

I contenuti essenziali del Piano Regolatore Particolareggiato PRP 2008

Necessità e obiettivi del PRP 2008

Il 31 dicembre 2008 è stata depositata al Comune di Casole d'Elsa la variante al Piano Regolatore Particolareggiato riguardante una vasta porzione del territorio comunale corrispondente alla proprietà della società Castello di Casole s.r.l.

Si tratta di un atto di programmazione che regola le trasformazioni edilizie e lo sviluppo agricolo di un'area di circa 1.500 ettari - posta fra la Traversa Maremmana e l'area di confine con il comune di Radicondoli - comprendente l'aggregato storico del Castello di Querceto e la frazione di Mensano oltre numerosi casali.

Il PRP 2008 è il "contenitore" di tre piani attuativi: un Piano Particolareggiato per le trasformazioni edilizie, un Piano di Recupero dell'area dell'aggregato storico del castello di Querceto e un Piano di Miglioramento Agricolo ambientale che contiene il programma di sviluppo agricolo e regola le trasformazioni degli edifici rurali.

E' in sostanza un piano "quadro" che persegue il controllo e l'indirizzo unitario di contesti interessati da necessità di trasformazione o valorizzazione differenti, con normative di riferimento diverse e separati interlocutori istituzionali.

La volontà di riunire in un unico strumento urbanistico la regolamentazione di un così complesso ambito territoriale deriva esplicitamente dal PRG del comune di Casole, approvato nel 1992.

Ciò ha portato alla successiva definizione di un PRP nel 1999, ad una successiva variante al PRP nel 2001 e ad un aggiornamento - per la sola parte agricola - del PMAA nel 2003 e nel 2005.

Sono infatti nel tempo mutate non solo le normative di riferimento, ma anche la proprietà e le condizioni congiunturali di attuazione del modello di sviluppo inizialmente adottato.

Questa evidente necessità di effettuare aggiustamenti degli strumenti di programmazione "in itinere" - cioè contemporaneamente all'attuazione delle trasformazioni previste - ha da una parte inevitabilmente causato alcune incongruenze all'interno degli atti e dall'altra trasformato il piano in un "processo", una metodica questa non ancora ben stabilita nella nostra legislazione disciplinare. A ciò si deve aggiungere la rapida evoluzione che ha subito l'apparato legislativo di settore, con particolare riferimento a quello regionale toscano, da cui l'affannosa opera di adeguamento dei propri strumenti di pianificazione effettuata dai vari enti locali.

E' in questo quadro che deve essere collocato l'intricato susseguirsi di atti di governo di iniziativa pubblica e la complessa relazione di sussidiarietà di questi con la pianificazione attuativa già in essere.

Ineludibile è dunque il primo obiettivo del PRP 2008, quello di riordinare e riallineare lo stato di coerenza e di autonomia dei vari atti di programmazione, all'interno delle competenze certe di ciascun soggetto, perseguendo la ridefinizione conformativa - e non processuale - della pianificazione attuativa nell'area.

Per il raggiungimento di questo obiettivo il PRP 2008 ha dunque:

- Ristabilito le specifiche efficacie che devono essere riconosciute ai vari livelli di pianificazione locale;
- Individuato un assetto stabile alle previsioni progettuali;
- Rappresentato un modello di sviluppo aziendale sostenibile, attuabile, concreto, remunerativo e verificabile;
- Integrato il quadro conoscitivo sull'area al fine di amplificare le motivazioni e la portanza delle norme di attuazione;
- Determinato delle regole inequivocabili per gli interventi e le trasformazioni;

- Inserito 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.

