali regole delle trasformazioni.

In particolare queste risultavano subordinate all'approvazione di un progetto di Piano Regolatore Particolareggiato (PRP), con una definizione desunta dalla denominazione della Sezione II, Capo III del Titolo II della L.1150/42, il quale veniva a costituire una sorta di piano quadro definente le intere aree di proprietà ma con al suo interno una suddivisione – agevolmente attuabile in base all'allora vigente normativa – tra pianificazione agricola (PMAA) pianificazione relativa al recupero (PdR) e piani particolareggiati per le nuove edificazioni (PP).

In sintesi perciò, il PRP doveva prevedere:

- a) Un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale redatto ai sensi dell'art.2 della LR 10/79;
- b) Una volumetria massima di 8.000 mc per le strutture di supporto agli impianti sportivi (5.000 mq. a Monterotondo e 3.000 mc. a Querceto);
- c) La ristrutturazione edilizia di tutti gli immobili dell'Azienda con le destinazioni d'uso indicate all'art.46 quater;
- d) Una volumetria massima di 20.000 mc. per strutture ricettive agriturismo-sportive da realizzarsi presso Querceto;
- e) Adeguamento della viabilità, dei sistemi a rete e specifiche condizioni da inserire nella convenzione.

---

<sup>13</sup> Piano approvato con DCRT n.295 del 23 giugno 1992

Come appare evidente soprattutto alla luce di quanto indicato alla precedente lettera d), un incremento di strutture ricettive di tali dimensioni avrebbe costituito una frattura incontrovertibile con la delicata situazione paesaggistica propria dell'insediamento di Querceto. A ciò deve essere aggiunto che il PMAA 1999 successivamente approvato<sup>14</sup> comprendeva tra le strutture di servizio al campo da golf anche una diga interna della capacità di 200.000 mc, occludendo in prossimità dell'ambito il Borro del Rigo, oltre che la realizzazione di nuovi fabbricati annessi a Monterotondo per una nuova volumetria pari a 5.000 mc..

Il PRP 1999<sup>15</sup> comprendeva infine un piano particolareggiato di iniziativa privata per la costruzione di un campo da golf e annessi strutture ricettive e sportive, ed il piano di recupero contestuale dei nuclei storici della villa di Querceto e dell'area di Monterotondo, mantenendo in essere i medesimi principi individuati dal PRG 1992 e dal PMAA precedentemente approvato.

**3.2** - Con il PR 2001 ed il PRP 2001<sup>16</sup> - progettati dall'arch. Alessandro Mendini - si avvia un processo di riconsiderazione degli obiettivi imprenditoriali a fronte da una diversa consapevolezza ambientale. **[11]**

Si legge infatti nella premessa alla relazione generale: “La Variante, oggetto della presente relazione, al PR di Querceto e Monterotondo riguarda esclusivamente il complesso edilizio di Querceto: con questa variante si avvia, in particolare, un processo d'adeguamento degli strumenti urbanistici attuativi vigenti (PRP e PR) nel territorio di proprietà dell'Agreste Mensano S.p.A. nel verso di una sostanziale revisione qualitativa del progetto originario del Centro Agrituristico-Sportivo (definito verso la fine degli anni 80) che riguarda in generale la salvaguardia e la valorizzazione del contesto ambientale ed in particolare l'offerta dei servizi turistici e lo sviluppo delle attività agricole dalle coltivazioni specializzate alla coltivazione del bosco.”

A ciò si accompagna una drastica riduzione delle unità ricettive previste nella Villa di Querceto e dei tre corpi rurali annessi, dalle 50 previste a 15, proponendo una offerta di

---

<sup>14</sup> Piano approvato con DGC n.41 del 16 aprile 1999.

<sup>15</sup> Piano approvato con DCC n.41 del 29 aprile 1999

<sup>16</sup> Piani approvati, il primo con DCC n.57 del 29 settembre 2001 ed il secondo con DCC n.65 del 29 ottobre 2001

ricettività qualitativamente maggiormente elevata; si propone inoltre la soppressione delle funzioni commerciali previste e la riduzione volumetrica dei nuovi grandi locali seminterrati da destinare a magazzini ed al potenziamento della cantina di lavorazione enologica, così come previsto dal PR vigente, in favore della realizzazione di altre unità ricettive e degli alloggi per il personale.<sup>17</sup> [12]

Tale indirizzo di ridimensionamento degli interventi previsti viene di seguito interpretato dalla Variante al PS per Località il Piano e Querceto - PS 2003<sup>18</sup>, che esplicita sin dalla delibera di avvio del procedimento il proprio obiettivo, cioè la “realizzazione di un sistema ricettivo *leggero*, imperniato sul recupero di complessi edilizi esistenti e sull’inserimento di nuove strutture ricettive di dimensione contenuta ed articolate sul territorio in sostituzione della realizzazione di un albergo con un drastico taglio dei nuovi volumi previsti per l’area prossima al Castello”.<sup>19</sup>

I contenuti specifici della variante sono sinteticamente espressi nella valutazione della stessa Amministrazione provinciale: “La variante al Piano Strutturale proposta di fatto recepisce l’indirizzo della nuova proprietà di diminuire il carico urbanistico dell’intera area interessata dal Piano Particolareggiato, stralciando le previsioni:

- a) Del campo da golf;
- b) Di alcuni impianti sportivi;
- c) Del nuovo complesso turistico ricettivo a ridosso della villa di circa 20.000 mc;

---

<sup>17</sup> Inoltre la variante PRP 2001 - in sintesi - prevedeva:

1. Lo stralcio degli impianti sportivi (piscine e campi da tennis ) e delle relative strutture di supporto (viabilità, parcheggi, palestra, spogliatoi, servizi ecc. per un volume massimo di 3.000 mc.) previsti a circa cento metri a Nord-Ovest dalla Villa di Querceto;
2. Lo stralcio delle strutture di supporto ( parcheggio; club-house; magazzini; servizi e spogliatoi ecc.) al campo da golf da realizzare integrando volumetricamente, per un totale massimo di 5.000 mc., il complesso rurale di Monterotondo e annullamento del Piano di Recupero del complesso rurale di Monterotondo, allegato al P.R.P, che prevede la ristrutturazione con incremento di volume del complesso rurale medesimo per la realizzazione del golf-club;
3. Realizzazione, secondo lo schema indicato nella Scheda Normativa no 194 del RU vigente, nei pressi della Villa di Querceto di attrezzature turistico-ricettive per un massimo di 900 mq. di superficie netta di altezza massimo due piani;
4. Realizzazione, secondo le indicazioni della Scheda Normativa n. 147 del RU vigente, nei pressi del complesso rurale di Monterotondo, di attrezzature turistico-ricettive per un massimo di 1.500 mq. di superficie netta di altezza massimo due piani;
5. Stralcio delle previsioni delle sistemazioni paesaggistiche delle aree di pertinenza del sistema degli impianti sportivi e delle relative attrezzature di supporto della Villa di Querceto e delle attrezzature di supporto al campo di golf di Monterotondo.

<sup>18</sup> Piano approvato con DCC n.30 del 18 aprile 2003.

<sup>19</sup> In DCC n.95 del 12 dicembre 2001.



d) Del centro sportivo di 3000 mc nell'area di Querceto;  
e proponendo un sistema ricettivo leggero imperniato sul recupero dei complessi edilizi esistenti e sull'inserimento di nuove strutture ricettive di dimensioni contenute ed articolate sul territorio.”<sup>20</sup>

Sulla scia perciò di tali considerazioni viene redatto il PMAA 2003<sup>21</sup> che, perseguendo gli obiettivi esplicitati nel PS 2003, prospetta – oltre alla rinnovata attenzione alla componente agricolo-produttiva dell'azienda - anche alcuni interventi maggiormente inerenti il contesto ambientale e paesaggistico tra i quali:

1. l'avvio della riqualificazione dell'ambiente rurale con il risanamento del "bosco all'inglese" del parco del Castello di Querceto;
2. il risanamento e ripristino del sistema della viabilità interpodereale dell'azienda;
3. il reimpianto di oltre duecento cipressi e di circa un migliaio di piante di olivo in funzione prevalentemente paesaggistica;
4. il restauro dei terrazzamenti esistenti.

**3.3**- Tuttavia, gli obiettivi prospettati dall'amministrazione comunale e dalla proprietà non furono concretamente perseguiti e rimasero mere intenzioni: complice il modello territoriale che il PRP venne ad interpretare, a causa soprattutto delle profonde modificazioni subite dal piano attraverso le numerose varianti al RU - oltre alla sistematica utilizzazione dei piani integrati di intervento - intervenute tra il 2004 ed il 2007.

Venne a perdersi la visione unitaria che compenetrava reciprocamente le tre componenti pianificatorie del PRP con ciò configurando almeno due principali criticità.

La prima rappresentata dalla componente urbanistico edilizia del PP che finì con il prevalere nella determinazione degli altri assetti territoriali, variando le consistenze e le localizzazioni dei nuovi insediamenti indipendentemente da qualsiasi valutazione di carattere aziendale o paesaggistico ambientale, perseguendo soprattutto finalità imprenditoriali prive di interessi inter-settoriali oltre che di obiettivi indirizzati a concrete ricadute economiche locali.

---

<sup>20</sup> Parere datato 28 marzo 2003 prot. Int. AT. N.88/03.

<sup>21</sup> Piano approvato con DGC n.50 del 15 ottobre 2003

Il modello territoriale veniva a costituirsi perciò come una forma di insediamento diffuso, localmente indipendente, indifferente alle complessità ed ai condizionamenti provenienti dal milieu storico ambientale proprio dei luoghi.

La seconda scaturiva proprio dalle previsioni del PMAA 2003, grazie alla modifica della struttura aziendale precedentemente stabilita dal PMAA 1999.

Veniva proposta infatti la suddivisione della superficie fondiaria dell'azienda in due comparti, uno definito "centrale" - delimitato a nord dal confine della proprietà, ad est dalla SS n.541 Traversa Maremmana, a sud dalla SP n.3 delle Galleraie e dalla SP n.28 di Mensano e ad ovest dal centro abitato di Mensano – con estensione pari a 1.120 ettari, ed un comparto definito "esterno" - costituito dalle aree agricole più estensive e marginali e dagli immobili di proprietà dell'azienda eccentrici rispetto al perimetro del precedente comparto – con una estensione pari a 1.130 ettari.

All'interno del "comparto centrale" – si sosteneva – avrebbe dovuto insistere tutto il sistema ricettivo previsto - ben infrastrutturato dalla rete della viabilità interpodereale esistente – come pure gli edifici rurali destinati a centro direzionale aziendale di Cetena Rossa e gli edifici rurali destinati a residenza e/o servizi agricoli di Cetena Nera, S.Giovanni e S.Gaetano.

Un tale modello di accentrimento aziendale – volumi, macchinari, prodotti pregiati e relative trasformazioni, infrastrutture e servizi – non poteva che rendere il comparto centrale un ambito ad alto valore aggiunto e nel quale si sarebbe con evidenza concentrata la domanda di un turistico ricettivo d'élite.

Ed era per rispondere a questa domanda che veniva ad organizzarsi l'offerta di spazi turistico-ricettivi diffusi prospettata dalla componente PP del PRP.

**3.4** - Con le note e rilevanti innovazioni legislative intervenute in quegli anni, si rese però difficoltosa l'esatta percezione del quadro pianificatorio locale, che si rivelò complesso e capace di ingenerare incertezze applicative: maturò quindi la necessità di riportare chiarezza dello stato di diritto mediante il puntuale coordinamento dei pregressi atti di pianificazione - sia generale che attuativa - che si erano nel tempo sviluppati.

E con l'obiettivo dunque di riordinare e riallineare lo stato di coerenza e di autonomia dei vari atti di programmazione, perseguendo la ridefinizione conformativa della pianificazione attuativa nell'area, che venne elaborato il PRP 2009<sup>22</sup>. [13]

Per il raggiungimento di un tale obiettivo il piano si prefiggeva di:

- Ristabilire le specifiche efficacie da riconoscersi ai vari livelli di pianificazione locale;
- Individuare un assetto stabile alle previsioni progettuali;
- Rappresentare un modello di sviluppo aziendale sostenibile, attuabile, concreto, remunerativo e verificabile;
- Integrare il quadro conoscitivo sull'area al fine di amplificare le motivazioni e la portanza delle norme di attuazione;
- Determinare delle regole inequivocabili per gli interventi e le trasformazioni;
- Inserire lo strumento della valutazione integrata – in questo caso non richiesto dalla norma – come veicolo per la diffusione e la trasparenza dell'azione pianificatoria, con particolare attenzione all'indotto sociale ed economico.

Inoltre – attraverso un sostenuto approfondimento del quadro conoscitivo – il PRP 2009 permise di individuare criteri insediativi, tipologie edilizie, caratteri architettonici ed elementi di compatibilità paesaggistica le cui conoscenze potessero essere trasfuse nella parte progettuale del piano: a questo si aggiunse la costruzione di una rigorosa disciplina che trascendesse i caratteri del singolo edificio ma che riguardasse le mutue relazioni di questo con il suo intorno – di appartenenza e di integrazione - in una nuova ottica progettuale che non era minimamente stata contemplata nelle precedenti versioni del piano.

L'aggiornamento della strumentazione di piano, su tali temi, tenne perciò anche in considerazione:

- a) le condizioni di accessibilità al territorio ed al paesaggio, come anche indicato dal PIT regionale adottato, in termini di gerarchizzazione e salvaguardia dei percorsi storici con valenza paesaggistica;
- b) l'abbattimento delle barriere urbanistiche, in adeguamento all' art. 37 della LR 1/2005 come regolamentato dal DPGR 41/R Capo II (parcheggi e aree accessibili

---

<sup>22</sup> Piano approvato con DCC n. 82 del 5 maggio 2009

a persone con ridotta capacità motoria) e secondo i contenuti della LR 47/91, come modificata;

- c) l'adeguamento alla DCC n. 99/2009 sulle strade extra urbane, in relazione alle caratteristiche di transitabilità ed all'individuazione di relitti stradali.

Il proseguimento della strategia di progressiva integrazione e coazione delle diverse componenti del piano è alla base del progetto territoriale del PRP 2015.<sup>23</sup> [14]

Grazie al quadro – di quasi raggiunta compiutezza – offerto dalle componenti PP e PdR del piano, è stato definito 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.