In sintesi il PRP 2008 riconosce un quadro normativo efficace sull’area così costituito:

- a) per quanto attiene le parti tuttora mantenute ad uso agricolo si determina quello di cui all’originario PMMA 1999, ritenendo ininfluenti le variazioni apportate nel 2003 e nel 2005 i cui rispettivi interventi, salvo alcune demolizioni edilizie marginali, sono rimasti inattuati;
- b) per quanto attiene l’area della Villa di Querceto e di S. Antonio si conferma quello di cui al Piano di Recupero come variato nel 2001 (i cui interventi edilizi sono già in parte avviati) e come integrato, per il complesso di S. Antonio, dalla variante 15 al Piano Complesso di Intervento;
- c) per quanto attiene ai casali di nuova costruzione si riconosce il quadro normativo proprio del Piano Particolareggiato come modificato nel 2001 e successivamente integrato dalle previsioni di cui agli artt. 34, 43, 46 e 47 del vigente Piano Complesso di Intervento, giustamente inteso quale diretta applicazione delle disposizioni derivanti dal Piano Strutturale;
- d) per quanto attiene al recupero degli edifici esistenti quello previsto dall’originario PRP del 1999, tuttora valido per tutti gli edifici ivi disciplinati.

Il quadro conoscitivo originario del piano è stato integrato soprattutto con alcune valutazioni sugli aspetti paesaggistici ed insediativi dell’area.

Attraverso una visione che possiamo definire “panurbanistica”, il PRP 2008 non solo ha ripercorso le principali rappresentazioni disciplinari sui caratteri paesaggistici dell’area, ma ha messo in relazione le qualità agrarie-ambientali oggi percepibili con i principi insediativi che hanno determinato la localizzazione dei presidi rurali e la rete infrastrutturale storica ed attuale.

L’individuazione di alcuni caratteri particolari anche di natura tipologica consente di supportare e motivare in forma sostantiva l’apparato normativo del PRP 2008, con particolare attenzione ai nuovi insediamenti ed alla disciplina per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il Piano Particolareggiato

La componente Piano Particolareggiato del PRP 2008 tende a restituire in forma chiara ed inequivocabile il quadro progettuale del PP originario come integrato dalla pianificazione successiva, in modo tale da renderne immediatamente percepibile il complesso delle previsioni. A dette previsioni non sono previste variazioni di carattere quantitativo o di localizzazione (si confermano cioè le quantità ed i siti già identificati), rinunciando peraltro all’edificazione del casale previsto nel sito “La cava”.

Il PP in definitiva definisce la disciplina d’intervento e le regole per:

- 1) I fabbricati già agricoli ma deruralizzati dal PMAA 1999, con destinazione residenziale o turistico ricettiva, rettificando l’estensione e la forma delle rispettive pertinenze conformandole a quanto previsto dal PMAA 1999.
- 2) I casali di nuova costruzione derivanti da localizzazioni generalizzate riferite allo schema direttore SD 3.3 (art.84 del PS), per i quali si determinano le localizzazioni coerenti con i principi insediativi e tipologici individuati nel QC e l’individuazione di pertinenze adeguate.
- 3) Il Sistema infrastrutturale, sul quale si attua una opera di razionalizzazione così articolata:
 - individuazione di nuovi tracciati stradali funzionali al sistema della produzione e necessari a scaricare quelli esistenti connessi agli ambiti insediativi a carattere residenziale, turistico e agriturismo;

- individuazione dei percorsi di connessione ai nuovi casali nel rispetto dei principi insediativi individuati nel QC;
 - localizzazione di adeguati parcheggi legati alle funzioni direzionali e produttive in aggiunta a quelli di carattere pertinenziale;
 - realizzazione di una eli-superficie occasionale di cui all'art. 7 del DM Infrastrutture e Trasporti - 1 febbraio 2006;
 - progressiva rimozione di elementi obsoleti relativi all'urbanizzazione ancora riscontrabili lungo i percorsi interni all'azienda;
- 4) Un'area adiacente la Traversa maremmana, in prossimità del Molino d'Elsa di circa 23.680 mq dove collocare attività di varie associazioni anche per finalità relative alla promozione ed alla vendita di prodotti e attrezzature agricole, il cui uso è da convenzionare con l'amministrazione comunale.

Il Piano di Recupero

La variante al Piano di Recupero conferma le precedenti previsioni di intervento (in gran parte già attuate o in corso di attuazione) limitandosi ad introdurre una disciplina maggiormente articolata dal punto di vista qualitativo e della mitigazione degli interventi.

Il PR 2008 introduce una specifica disciplina per le aree scoperte di pertinenza dell'aggregato non prevista dal P.d.R. vigente, riconferma le Unità Minime di Intervento ma ne introduce alcune nuove riferite alle aree scoperte maggiormente significative e ne accorpa altre già previste al fine di favorire progettazioni maggiormente organiche ed unitarie.