La componente PMAA 2015<sup>24</sup> veniva anch'essa adeguata ai nuovi scenari sociali ed ambientali modificandone l'indirizzo strategico nell'ottica di un progressivo ripristino del mosaico culturale storico e di una presenza produttiva maggiormente diffusa sul territorio. [15]

Perciò al precedente modello territoriale e aziendale basato essenzialmente sulla localizzazione concentrata di coltivazioni di pregio e grandi estensioni di seminativo - servite da pochi poli costruiti (con rilevanti dotazioni volumetriche nei toponimi San Gaetano a Cetena Rossa) - veniva proposta un'organizzazione articolata in undici Unità Tecnico Economiche autonome (UTE), ciascuna dotata di sufficienti edifici aziendali e orientata a colture differenziate, tutte comunque caratterizzate dall'intento di ripristinare il mosaico culturale storico - ben documentato - proprio degli anni cinquanta del secolo scorso.

La variante 2015 inoltre non prevedeva edifici di nuova costruzione, ma soltanto il trasferimento di parte significativa della volumetrie esistenti (con demolizione e successiva ricostruzione), in modo tale da assicurare per ciascuna UTE il mantenimento di un equilibrato rapporto tra colture in atto e volumetrie edificate, nel rispetto dei parametri indicati dal PTCP 2000.

---

<sup>23</sup> Piano approvato con DCC n.40 del 4 giugno 2015

<sup>24</sup> Piano approvato con DCC n.92 del 30 novembre 2015

Questa progressiva operazione di “restauro territoriale” viene a perfezionarsi infine con gli indirizzi progettuali del PRP 2018 (piano in corso di approvazione), il quale implementa la strategia progettuale legata al presidio territoriale riconoscendo 6 nuove UTE, e riduce l’edificazione diffusa turistico ricettiva nel già noto “comparto centrale” ripensandone la collocazione in aree urbane consolidate, quale ad esempio quella dell’abitato di Querceto.

Infatti il positivo esito delle innovazioni sul territorio agricolo correlato al coerente orientamento della nuova proprietà, consente di ripensare anche lo sviluppo del sistema ricettivo; in particolare, le nuove costruzioni ancora da eseguire appaiono al momento quasi elementi confliggenti al nuovo assetto agricolo e paesaggistico, in quanto occupano aree che potrebbero essere utilmente impiegate nell’uso agricolo, attraverso la medesima logica di ripristino colturale e di autonomia produttiva che caratterizzano le UTE programmate nel 2015 e già parzialmente attuate.

Ciò ha consentito alla proprietà di ipotizzare (nonostante i titoli edilizi già conseguiti) la rinuncia ad ulteriori nuove costruzioni ad uso ricettivo nel territorio aperto, in favore di una completa riorganizzazione di carattere prettamente agricolo del territorio disponibile secondo una logica di complessivo riappoderamento, che cerchi di riproporre l’assetto produttivo e paesaggistico storicamente proprio del territorio casolese.

**3.5** - Riassumendo, è possibile identificare almeno quattro differenti stagioni che hanno scandito i diversi approcci paesaggistico ambientali della pianificazione nel territorio dell’azienda già Castello di Casole:

- I. la prima ancora legata soprattutto al primato della trasformazione urbana del territorio agricolo, anche se con la felice intuizione della possibile integrazione tra ambiti diversi e tra loro interagenti, una interpretazione priva però di particolare consapevolezza riguardo alle ricadute paesaggistico-ambientali degli interventi previsti;
- II. una seconda caratterizzata da un approccio – maggiormente raffinato culturalmente – che comprende e prova ad attuare una nuova offerta turistica, non di quantità bensì di qualità e soprattutto rivolta alla domanda estera, nei confronti della quale si comincia a comprendere il valore aggiunto rappresentato dai

contesti paesaggistico-ambientali ed in particolare modo quelli rurali: da tali considerazioni ne scaturisce una strategia tesa a perseguire il ridimensionamento delle infrastrutture di servizio legate al turismo a favore di un rinnovato interesse per la riorganizzazione della produzione aziendale;

- III. una terza stagione dove risulta interpretata in forma anomala la precedente intuizione sui caratteri del turistico-ricettivo, operando una centralizzazione di tutti i complessi valori economico-insediativi in una unica porzione territoriale, moltiplicando gli interventi trasformativi negli ambiti rurali e rendendo periferici e trascurati i pur consistenti margini aziendali: una strategia questa che si è rivelata ad un certo punto infruttuosa e dagli esiti incerti;
- IV. una quarta ed attuale, dove si è provato a perseguire il restauro di un modello territoriale - che si sta' dimostrando performante ed efficace – basato sul riappoderamento dell'azienda attraverso la formazione di UTE autonome alle quali demandare il ruolo di presidio territoriale, reindirizzando il carico trasformativo turistico ricettivo verso le aree urbane già consolidate: con ciò prospettando una significativa capacità di mantenimento e di riproduzione dei contesti paesaggistico ambientali ed il consolidamento delle realtà urbane esistenti.

#### **4. La pertinenza paesistica dell'area di Querceto**

Nella cartografia del RU vigente del comune di Casole d'Elsa [16] risulta individuata con non particolare precisione la perimetrazione dell'areale di pertinenza afferente al complesso di Querceto, un areale ricostruito per quanto desumibile dagli elaborati grafici del PTC.

Nonostante ciò l'areale è comunque classificato come A1, cioè sottoclasse di ambito urbano – centri storici - così definiti dal piano all'art.77: “zone del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono esserne considerate parte integrante.”

La pertinenza dell'area di Querceto è invece correttamente individuata negli elaborati del PRP approvati sino dal 2009.

**4.1** – Abbiamo già indicato come le norme del PRG 1992 escludessero - nel caso di Querceto e vedasi l'allegato [10]- qualsiasi destinazione rurale, sia per il borgo propriamente detto che per le aree immediatamente limitrofe.

Orbene nella zonizzazione del PRG veniva riportato un ampio areale attorno all'abitato di Querceto le cui destinazioni urbanistiche erano declinate all'art.46ter delle NTA del piano; queste in sintesi prevedevano diverse capacità di edificazione per specifiche funzioni, e più esattamente:

1. aree S e Sq1 destinate a strutture sportive;
2. area Sq2 destinata a strutture ricettive;
3. area AS destinata ad attrezzature sportive;
4. area po destinata a parco privato;
5. area SA sottoposta a salvaguardia ambientale ma di carattere extra agricolo.



Come risulta evidente queste sono tutte aree a destinazione urbana e non rurale, il perimetro delle quali - pur con lievi differenze - venne successivamente confermato dal PS 2000<sup>25</sup>. [16bis]

In vigore la LR n.5/1995, giungeva ad approvazione il PTC 2000 della provincia di Siena.<sup>26</sup>

Nelle NTA veniva individuato un complesso normativo - costituito dal Capo L "Disciplina delle dinamiche evolutive del sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto" - che poneva la seguente distinzione all'art.L1: “- il sistema urbano provinciale, costituito dalla rete dei capoluoghi di comune e delle frazioni maggiori, intendendo come tali quelle che presentano attualmente un peso demografico o specificità funzionali (terme) ed una dotazione di servizi sufficienti ad assicurare connotati urbani; il sistema urbano provinciale è disciplinato dagli Artt. L3, L4, L5, L6 ed L7.

- i centri minori, aggregati e nuclei (di seguito “aggregati”) che costituiscono la trama insediativa intermedia tra sistema urbano e case sparse. Negli aggregati, a causa della limitata consistenza demografica e della scarsa dotazione di servizi, non sono riscontrabili connotati propriamente urbani. L’Art. L8 delle presenti Norme disciplina le dinamiche evolutive degli aggregati e delle loro pertinenze, così come individuate negli “Atlanti comunali” (Schede “A”) di cui all’Art. X1. [17]

- i beni storico architettonici del territorio aperto (ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri e mulini); le aree di pertinenza dei beni storico-architettonici censiti dal PTC, graficizzate negli “Atlanti comunali” di cui all’Art. X1 (Schede “V” e “ES”) sono disciplinate dagli Artt. L9, L10 ed L11 delle presenti Norme.” L’aggregato di Querceto era dunque riconosciuto come tale e censito esplicitamente al 5<sup>o</sup> comma dell’art.L8 dove si elencavano i centri interessati, comune per comune, per le seguenti dichiarate finalità: “Nelle aree di pertinenza degli aggregati compresi nel seguente elenco, in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, della coerenza del rapporto di integrazione strutturale e percettiva con gli

---

<sup>25</sup> Piano approvato con DCC n.43 del 28.06.2000.

<sup>26</sup> Piano approvato con DCP n.109 del 21.10.2000.

spazi aperti all'intorno nonché della dominanza del sito nel paesaggio circostante, i comuni predispongono apposita disciplina che risponda all'obiettivo di tutelare la conservazione dei luoghi con esclusione di ogni forma di nuova edificazione, salvo specifiche situazioni di compatibilità risultanti da documentate valutazioni", e l'aggregato di Querceto veniva poi così descritto: "Aggregato di Castello / Villa - Fattoria con giardino e cappella (S. Antonio); Castello; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Tommaso)".

Nella tavola P08 (quadrante 4) del PTC 2000 "Il Governo del sistema insediativo e del paesaggio: emergenze storico-architettoniche e del paesaggio agrario, emergenze naturali di interesse paesistico" [18], viene individuato un perimetro intorno all'aggregato di Querceto così denominato "perimetro delle aree di pertinenza paesistica (L5 – L8 – L9)", mentre l'edificato è citato in legenda con la medesima campitura quale "centri storici (L6), aggregati (L8), ville ed edifici specialistici (L9)": il perimetro di pertinenza paesistica era peraltro direttamente ripreso dalla scheda di rilievo n.18 del PTC, compilata nel periodo tra il 1997 ed il 1999.

Appare quindi inequivocabile che il complesso di Querceto fosse considerato dal PTC 2000 un aggregato e sottoponibile al regime di cui all'art.L8 delle NTA.

Sottoponibile ma non sottoposto; infatti il medesimo art. L8 recitava al 1° comma: "Le aree di pertinenza degli aggregati, in analogia alle aree di cui ai commi 1 e 2 dell'Art. L5, sono state individuate dal PTC sia in rapporto al valore intrinseco della struttura edilizia, sia in rapporto al ruolo paesaggistico dell'aggregato, derivante dalla sua localizzazione più o meno dominante e più o meno aperta alle visuali ed ai punti di vista esterni.

Sono da considerarsi aree di pertinenza degli aggregati esclusivamente le aree classificate agricole negli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del PTC, ricomprese nei perimetri di cui al precedente paragrafo."

Ricordiamo che la delibera di approvazione del PTC è del 21.10.2000 (pubblicata poi sul BURT n.50 del 13.12.2000) mentre lo SU vigente all'epoca in comune di Casole d'Elsa era il PRG 1992 approvato con DCR n.295 del 23.06.1992.

Ciò consente di affermare pacificamente che l'areale previsto dal PRG 1992 - avendo destinazioni urbanistiche di tipo "urbano" - era dunque escluso dall'applicazione dell'art.L8 delle NTA del PTC 2000 quale area di perimetrazione paesaggistica.

**4.2** – Successivamente, il PTC 2010 della provincia di Siena,<sup>27</sup> assume su tale problematica un atteggiamento meramente ricognitivo; infatti all'art.11.3 9^ comma delle NTA si dichiara che “I centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto sono quelli censiti dal PTCP 2000 (ex art.L8), rappresentati nel QC del presente PTCP e di seguito riportati in tre distinti elenchi”, riconoscendo giustamente Querceto nel primo elenco relativo proprio agli aggregati conformemente a quanto previsto nell'art.L8 5^ comma delle NTA del PTC 2000.

In realtà la ricognizione del PTC 2010 incorre in una imprecisione formale inserendo erroneamente - nella tav. QC POLI II.5 “STRUTTURE INSEDIATIVE STORICHE AGGREGATI - B.S.A. – PERTINENZE” - Querceto tra i beni storico-architettonici (ex art.L9) e non tra gli aggregati (ex art.L8), ma ciò avviene in una tavola appartenente al quadro conoscitivo e non all'ambito prescrittivo, come invece riscontrato nel caso del corretto riconoscimento di cui al precedentemente citato art.11.3 delle NTA. [19]

Da ciò ne consegue che le prescrizioni normative del PTC 2010 di riferimento, sono esclusivamente quelle relative all'art.13.13 “Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale)”, nelle quali si ribadisce come “Dette aree, così come censite dal PTCP 2000, sono aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e sono confermate dal presente PTCP, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, sono individuate in rapporto al valore intrinseco della struttura edilizia, e in rapporto al ruolo paesaggistico dell'aggregato, derivante dalla sua localizzazione più o meno dominante e più o meno aperta alle visuali ed ai punti di vista esterni.”

Per tutti i successivi 17 commi dell'articolo si argomentano prescrizioni che sottendono la natura agricola delle aree di pertinenza paesaggistica e solo in tal senso possono essere interpretate (ricorso al PMAA per le trasformazioni più rilevanti, valutazioni di equilibrio fra le esigenze delle attività produttive agricole e gli obiettivi della tutela del paesaggio, valorizzazione delle eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti anche residuali, ecc.)

---

<sup>27</sup> Come da ultima variante approvata con DCP n.18 del 11.03.2013.

Da ciò non se ne può che concludere:

- a) che le aree di cui all'art.13.13 delle NTA del PTC 2010 per assumere valore di pertinenza paesaggistica devono essere a destinazione agricola, come statuiva anche il PTC 2000;
- b) che se un'area individuata nell'ambito dell'art.L8 dal PTC 2000 non era sottoposta al regime di pertinenza paesaggistica, nell'ambito della ricognizione effettuata dal PTC 2010 la medesima area non mutava assetto.