Il PR 2008 quindi regola gli ambiti dell'aggregato di Querceto e di San Antonio definendo una apposita disciplina di intervento sugli edifici e sulle aree scoperte e operando alcune specifiche azioni:

- 1) Per l'ambito di San Antonio (che con la Variante viene organicamente ed espressamente ricompreso nel P.d.R.), si rettifica l'estensione e la forma dell'area di pertinenza conformandola a quella determinata dal PMAA 1999 come integrata successivamente dal PCI, e si scandisce una suddivisione in sub unità minime di intervento, per un'organica ed ordinata attuazione degli interventi edilizi.
- 2) Per l'ambito della Villa di Querceto, si rettifica l'estensione e della forma della rispettiva pertinenza conformata a quella determinata dal P.M.A.A. 1999 come integrata successivamente dalle perimetrazioni del PS e si effettua una revisione della suddivisione dell'aggregato in unità minime di intervento.
- 3) Per l'ambito delle nuove edificazioni già eseguite nei pressi della Villa di Querceto (Case Mendini) - che risulta fortemente correlato, quanto meno funzionalmente, con l'aggregato storico giustificando pertanto una visione complessiva e coordinata – si riconosce una delimitazione dell'area di pertinenza delle nuove costruzioni ed una definizione dei collegamenti con l'aggregato storico per limitare l'accessibilità carrabile dell'area.

Il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale

Il modello di sviluppo aziendale prospettato nel PMAA 2008 sottende alcuni principi di carattere strategico che possono essere così riassunti:

1. Considerare il corpo aziendale non come rappresentazione di sfondo necessaria alla valorizzazione e godibilità turistica dell'area, ma come vera e propria organizzazione

produttiva, con precisi obiettivi di autonomia economica e di implementazione sia delle tipologie di attività sia del ruolo di entità economica operativa capace di interagire con la comunità locale;

- Attivare azioni virtuose che rappresentino anche occasioni di razionalizzazione produttiva capaci di ricadute economiche favorevoli.

In particolare queste ultime si traducono ne:

- l'implementazione del ciclo di produzione vitivinicola;
- l'incremento dell'espansione dell'agricoltura biologica considerando le ricadute per l'intero ecosistema agricolo, sfruttando la naturale fertilità del suolo, promuovendo la biodiversità dell'ambiente, escludendo l'utilizzo di prodotti di sintesi e organismi geneticamente modificati;
- l'intensificazione dell'approccio ambientale legato alla tutela della biodiversità per incrementare le attività faunistico – venatorie che per loro natura ne traggono vantaggio diretto;
- l'attivazione di metodiche di coltivazione che non siano legate unicamente all'intenzione di offrire prodotti biologici, ma anche alla fondata volontà di non determinare nell'ambiente esternalità negative, cioè impatti svantaggiosi sull'ambiente;
- l'integrare l'attività agricola con l'esercizio agriturismo allo scopo di valorizzare, attraverso le opportunità accessorie alle principali funzioni aziendali, il presidio e la conoscenza delle peculiarità ambientali dei luoghi;
- la rinaturalizzazione di due aree di forte compromissione paesaggistica – Molino Landozzi e S. Gaetano;
- l'auto-smaltimento dei rifiuti e la produzione di energia da fonti rinnovabili;
- il controllo del ciclo dell'acqua comprendente il ripristino dei laghi artificiali di Colloritto e Selvatellino per l'utilizzo agricolo, la realizzazione di quattro nuovi pozzi di acqua potabile con un più attento controllo dei reflui per il reintegro della falda.

I “numeri” del PRP 2008

La tabella seguente confronta le previsioni per tutti gli edifici non rurali dell'area ovvero per quelli compresi nel PP 2008 (casali deruralizzati e casali nuovi) e nel PR 2008 (area Villa di Querceto – S. Antonio) espresse in mq.