**4.3** – Se il PTC 2010 - ai fini della definizione dei perimetri in questione - poneva una discriminante di rilievo al 2<sup>o</sup> comma dell'art.13.13 demandandola ai piani di dettaglio, il 4<sup>o</sup> comma del medesimo articolo stabiliva che “Le aree di pertinenza assumono una rilevante importanza paesaggistica, e come tali vengono normate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, in coerenza a quanto dettato dal presente PTCP”, delegando perciò anche gli indirizzi normativi alla pianificazione sotto ordinata. Come abbiamo visto tali perimetrazioni erano già state istituite - con destinazione urbana - dal PRG 1992 ed in sua applicazione da diversi strumenti di pianificazione attuativa. Successivamente al 1988 il limite urbano individuato dal citato SU era stato oggetto di ulteriori approfondimenti e modificazioni:

1. il PMAA 1999, approvato con DGC n.41 del 16.04.1999 e convenzionato in data 6 settembre 1999, individuava alla tav.3 "Superficie aziendale interessata dal P.R.P. e dal P.M.A.A." gli areali di natura agricola differenziandoli da quelli a destinazione urbana;
2. la "Variante al Piano Particolareggiato relativo al complesso edilizio di Querceto e Monterotondo" - approvata con DCC n.65 del 29.10.2001 - effettuava un ampliamento della delimitazione dell'aggregato urbano di Querceto di inequivoca definizione;
3. il PRP 2009 – approvato con DCC n.82 del 05.05.2009 – che è essenzialmente la variante di riallineamento del PRP originario al rinnovato quadro tecnico-normativo, affronta definitivamente il limite dell'aggregato di Querceto individuandolo e definendolo: “Querceto e Monterotondo – Aree urbane confermate da: PS, PR2001, UMISD3C”;

4. detta definizione del perimetro in questione, operata dal PRP 2009, è stata successivamente riconfermata dal PRP 2012 (approvato con DCC n.104 del 30.11.2012), dal PRP 2015 (approvato con DCC n.40 del 04.06.2015) ed infine dal PRP 2017 (approvato con DCC n.55 del 30.06.2017).

**4.4** – Un ulteriore problema che si ravvisa nelle perimetrazioni relative a Querceto ed effettuate dal RU vigente, riguarda le “Case Mendini”, cioè quell’ampliamento turistico-ricettivo fatto proprio dal PRP 2001 e successivamente realizzato.

Il PS 2000<sup>28</sup>, all’art.103 delle proprie NTA, escludeva dalle misure di salvaguardia i piani approvati in attuazione del PRG all’epoca vigente, non incidendo di fatto sull’efficacia del già approvato PRP 1999.

Il limite edificabile previsto dal PRG 1992, risultava nella cartografia del PS lievemente ampliato - a discapito della prevista area di salvaguardia ambientale – ed era classificato come L3 “I luoghi centrali dell’ospitalità”: veniva inoltre identificata una più vasta area a destinazione turistico ricettivo comprendente il recupero e la costruzione di nuovi edifici, identificata come “area problema 3.3 Querceto” – art.84 delle NTA del PS – che risultò perciò fisicamente *saldata* al profilo L3, come evidentemente ben rappresentato nella tavola n.d.1.3. del PS. [20]

Il RU 2001<sup>29</sup> recepì direttamente per l’area di Querceto - all’art.140bis UMI SD3C delle proprie NTA - i contenuti del PRG 1992, del PMAA 1999 e del PRP 1999 fatti propri dal PS 2000.

Inoltre la Scheda Normativa n. 194 del RU 2001 – recependo una osservazione all’epoca effettuata dalla proprietà - consentì la realizzazione nei pressi della Villa di Querceto di nuove attrezzature turistico-ricettive per un massimo di 900 mq. di superficie netta, di altezza massimo due piani e costruibili anche in materiali non tradizionali, come pure la realizzazione di una specifica strada di accesso, il tutto indicandone anche cartograficamente la localizzazione.

Tale previsione venne successivamente fatta propria dal PRP 2001 per la realizzazione delle citate Case Mendini, come ben evidente nelle tavole della VARIANTE al n. PP

---

<sup>28</sup> Piano approvato con DCC n.43 del 28 giugno 2000.

<sup>29</sup> Piano approvato con DCC n.27 del 21 maggio 2001.

011A (vedasi l'allegato [12]) e n.PP 009 C [21], con la conseguente ridefinizione in ampliamento dell'area dell'aggregato di Querceto.

L'art.70 4<sup>^</sup> comma del PS infatti prevedeva – e ancora prevede – che “Il Regolamento Urbanistico introduce, se necessario, variazioni relative al perimetro delle aree problema ed individua, nell'ambito tematico di ciascuno schema direttore, ulteriori aree da sottoporre a progettazione di dettaglio”. Tale nuovo perimetro però non è stato finora ancora ricompreso nella delimitazione prevista dal RU, rappresentando peraltro una incongruenza di natura puramente formale.

**4.5** – Da quanto esposto possiamo perciò riassumere che:

- a) l'abitato di Querceto è stato classificato “aggregato” e non “bene storico-architettonico” puntuale sia dal 5<sup>^</sup> comma dell'art.L8 delle NTA del PTC 2000 e sia dal 9<sup>^</sup> comma dell'art.11.3 delle NTA del PTC 2010, e dunque – formalmente - la normativa provinciale di riferimento risulta quella di cui all'art.13.13 delle NTA del PTC 2010;
- b) la perimetrazione dell'aggregato di Querceto da considerarsi efficace è certamente quella del PRP 2009, come ribadita nelle successive varianti, in quanto approfondimento urbanistico prescrittivo, come ulteriormente confermato dal 2<sup>^</sup> comma dell'art.13.13 delle NTA del PTC 2010;
- c) detta perimetrazione individua però un areale nel quale non poteva essere applicato quanto disposto dall'art.L8 del PTC 2000 e di conseguenza anche quanto disposto dall'art. 13.13 delle NTA del PTC 2010, rimandando inoltre per l'efficacia alla normativa tecnica del PdR, stante il disposto di cui al 4<sup>^</sup> comma del medesimo articolo;
- d) alla porzione di areale – esterna a quella dell'aggregato di Querceto – ma interna a quella perimetrata quale pertinenza paesistica dalla scheda di rilievo n.18 del PTC 2000, devono invece essere applicati i disposti di cui all'art.13.13 delle NTA del PTC 2010.

## **5. Criteri e indirizzi per l'ambito paesaggistico di Querceto**

Il PRP, dal 2009 ad oggi, ha costantemente implementato il proprio Quadro Conoscitivo con particolare riguardo ai contenuti paesaggistici anche in relazione alle pianificazioni di settore sovraordinate, in particolare i PTC 2000-2010 della provincia di Siena ed i PIT 2007-2015 della Regione Toscana.

Le interpretazioni del QC depositate del PRP 2018 costituiscono sicuro approfondimento sui contenuti paesaggistici di cui trattasi e certo riferimento per le attività progettuali e per le azioni trasformatrici, e l'ambito paesaggistico di Querceto ne costituisce parte integrante e di specifico rilievo.

Il corpus attuale del QC di carattere paesaggistico è costituito dai seguenti elaborati documentali e grafici:

- Elab. A01 Il contesto paesaggistico: le interpretazioni e la disciplina
- Tav. A02 Interpretazioni del paesaggio 1
- Tav. A03 Interpretazioni del paesaggio 2
- Tav. A04 Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino
- Tav. A05 Caratteri storici dell'agricoltura
- Tav. A06 Caratteri strutturali del paesaggio e principi insediativi
- Tav. A07 Caratteri tipologici
- Tav. A08 Caratteri percettivi del paesaggio
- Tav. A09 Caratteri insediativi, invariants e funzioni
- Tav. A10 Individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali esistenti
- Tav. A11a Analisi e matrice del paesaggio: lo stato al 1954 (artt. da 13.4 a 13.8 del PTCP)
- Tav. A11b Valutazione paesaggistica : lo stato attuale (artt. da 13.4 a 13.8 del PTCP)
- Elab.B\_E3 Verifica Paesaggistica - Valutazione paesaggistica (artt. da 13.4 a 13.8 del PTCP) e Verifica Rispetto disciplina PIT/PPR
- Tav. D05 Verifiche paesaggistiche sugli interventi previsti dal PAPMAA



## 6. Conclusioni

- 1) L'aggregato di Querceto risulta ricostruito per un primo nucleo tra il 1811 ed il 1820 e successivamente ampliato e significativamente manomesso. Ne sono comunque testimonianza in tempi recenti: il progetto presentato in comune per "Lavori di ripristino" dalla proprietà Visconti di Modrone – a firma degli architetti fiorentini G.C. Nocentini, L. Papi, N. Rucellai e B. Sacchi – databile probabilmente alla fine degli anni sessanta, testimonia un intervento di ristrutturazione particolarmente invasivo; l'istanza di sanatoria ai sensi della L.n.47/1985 presentata dalla società Agreste Mensano e riguardante opere realizzate tra il 1965 ed il 1969, comprende interventi di ristrutturazione della casa padronale per 781 mq, cambio di destinazione e relativi interventi per 561 mq oltre alla realizzazione di una piscina nelle adiacenze della villa. Risulta perciò del tutto evidente come sia da considerarsi tardivo il provvedimento ex L.1089/1939 (del 1981) nei confronti dell'immobile, oramai difficilmente riconducibile ad orizzonti di riferimento tipologici e formali.
- 2) Non sono da considerarsi però secondari i caratteri morfologici del luogo: infatti se da una parte questo riesce a rappresentarsi – particolarmente nelle visioni da nord-est e da sud – quale presenza dominante e costruita e ben individuabile per evidente riconoscibilità, dall'altra appare ancora costituire l'elemento gerarchico principale per i diversi sistemi insediativi che lo attorniano e sembrano subirne la gravitazione (vedasi QC Tav.n.7 "Caratteri insediativi, invariati e funzioni" del PMAA 2015). Risulta evidente che la ricostruzione nelle connotazioni originali dei pendii del colle di Querceto, oltre ad un consolidamento della compattezza costruttiva del complesso, cioè della sua immagine *costruita* a vantaggio di quella che Virilio chiamava la *pertinenza retinica*, non potrà che amplificare ulteriormente un tale effetto.
- 3) La modellazione dell'ambito territoriale di Querceto è ovviamente il prodotto di una progressiva sedimentazione di scelte di carattere economico e patrimoniale,

con le conseguenti ricadute di tipo produttivo, demografico, ambientale e paesaggistico. La sua storia è quella tipica della Toscana che, dal periodo post-unitario – come dice il Sereni – costituì le “terre classiche della mezzadria, la cui diffusione appare strettamente legata a quella caratteristica alberata tosco-umbro-marchigiana”,<sup>30</sup> sino al secondo dopoguerra e ad oggi, dove i seminativi alberati o arbustati hanno soppiantato l’alberata e questi sono stati progressivamente sostituiti dai seminativi nudi; parallelamente il presidio territoriale costituito dall’appoderamento mezzadrile è scomparso lasciando il posto ad altre forme di conduzione agricola, in una condizione di stallo produttivo spesso definita “pre-agonica”. Abbiamo potuto notare come buona parte della strumentazione urbanistica – generale come di settore od attuativa e che in poco meno di trent’anni ha conosciuto una forte accelerazione - abbia disconosciuto il problema non considerandone le forti interrelazioni con gli aspetti paesistico-ambientali e con le loro opportunità di positive ricadute economiche: e dunque la necessaria manutenzione del territorio, le possibilità di produzione-riproduzione dei paesaggi, la virtuosa scelta di tipicità colturali che ripropongono prodotti e comportamenti di carattere identitario, e quante altre fertili pratiche e saperi che spesso richiedono per quotidianità una prossimità abitativa, solo di recente si sono rivelati quali fattori ineludibili nella prassi pianificatoria territoriale.

- 4) E’ necessaria l’esatta percezione del quadro pianificatorio per garantire la certezza applicativa della norma: individuati quindi i corretti riferimenti normativi e prescrittivi relativi all’ambito di Querceto, deve essere riconosciuto alla componente PdR del PRP il legittimo ruolo di attuazione di dettaglio e di certa efficacia delle proprie delimitazioni, previsioni e trasformazioni.

---

<sup>30</sup> Sereni E., Storia del paesaggio agrario italiano, Laterza, Bari 1976, pag.401.





**Allegato [1]**

ZUCCAGNI ORLANDINI A., Atlante geografico, fisico e storico del Granducato di Toscana, Firenze nella Stamperia Granducale, 1832, Tav. XIII Val d'Elsa e adiacenze





**Allegato [2]**

La Torre posta a sud-est dell'attuale  
complesso del Castello di Querceto  
Fondazione Monte dei Paschi - Siena  
Archivio storico - doc. n.8193



*Comune di Casole*  
*Sezione F<sup>2</sup> detta*  
**QUERCETO**  
*in un foglio dal N° 1 al N° 394.*  
*Levata con la scala da 1 a 5000*  
*dal Secondario Marchellini Antonio.*  
*Terminata li 25 Maggio 1820*  
*V. Sanobi Paolo Geometa di S. Clara*



**Allegato [3]**

Catasto Generale della Toscana - Continente  
 Edizione d'Impianto - Archivio di stato di Siena coll.:  
 Catasto Leopoldino - Casole d'Elsa - Sez. F - f.1. - n.22

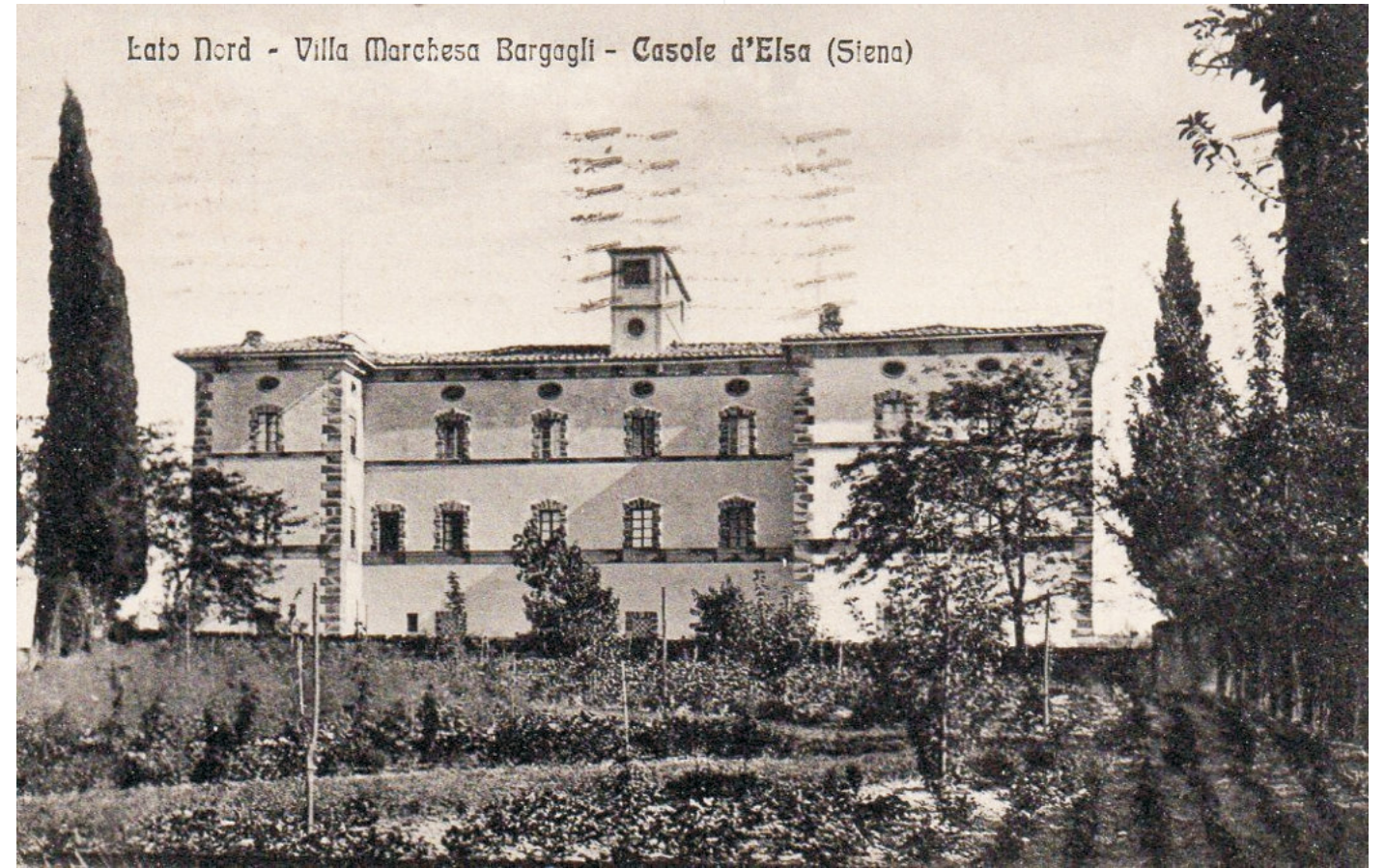




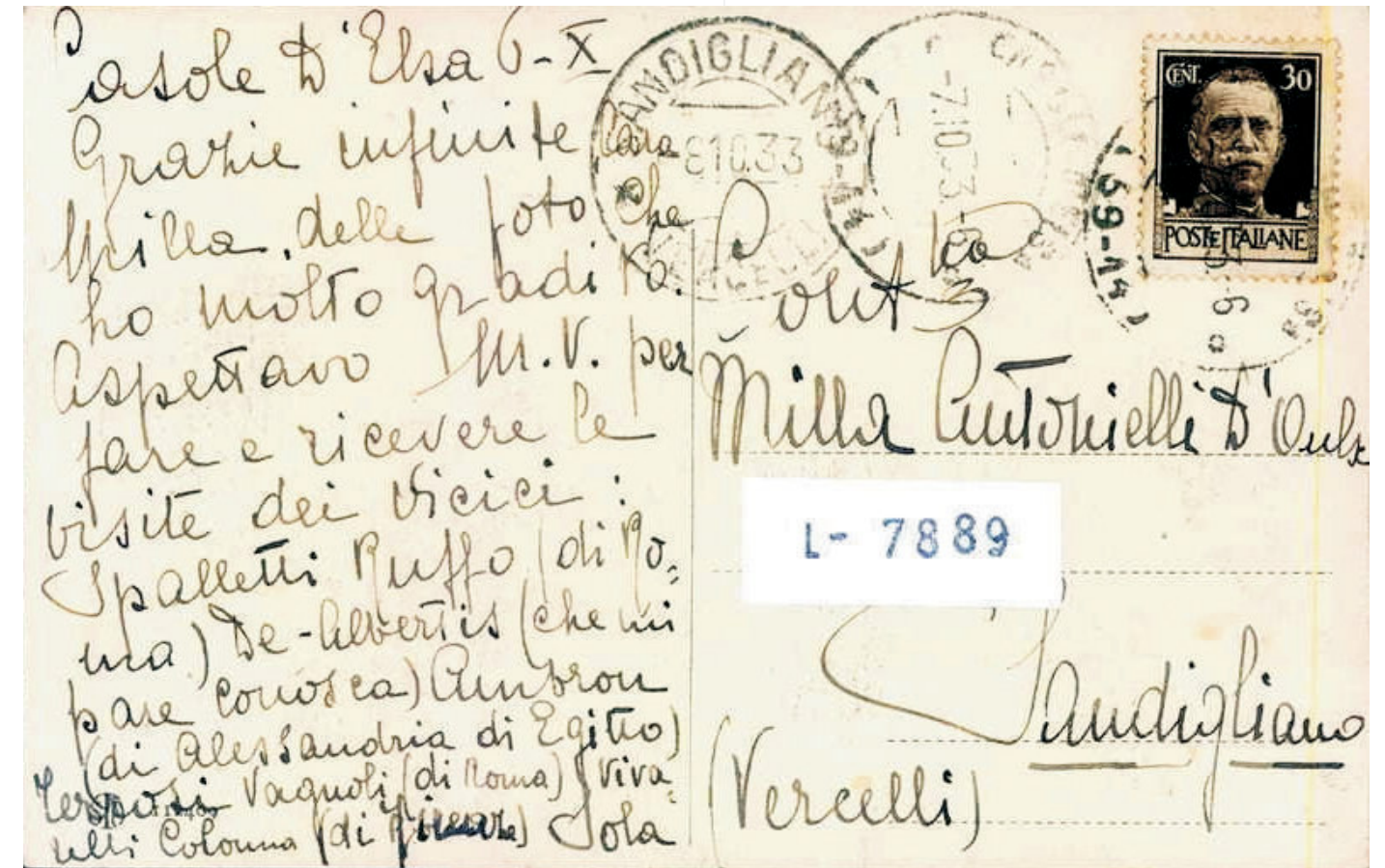
Querceto, Villa Bargagli, veduta dal piano della Canonica.



Querceto, Villa dei Sig. Bargagli, all'entrata  
del Sig. Cav. Gerolamo Bargagli, nel 1811.  
Miglia 20 all' N. di Siena.



Lato Nord - Villa Marchesa Bargagli - Casole d'Elsa (Siena)



Casole d'Elsa 6-X  
 Grazie infinite  
 mille delle foto che  
 ho molto gradite.  
 Aspettavo M.V. per  
 fare e ricevere le  
 visite dei vicini:  
 Spalletti Puffo (di Po-  
 ma) De-Albertis (che mi  
 pare conosce) Ambro-  
 (di Alessandria di Egitto)  
 Leporetti Vagnoli (di Roma) Viva-  
 elli Colonna (di Firenze) Sola

ROMAGNOLI  
 71023  
 159-141  
 30  
 POSTE ITALIANE  
 Milla Antonelli d'Elsa  
 L-7889  
 Romagnoli  
 Verelli

Allegato [3bis]

Cartolina del 1933 e immagini della Villa Bargagli da ROMAGNOLI Ettore, Vedute dei contorni di Siena, Siena 2000



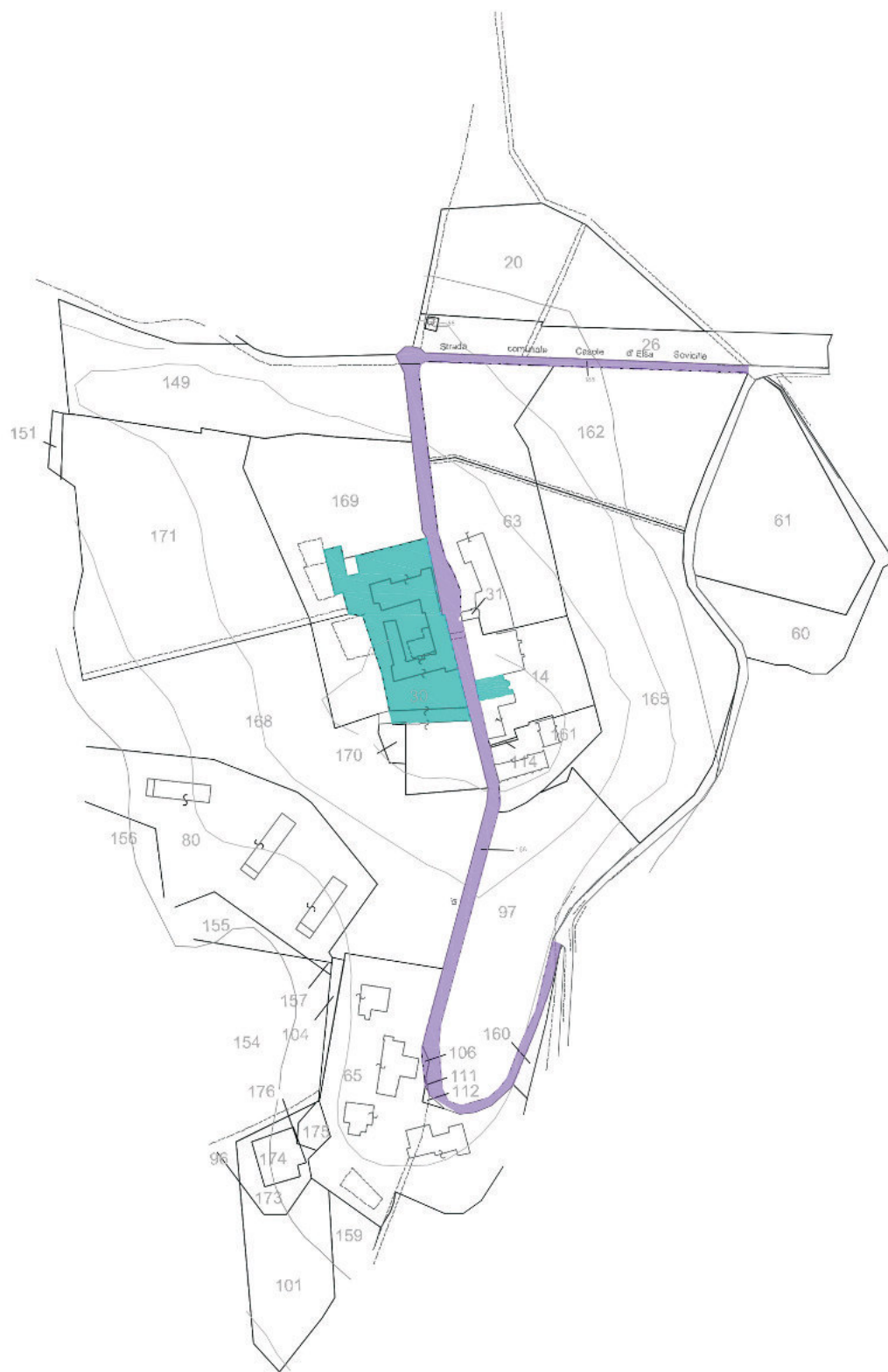


Luglio 4.5. 1937  
ricordo Adon Egio  
Poggio Marino  
Baldonero  
via c.c. di via c.c. c.c.  
1 bit. 2 = c.c.  
3800

**Allegato [4]**

Casole d'Elsa  
La Fornace di Poggio Marino - 1937





Decreto di vincolo del Castello di Querceto (1981)



Tratto 5, strada comunale Casole d'Elsa-Sovicille  
in prossimità del Borgo di Querceto (2017)



**Allegato [5]**











Ambiti sottoposti a vincolo L.n.1089/1939 e art.10 del DLgs n.42/2004



## SISTEMI DI COLTURE

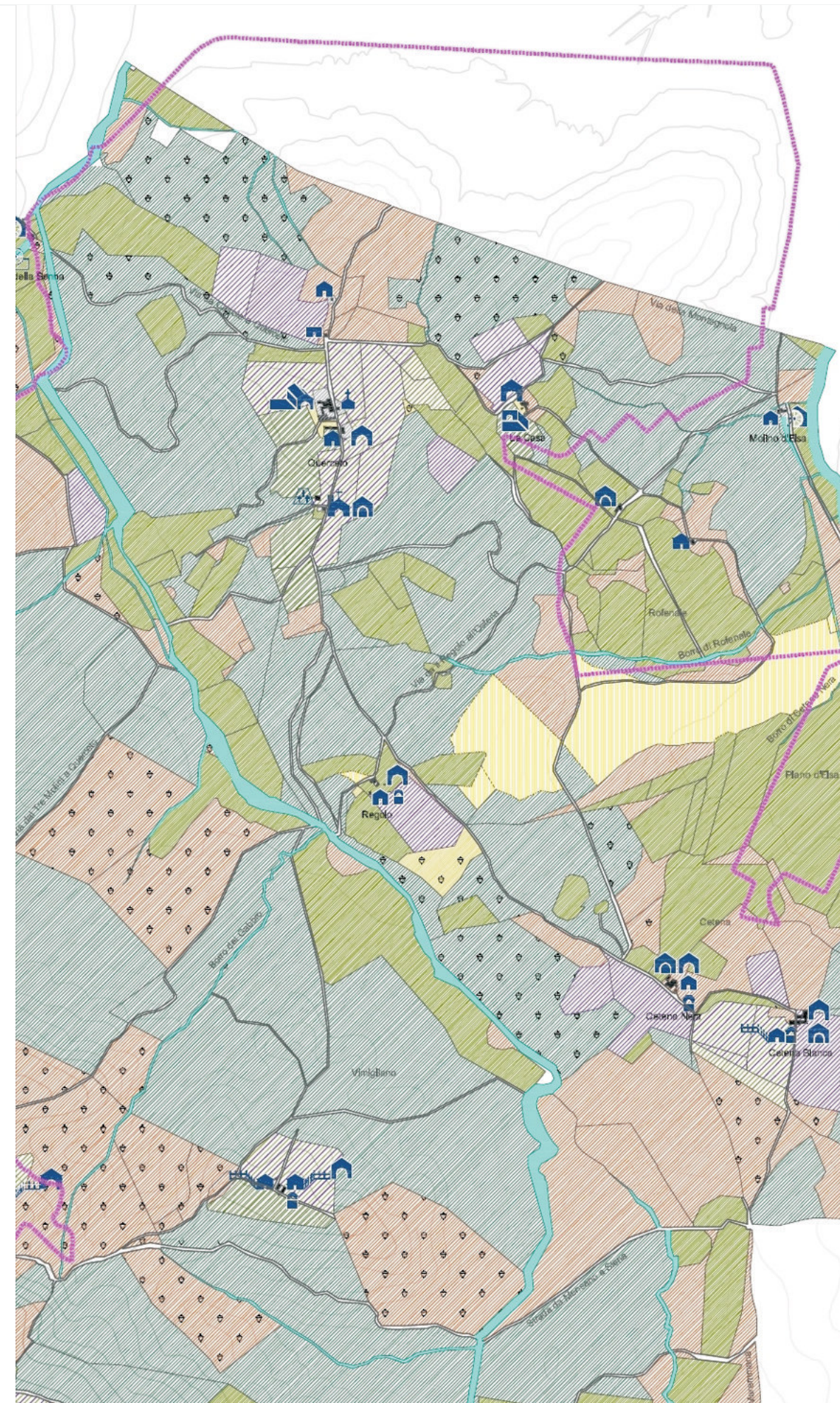
Desunte dal confronto dei seguenti documenti del "Catasto Generale della Toscana":

- Tavola Indicativa e 'Mappa' della sezione F, Comunità di Casole, anno 1824
- Tavola Indicativa e 'Mappa' della sezione Q, Comunità di Casole, anno 1824
- Tavola Indicativa e 'Mappa' della sezione R, Comunità di Casole, anno 1824
- Tavola Indicativa e 'Mappa' della sezione DD, Comunità di Casole, anno 1824
- Tavola Indicativa e 'Mappa' della sezione A, Comunità di Radicondoli, anno 1824

	LAVORATIVO (LAVORATIVO, LAVORATIVO NUDO, LAVORATIVO CON QUERCI, PRATO, ORTO, ORTIVO)		
	SODO (SODO, SODO CON QUERCI, SODIVO, SODO A PASTURA)		
	BOSCO (BOSCO, BOSCO MISTO, BOSCO QUERCIATO, CERRETO, CERRETO CON QUERCI)		
	PASTURA (PASTURA, PASTURA CON QUERCI, PASTURA CON CERRI)		
	LAVORATIVO VITATO		LAVORATIVO VITATO OLIVATO
	LAVORATIVO OLIVATO		INVASI E CORSI D'ACQUA
	SCOPETO		QUERCI

## FABBRICATI

	CASA, CAPANNA E AJA		CASOTTO
	CASA COLONICA		CENTRO URBANO
	CASA		CASA, CONCIMAIA E CORTE
	CHIESA		CAPELLA
	PIAZZA		IMMAGINE
	POZZO		ORATORIO
	CASA STALLA E CORTE		FATTORIA E CORTE
	CAPANNA		GRANAJO
	FORNACE		FORNO
	CONSERVA D'ACQUA		MULINO
	LAVATOJO		BOTTACCIO
	CAMPOSANTO		CHIOSTRA
	CASA E CORTE		CAPANNA E AJA

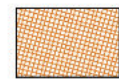


Allegato [6]

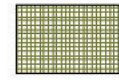
Uso del suolo e funzione dei fabbricati e degli annessi da Catasto Leopoldino - Casole d'Elsa - Sez. F - f.1. - n.22; da Tav. A04 "Caratteri strutturali del territorio: il Catasto Leopoldino" - QC del PRP 2018



## MOSAICO AGRARIO



PASCOLO



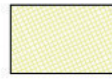
BOSCHI



PROMISCUO CON PREVALENZA  
DI VITE E OLIVO



SEMINATIVI DI COLLINA



SEMINATIVI DI FONDOVALLE



**Allegato [7]**

Uso del suolo da ortofoto - volo 1954  
Tav. A11a "Analisi e matrice del paesaggio: lo stato al 1954"  
QC del PRP 2018



# MOSAICO AGRARIO



**Allegato [8]**

Uso del suolo da ortofoto - volo 2015  
da Tav. A11b "Valutazione paesaggistica: lo stato attuale"  
QC del PRP 2018

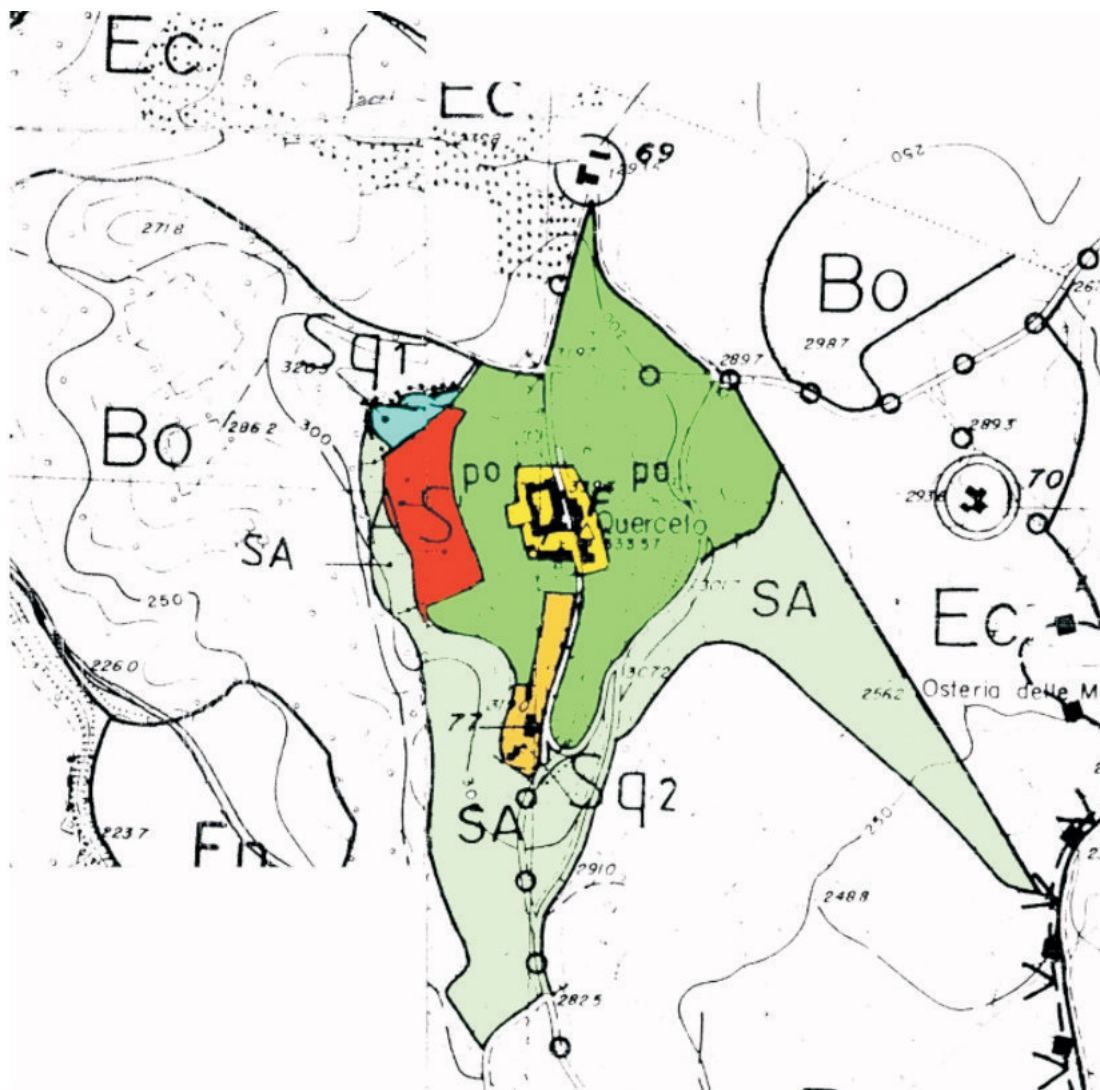




**Allegato [9]**

L'ambito di Querceto: fotoaeree dai voli 1947, 1954, 2016





1. aree *S* e *Sq1* destinate a strutture sportive;
2. area *Sq2* destinata a strutture ricettive;
3. area *AS* destinata ad attrezzature sportive;
4. area *po* destinata a parco privato;
5. area *SA* sottoposta a salvaguardia ambientale ma di carattere extra agricolo.

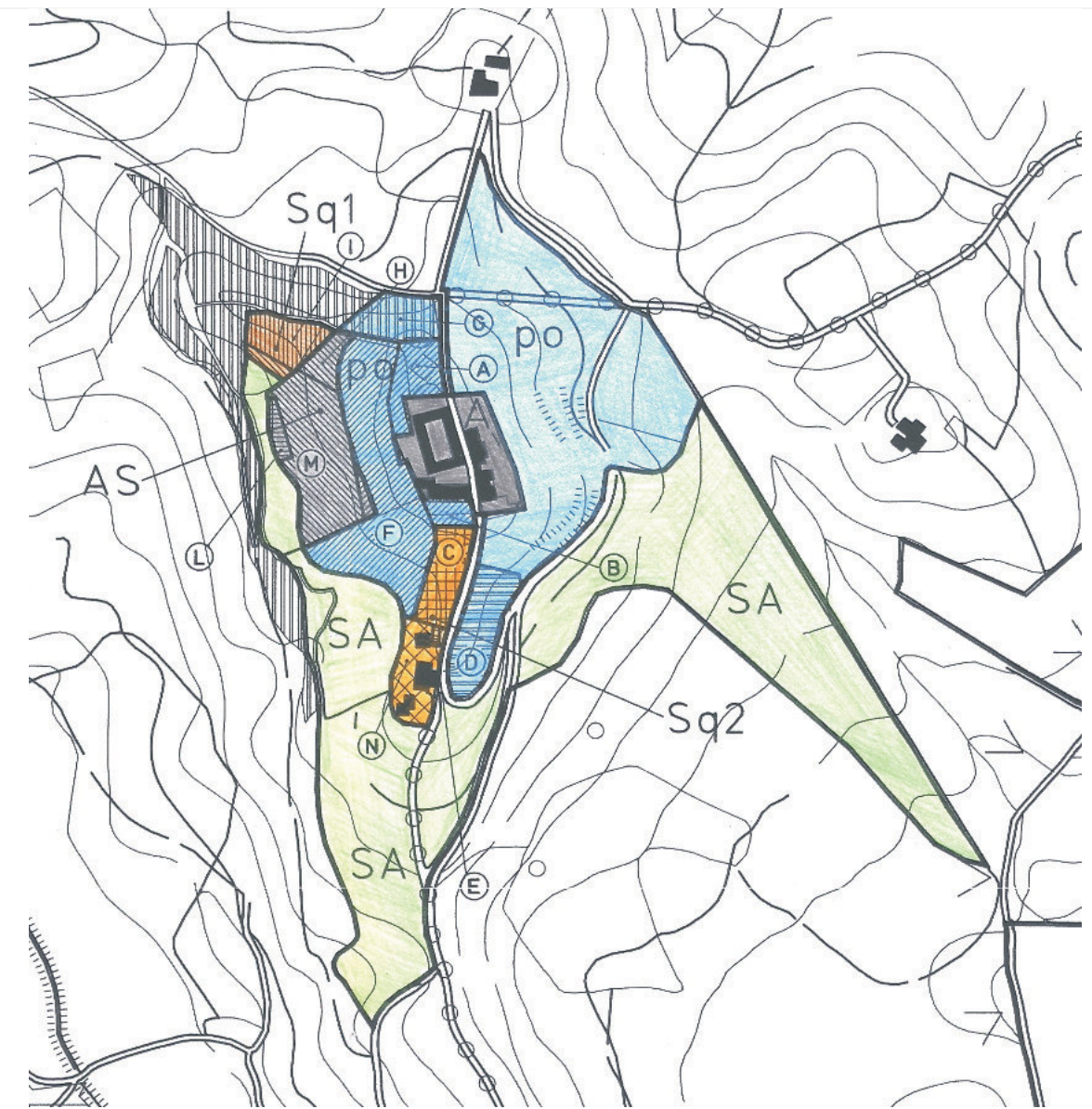
**Allegato [10]**

Previsioni per l'ambito di Querceto del PRG 1992



LEGENDA:

	CONFINE DI PROPRIETA'
	INQUADRAMENTO DI P.R.G. : ESTENSIONE MINIMA PER LA PROGETTAZIONE DI UN IMPIANTO PER LA PRATICA DEL GOLF
	INQUADRAMENTO DI P.R.G. : AREE A PARCO DI USO PRIVATO
	INQUADRAMENTO DI P.R.G. : AREE DI PREGIO PANORAMICO DA SALVAGUARDARE
	INQUADRAMENTO DI P.R.G. : ATTREZZATURE SPORTIVE
	INQUADRAMENTO DI P.R.G. : STRUTTURE SPORTIVE QUERCETO DI NUOVA COSTRUZIONE
	INQUADRAMENTO DI P.R.G. : STRUTTURE RICETTIVE QUERCETO DI NUOVA COSTRUZIONE
	INQUADRAMENTO DI P.R.G. : STRUTTURE GOLF MONTEROTONDO
	INQUADRAMENTO DI P.R.G. : ZONA "A" SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO AREA DI QUERCETO PER STRUTT. RICETTIVE SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA AREA DI MONTEROTONDO PER STRUTT. RICETT. CON AUMENTO DI VOLUMETRIA
	PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO: AREA DESTINATA A CAMPO DA GOLF
	PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO: AREE DI PREGIO PANORAMICO DA SALVAGUARDARE REGOLAMENTATE COME "SA"
	PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO: COMPARTI A, B, F: AREE A PARCO PRIVATO
	PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO: COMPARTO C: AREA PER EDIFICAZIONE NUOVE STRUTTURE RICETTIVE
	PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO: COMPARTI D, E: AREE PARCHEGGI STRUTTURE RICETTIVE
	PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO: COMPARTO G: AREA A PARCO PRIVATO
	PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO: COMPARTI H, M: AREE PER STRUTTURE SPORTIVE
	PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO: COMPARTI I, P: AREE PER EDIFICAZIONE STRUTTURE SPORTIVE
	PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO: COMPARTI L, O: AREE PARCHEGGI STRUTTURE SPORTIVE
	PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO: COMPARTO N: AREA PER STRUTTURE RICETTIVE SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA



LA PROPRIETA'  
AGRESTE MENSANO S.p.a.  
CASOLE D'ELSA (SI)



1	15.04.97	MODIFICHE COMPARTI - INTRODUZIONE AREE "A"			
0	15.10.96	EMISSIONE-ISSUE	ET6	ET6	
REV	DATA/DATE	MODIFICHE-MODIFICATION	DISEGN./PREPAR.	CONTR./CHECKED	APPROV.
<p><b>ET.6</b> VIA DELLA MOSCOVA 46/3, MILANO Tel. 29002141 - Fax 653690</p>			<p>TAV. N. PP 009 C DWG. N.</p>		
<p><b>COMUNE DI CASOLE D' ELSA - SI</b> PROPRIETA' AGRESTE MENSANO S.P.A. PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA</p>			<p>COMM. JOB 039324</p>		
<p><b>INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI</b></p>			<p>SCALA SCALE 1:5000</p>		
			INDICE REVISION	0 /	

Allegato [11]







L'ambito di Querceto: Tavola PP 009 C del PRP 2001







**AREE ESCLUSE DAL P.M.A.A.**

 AREA PRP 2008	 LIMITE DI INTERVENTO PRP 2001 (PP E PR)
 QUERCETO E MONTEROTONDO AREE URBANE CONFERMATE DA: PS, PR2001, PP2001, UMISD3C.	 LIMITE DI PP 2001
 LIMITE PP 2008 GIA UMISD3C	 LIMITE DI PR 2001

 VINCOLO CIMITERIALE
---

**FASCE DI RISPETTO STRADALI**

 30 ml TIPO C DA DPR 495/92	 20 ml TIPO F DA DPR 495/92
--	--

**INFRASTRUTTURE**

 VIABILITA' PRIMO LIVELLO	 VIABILITA' TERZO LIVELLO SENTIERI
 VIABILITA' SECONDO LIVELLO STRADE CAMPESTRI	


**FUNZIONE**

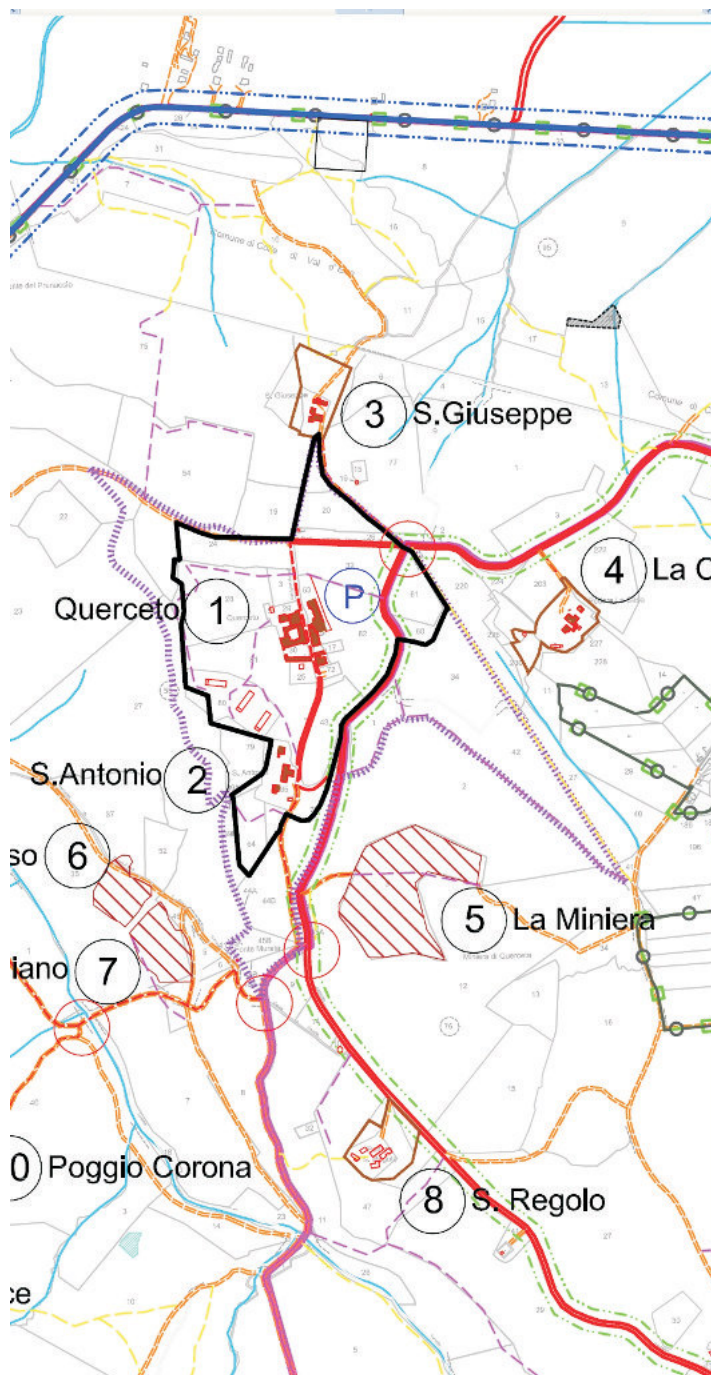
 PROVINCIALE	 CONNETTIVI AGLI INSEDIAMENTI SPARSI
 ASSE TURISTICO INTERNO	 VIABILITA' AUSILIARIA DI SERVIZIO ALL'INSEDIAMENTO

**NODI INFRASTRUTTURALI**

 NODO INFRASTRUTTURALE PRINCIPALE	 PARCHeggi
 NODO INFRASTRUTTURALE SECONDARIO	






**FABBRICATI**






 FABBRICATI RURALI ESISTENTI	 FABBRICATI RURALI ESISTENTI
 FABBRICATI NON AGRICOLI E AREE DI PERTINENZA	

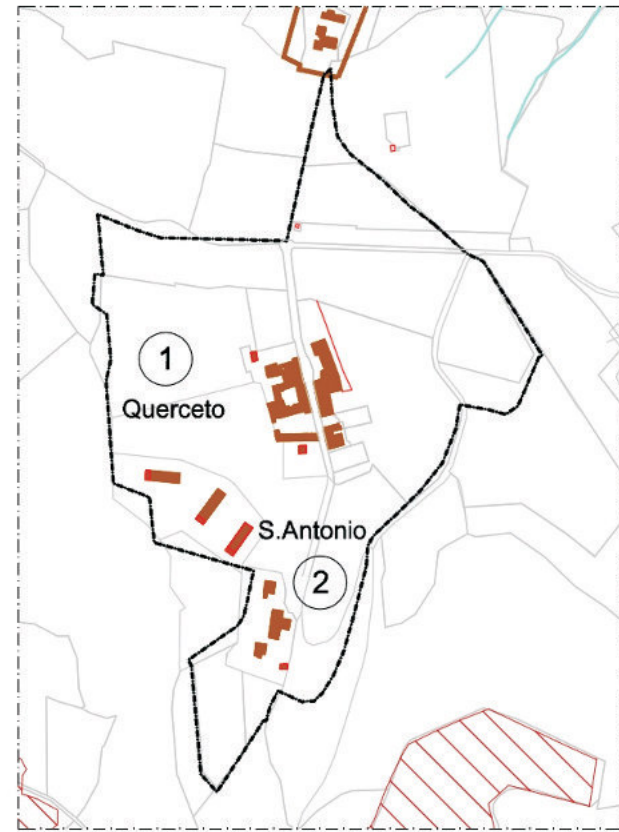


**Allegato [13]**

























PRP 2009 approvato, ambito di Querceto, da Tav.n.3 "Progetto di Piano Regolatore Particolareggiato"

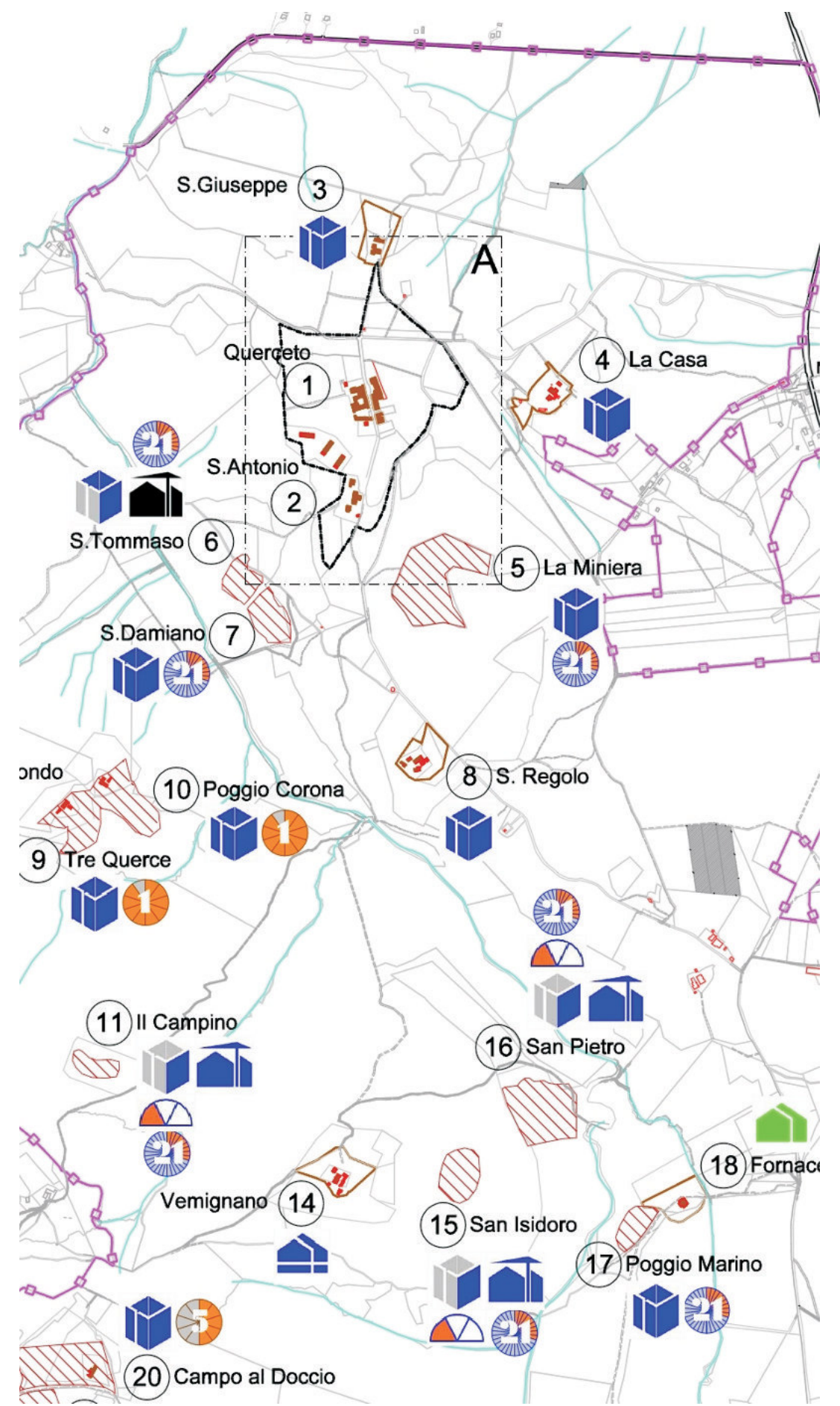
-  1.3 Ex Casa prete
-  1.5 Ex scuola
-  1.6 Ex Limonaia
-  1.9 Case Mendini
-  1.1 Villa di Querceto

-  2 S. Antonio UMI9E
-  2 S. Antonio UMI9D
-  2 S. Antonio UMI9C
-  2 S. Antonio UMI9B
-  2 S. Antonio UMI9A



sviluppo A

FUNZIONE			PROGRAMMAZIONE		
	ATTIVA	NON ATTIVA	BREVE TERMINE	MEDIO TERMINE	LUNGO TERMINE
ALBERGHIERO					
RICETTIVO					
RESIDENZA CASA APPARTAMENTO VACANZE					
RESIDENZIALE					
<b>LAVORI</b>					
IN CORSO					
SOSPESI					
DA AVVIARE					
CONCLUSI					
STATO DEL VINCOLO DECENNALE DI DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA ART. 4 CONVENZIONE 30 Aprile 2004 (anni di attività / n. anni mancanti)					
STATO DEL VINCOLO TRENTENNALE DI DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVA ART. 1 allegato "A" CONVENZIONE 25 Giugno 2009 (anni da stipula / n. anni mancanti)					



Allegato [14]


L'ambito di Querceto nel PRP 2015 approvato - da Tavola A14  
 "Scenario interpretativo - Stato di attuazione  
 del PRP (PP e PdR) al marzo 2018"



## CARATTERI INSEDIATIVI


### MORFOTIPO 3

 FORMA INSEDIATIVA ORGANIZZATA SULLA SEZIONE DI VALLE

 COMPLESSI EDIFICATI DI MONTE

 COMPLESSI EDIFICATI DI VALLE

### MORFOTIPO 4

 FORMA INSEDIATIVA DEI COMPLESSI EDIFICATI ISOLATI

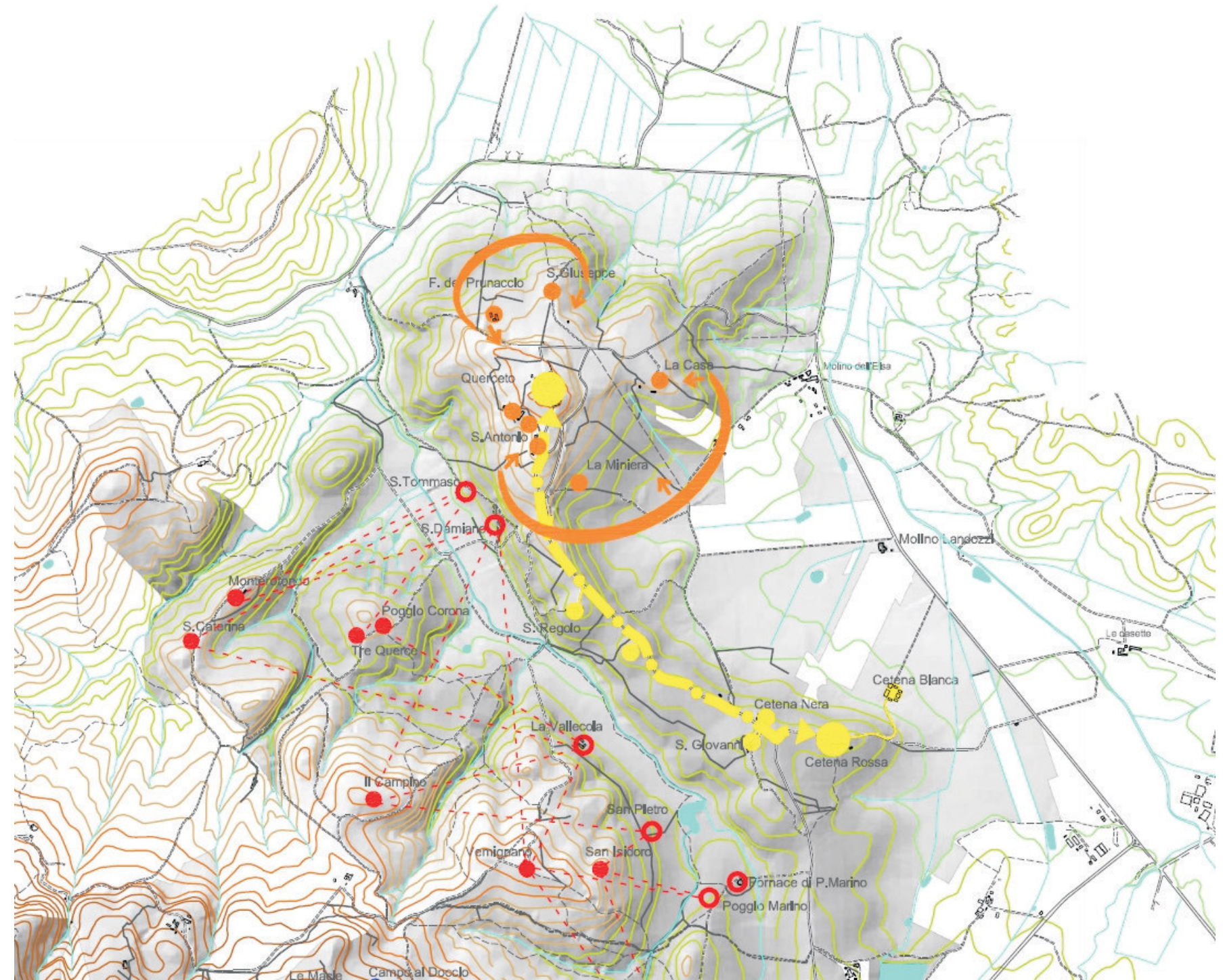
### MORFOTIPO 6

 FORMA INSEDIATIVA ORGANIZZATA SULLA VIABILITA' DI CRINALE

 FORMA INSEDIATIVA A CORONA DELL'AGGREGATO STORICO

 COMPLESSI EDIFICATI

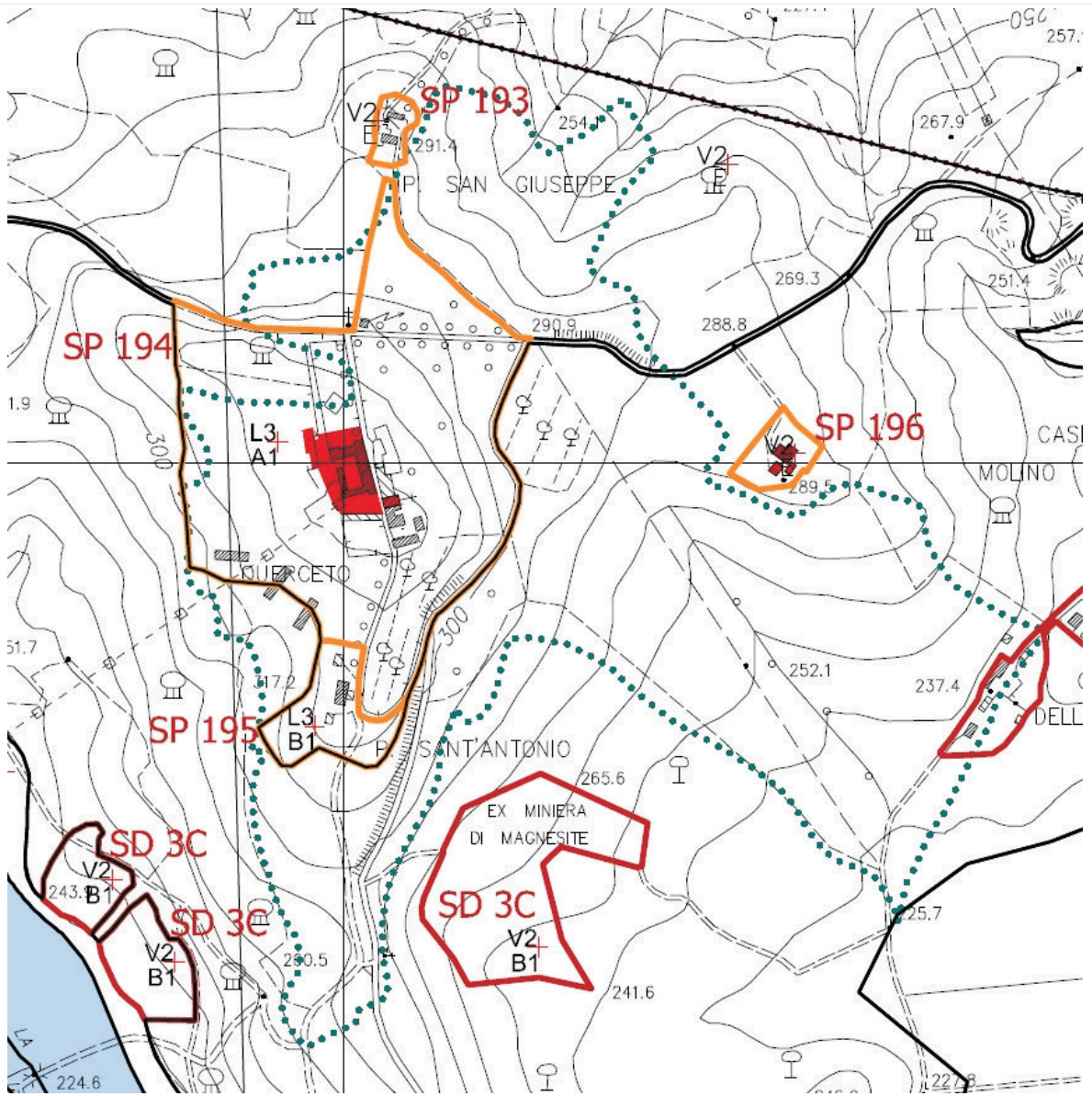
 COMPLESSI EDIFICATI



**Allegato [15]**

L'ambito di Querceto nel PMAA 2015 approvato - da QC Tavola n.7  
"Caratteri insediativi, invariati e funzioni"





SCHEMI DIRETTORI (TITOLO X)

**SD3** Schema Direttore 3 "La Traversa Maremmana"

VINCOLI SOVRAORDINATI (TITOLO I)

- Vincolo architettonico (D.lgs 42/2004 - art. 10)
- Vincolo paesaggistico (D.lgs 42/2004 - art. 136)
- Vincolo cimiteriale (Regio decreto 1265/34 come modificato art.28 L. 166/02)

P.T.C. PROVINCIA DI SIENA - AREE PERTINENZA PAESAGGISTICA

- Aggregati (art. 59.1 NTA)
- BSA (art. 59.1 NTA)

RIF. DISCIPLINA

- Tavv. "b" scala 1:2.000
- Limite UTOE
- Numero UTOE

INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (TITOLO IX)

Capo II - Disciplina degli insediamenti esistenti

- aree da sottoporre a interventi di restauro
- aree da sottoporre a interventi di conservazione
- aree da sottoporre a interventi di riqualificazione
- edifici rurali e case sparse disciplinati da Scheda normativa

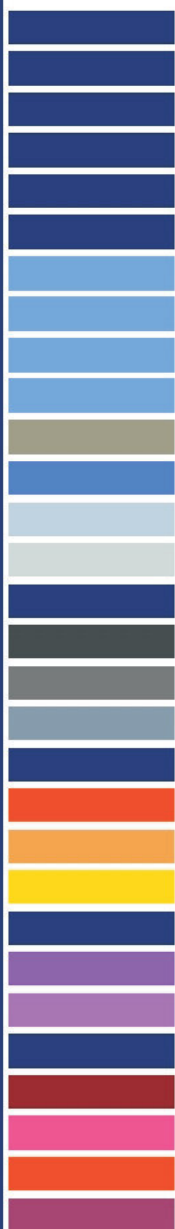
ZONE TERRITORIALI OMOGENEE (TITOLO VIII)

- Agglomerati urbani che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale
- Centri storici minori, ville e nuclei storici
- Zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle Zone A
- Zone esterne ai centri abitati destinate ad attrezzature turistico-ricettive
- Zone destinate a nuovi complessi insediativi
- Zone destinate a insediamenti industriali/artigianali/commerciali o a essi assimilati
- Zone destinate ad usi agricoli
- Zone destinate ad attrezzature e impianti di interesse generale

**Allegato [16]**

RU 2014 - da Tav. a1 "Usi del suolo e modalità di intervento"





## SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI

### Sistema ambientale

- V1 I "serbatoi" di naturalità:
  - V1.1 Montagnola
  - V1.2 Berignone
  - V1.3 Selva
- V2 I "serbatoi" di ruralità
- V3 I "corridoi" di naturalità
- V4 La "maglia" ecologica
- V5 I "caposaldi" del verde urbano

### Sistema della residenza

- R1 Centri e nuclei antichi
- R2 I margini
- R3 Le frazioni

### Sistema dei luoghi centrali

- L1 I luoghi centrali dei centri e nuclei antichi
- L2 I luoghi centrali della residenza
- L3 I luoghi centrali per l'ospitalità

### Sistema della produzione

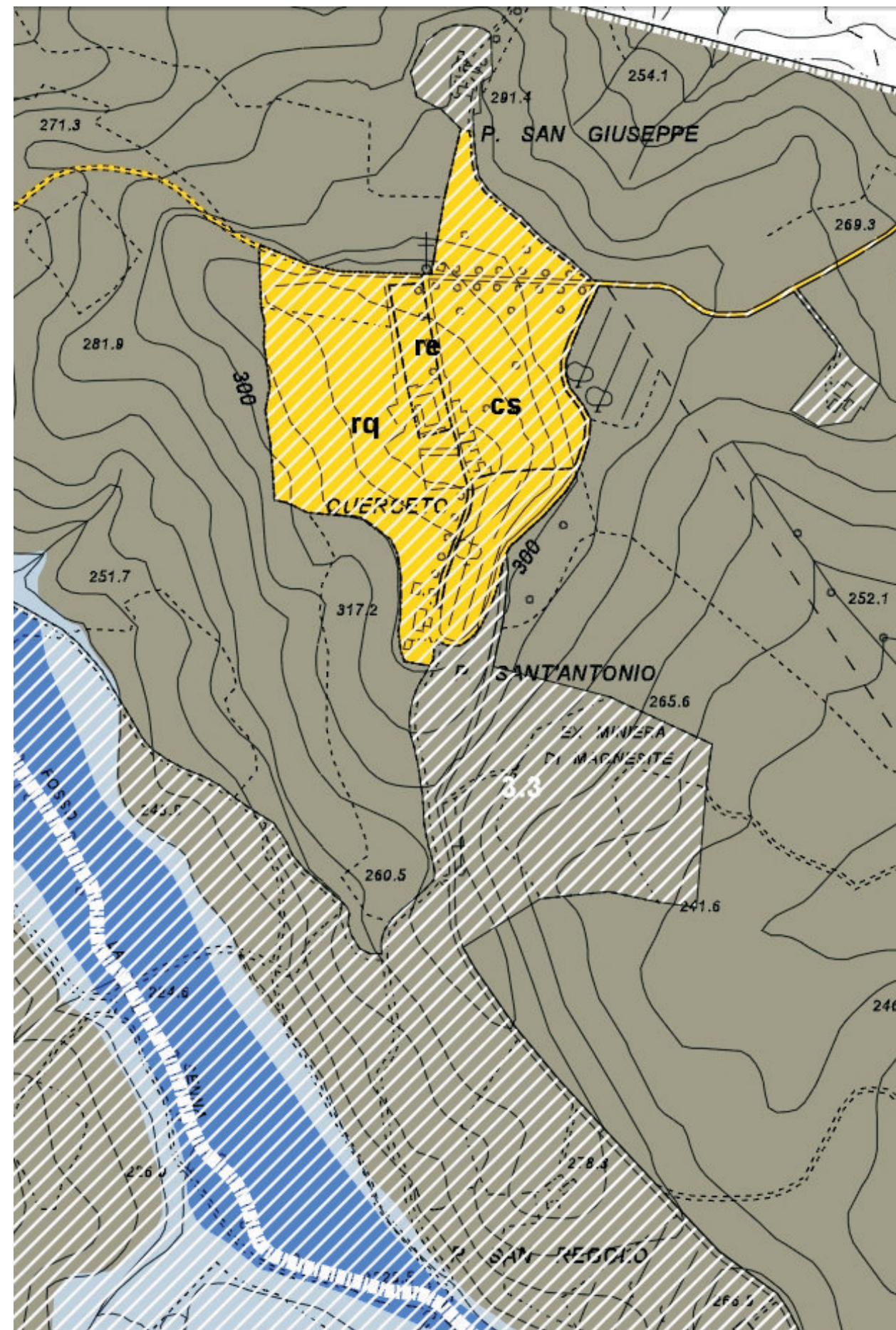
- P1 Le aree industriali
- P2 Le aree produttive miste

### Sistema della mobilità

- M1 La "traversa" Maremmana
- M2 Le "dorsali" di distribuzione
- M3 Le strade di connessione
- M4 Le strade di distribuzione urbana e locale

## TAV. P1 scala 1:10000

- STATUTO DEI LUOGHI
  - cs aree della conservazione
  - re aree, edifici e spazi aperti da sottoporre a restauro
  - rq aree della riqualificazione
  - tr aree della trasformazione
- UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (U.T.O.E.)
  - I Berignone
  - II Casole capoluogo
  - III Monteguidi
  - IV Mensano
  - V La Selva
  - VI La valle dell'Elsa
  - VII La Montagnola
- "SCHEMI DIRETTORI" E "AREE PROBLEMA"
  - S.D.1 Casole: il versante est**
    - a.p.1.1 La Corsina
    - a.p.1.2 La cava di Liggiano
    - a.p.1.3 L'ex gesseria
    - a.p.1.4 Cavallano
  - S.D.2 Casole: il versante ovest**
    - a.p.2.1 Poggio ai bimbi
    - a.p.2.2 L'area tra la scuola e il cimitero
    - a.p.2.3 La conca
    - a.p.2.4 L'area sportiva del capoluogo
  - S.D.3 La "traversa" Maremmana**
    - a.p.3.1 Il mulino dell'Elsa
    - a.p.3.2 Gallena
    - a.p.3.3 Querceto
  - S.D.4 La "nuova strada" di Pievescola**
    - a.p.4.1 La nuova area produttiva sulla "traversa" Maremmana
    - a.p.4.2 Pievescola nord
    - a.p.4.3 Pievescola sud
    - a.p.4.4 Podere Belvedere
  - S.D.5 Centri e nuclei antichi**
    - a.p.5.1 Casole d'Elsa
    - a.p.5.2 Monteguidi
    - a.p.5.3 Mensano
    - a.p.5.4 Lucciana

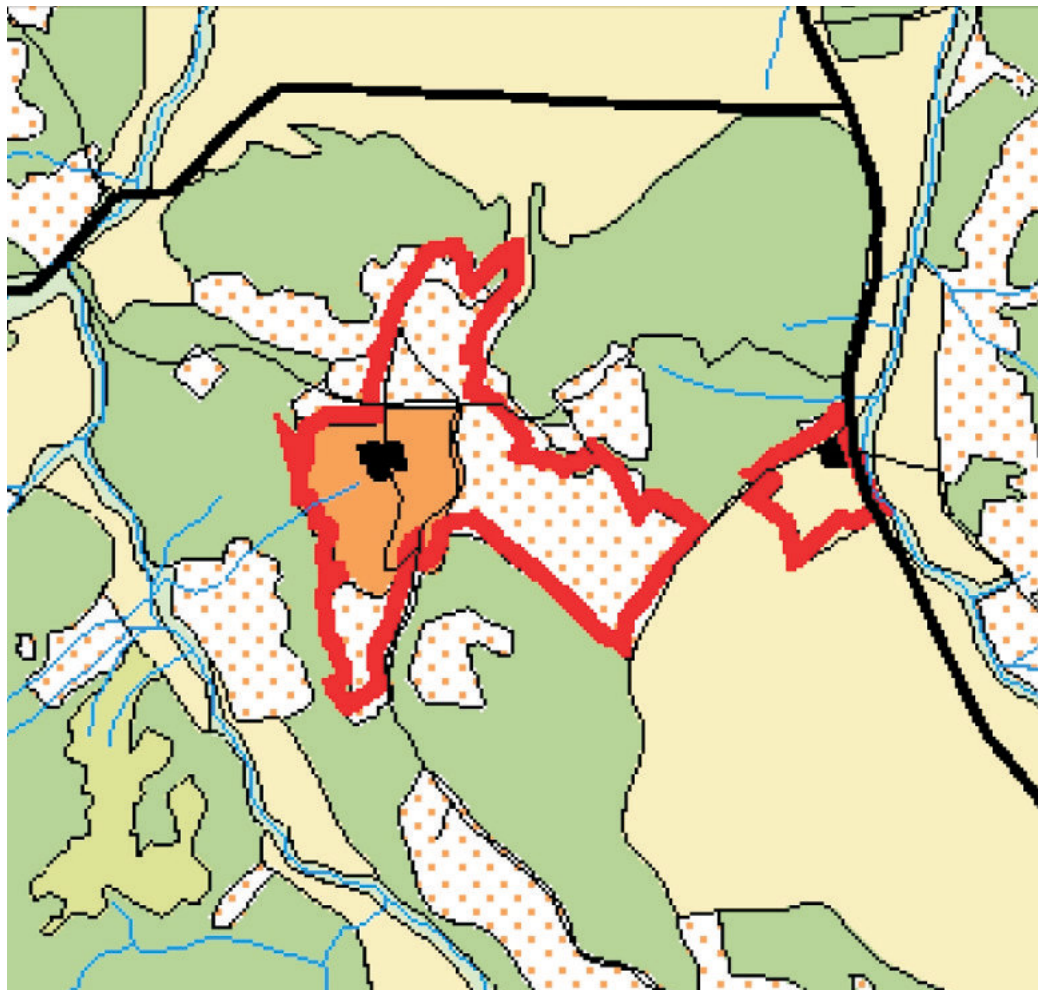






**Allegato [17]**

PTC 2000, Analisi delle strutture insediative, Ville e giardini/Castelli,  
Aggregati di fattoria; Scheda 018 V - Foto aerea da volo 1977-78



## LEGENDA

### EMERGENZE STORICO ARCHITETTONICHE

- centri storici **(L6)**, aggregati **(L8)**, ville ed edifici specialistici **(L9)**
- perimetro delle aree di pertinenza paesistica **(L5 - L8 - L9)**

### EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO

Tessitura agraria a maglia fitta **(M1.4)**:

- tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo **(M2)**
- idem in stato di abbandono **(M2)**
- tradizionale tipico del frazionamento periurbano **(M3)**
- seminativo di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica **(M4)**
- seminativo di pianura con permanenze del tessuto agrario della bonifica **(M5)**
- seminativi di fondovalle a mosaico **(M5)**
- seminativo di pianura a mosaico **(M5)**
- seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite **(M6)**
- coltura mista dei ripiani travertinosi **(M7)**

**Allegato [18]**

PTC 2000, da Tav. P08 "Il Governo del sistema insediativo e del paesaggio: emergenze storico-architettoniche e del paesaggio agrario, emergenze naturali di interesse paesistico"





Aggregati



Beni storico-architettonici



Aree di pertinenza degli aggregati



Pertinenze dei beni storico-architettonici

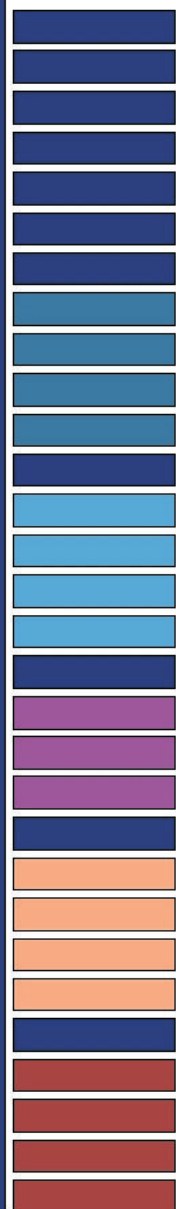
*Dati Atlanti PTCP 2000 - SIT Provincia di Siena*

**Allegato [19]**

PTC 2010, da Tav. QC POLI II.5 "STRUTTURE INSEDIATIVE  
STORICHE AGGREGATI - B.S.A. - PERTINENZE"



# Piano Strutturale




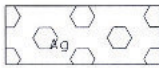







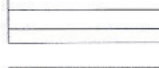









- S.D.1 Casole: il versante est**
  - a.p.1.1 La Corsina
  - a.p.1.2 La cava di Liggiano
  - a.p.1.3 L'ex gesseria
  - a.p.1.4 Cavallano
- S.D.2 Casole: il versante ovest**
  - a.p.2.1 Poggio ai bimbi
  - a.p.2.2 L'area tra la scuola e il cimitero
  - a.p.2.3 La conca
  - a.p.2.4 L'area sportiva del capoluogo
- S.D.3 La "traversa" Maremmana**
  - a.p.3.1 Il mulino dell'Elsa
  - a.p.3.2 Gallena
  - a.p.3.3 Querceto
- S.D.4 La "nuova strada" di Pievescola**
  - a.p.4.1 La nuova area produttiva sulla "traversa" Maremmana
  - a.p.4.2 Pievescola nord
  - a.p.4.3 Pievescola sud
  - a.p.4.4 Podere Belvedere
- S.D.5 Centri e nuclei antichi**
  - a.p.5.1 Casole d'Elsa
  - a.p.5.2 Monteguidi
  - a.p.5.3 Mensano
  - a.p.5.4 Lucciana

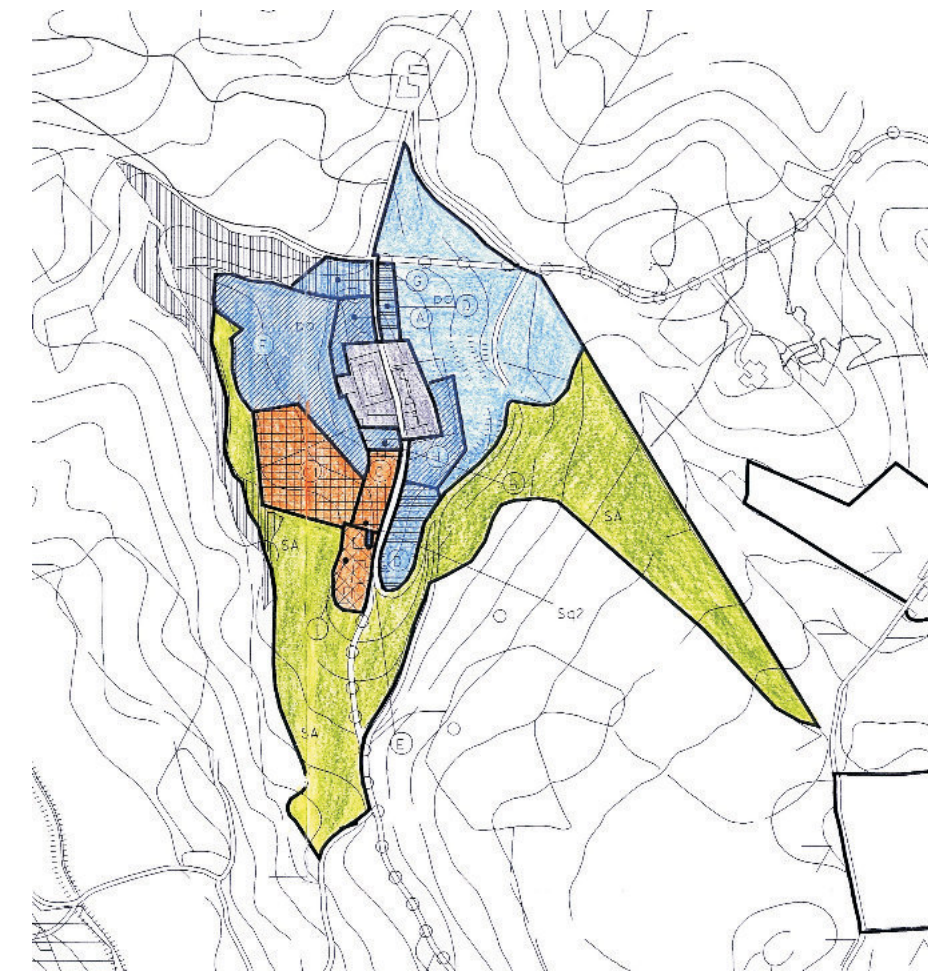
## TAV. d.1.3 scala 1:25000





LEGENDA:

-  CONFINI DI PROPRIETA'
-  INQUADRAMENTO DI P.R.G. :  
ESTENSIONE MINIMA PER LA PROGETTAZIONE  
DI UN IMPIANTO PER LA PRATICA DEL GOLF
-  INQUADRAMENTO DI P.R.G. :  
AREE A PARCO DI USO PRIVATO
-  INQUADRAMENTO DI P.R.G. :  
AREE DI PREGIO PANORAMICO DA SALVAGUARDARE
-  INQUADRAMENTO DI P.R.G. :  
ATTREZZATURE SPORTIVE
-  INQUADRAMENTO DI P.R.G. :  
STRUTTURE SPORTIVE QUERCETO DI NUOVA COSTRUZIONE
-  INQUADRAMENTO DI P.R.G. :  
STRUTTURE RICETTIVE QUERCETO DI NUOVA COSTRUZIONE
-  INQUADRAMENTO DI P.R.G. :  
STRUTTURE GOLF MONTEROTONDO
-  INQUADRAMENTO DI P.R.G. :  
ZONA "A" SOGGETTA A PIANO DI RECUPERO  
AREA DI QUERCETO PER STRUTT. RICETT. SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA  
AREA DI MONTEROTONDO PER STRUTT. RICETT. CON AUMENTO DI VOLUMETRIA
-  PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:  
AREA DESTINATA A CAMPO DA GOLF
-  PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:  
AREE DI PREGIO PANORAMICO DA SALVAGUARDARE  
REGOLAMENTATE COME "SA"
-  PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:  
COMPARTI A, B, F:  
AREE A PARCO PRIVATO
-  PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:  
COMPARTO C:  
AREA PER EDIFICAZIONE NUOVE STRUTTURE RICETTIVE
-  PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:  
COMPARTI D, E:  
AREE PARCHEGGI STRUTTURE RICETTIVE
-  PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:  
COMPARTO G:  
AREA A PARCO PRIVATO
-  PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:  
COMPARTI H, M:  
AREE PER STRUTTURE SPORTIVE
-  PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:  
COMPARTI I, P:  
AREE PER EDIFICAZIONE STRUTTURE SPORTIVE
-  PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:  
COMPARTI L, O:  
AREE PARCHEGGI STRUTTURE SPORTIVE
-  PREVISIONE DI PIANO PARTICOLAREGGIATO:  
COMPARTO N:  
AREA PER STRUTTURE RICETTIVE SENZA AUMENTO DI VOLUMETRIA



1	15.04.97	MODIFICHE COMPARTI - INTRODUZIONE AREE "A"	ET6	ET6	
0	15.10.96	EMISSIONE-ISSUE	ET6	ET6	
REV	DATA/DATE	MODIFICHE-MODIFICATION	DISIGN./PREPAR.	CONTR./CHECKED	APPROV.
ET.6 VIA DELLA MOSCOVA 46/3, MILANO Tel. 29002141 - Fax 653690			TAV. N. PP 009 C DWG. N. VARIANTE		
COMUNE DI CASOLE D' ELSA - SI PROPRIETA' AGRESTE MENSANO S.P.A. PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA			COMM. JOB 039324		
INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI			SCALA SCALE 1:5000		
			INDICE REVISION		

REV	DATA/DATE	MODIFICHE-MODIFICATION	DISIGN./PREPAR.	CONTR./CHECKED	APPROV.
ALESSANDRO MENDINI ARCHITETTO MILANO - VIA SANNIO 24 - TEL 02 55 185 185			TAV. N. PP 009 C DWG. N. VARIANTE		
COMUNE DI CASOLE D' ELSA - SI PROPRIETA' AGRESTE MENSANO S.P.A. VARIANTE AL PIANO REGOLATORE PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA			SCALA SCALE 1:5000		
INQUADRAMENTO DEGLI INTERVENTI PREVISTI			INDICE REVISION		

Allegato [21]

Corretto profilo dell'aggregato di Querceto a seguito della variante al PRP comprendente la realizzazione delle "Case Mendini"