PREVISIONE DI NUOVA OCCUPAZIONE DI SUOLO DAL 1999 AL 2008

	Toponimo	PRP 1999		PRP 2001		PII PCI e PRP vigente		PRP 2008		
		Destinazione	Nuovi edifici	Destinazione	Nuovi edifici	Destinazione	Nuovi edifici	Destinazione	Nuovi edifici	
1	Villa di Querceto	Ricettivo	-	Ricettivo	-	Ricettivo	-	Ricettivo	-	
1a	Limonaia		-		-					-
1b	Ex casa del parroco	Ricettivo e servizi afferenti	-		-					-
1c	Ex tinaia		-		-					-
1d	Ex scuola	Ricettivo e servizi afferenti	-		-					-
1f	Nuovo albergo	Ricettivo	5757,6	Ricettivo	5757,6	Ricettivo	5757,6	Stralciato	0	
2	S. Antonio	Ricettivo	-	Ricettivo	260	Ricettivo	800	Ricettivo	800	
3	S. Giuseppe	Ricettivo	-		-	Ricettivo	-	Ricettivo		
4	La Casa	Ricettivo	-		-	Ricettivo	-	Ricettivo		
8	S. Regolo	Ricettivo	-		-	Ricettivo	-	Ricettivo		

12	Monterotondo*	Sportivo	1439,39	Ricettivo	0	Ricettivo	-	Ricettivo	
1e	Querceto ovest (case Mendini)	Sportivo	863,64	Ricettivo	900	Ricettivo	5400	Ricettivo	900
13	S. Caterina	Non previsto	-	Ricettivo	1500	Ricettivo		Ricettivo	405
5	La Miniera	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD3C	4095
6	S. Tommaso	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD3C	
7	S. Damiano	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD3C	
9	Tre querce	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD 3C	
10	Poggio Corona	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD3C	
11	Il Campino	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD3C	
15	S. Isidoro	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD 3C		Ricettivo diffuso UMI SD 3C	
16	S. Pietro	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD3C	
17	Poggio Marino	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD3C	
19	Le Macie	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD3C	
20	Campo al Doccio	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD3C	
21	S. Lucia	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C		Ricettivo diffuso UMI SD3C	
	La Cava	Non previsto	-	Non previsto	-	Ricettivo diffuso UMI SD3C	Sito annullato	0	
14	Vernignano	Residenziale	-	Confermato	-	Confermato	-	Confermato	-
18	La Fornace	Residenziale	-	Confermato	-	Confermato	-	Confermato	-
22	Escaiolo	Residenziale	-	Confermato	-	Confermato	-	Confermato	-
23	Pulcinello	Residenziale	-	Confermato	-	Confermato	-	Confermato	-
24	Case Pietti	Residenziale	-	Confermato	-	Confermato	-	Confermato	-
25	Pastorecce	Residenziale	-	Confermato	-	Confermato	-	Confermato	-
26	Case Cilena	Residenziale	-	Confermato	-	Confermato	-	Confermato	-
27	Baronciole	Residenziale	-	Confermato	-	Confermato	-	Confermato	-
Totale (consumo di suolo) mq			8060,6		8417,6		11957,6		6200

La tabella in seguito riportata è riferita al dimensionamento del PR 2008.

Unità minima di intervento		incrementi di SN		note
nr.	descrizione	mq.	specificata	
1	Villa di Querceto	165	volumi interrati aggiuntivi	(1)
2	Area di pertinenza edificio storico	0	salvo volumi tecnici	(4)
3	Aggregato edifici minori	1330	volumi seminterrati aggiuntivi	(2)
		60	tunnel di collegamento interrato	(1)
		100	sopraelevazione previa demolizione	(1)
4	Area per attrezzature sportive	0	salvo volumi tecnici	(5)
5	Ex Scuola	350	sostituzione edilizia	(3)
6	Ex limonaia	110	volumi seminterrati aggiuntivi	(1)
7	Strutture di servizio	0	salvo volumi tecnici	(5)
8	Parcheggio S. Antonio	0	salvo volumi tecnici	(5)
9	Complesso di S. Antonio	800	completamento insediativo (2 edifici)	(3)
		140	ampliamento di due edifici esistenti	(3)
10	Complesso Case Mendini	900	nuova edificazione tre edifici	(1)

- (1) opere già previste dal PdR vigente, già autorizzate ed in corso di esecuzione
(2) opere già previste dal PdR vigente, parzialmente autorizzate ed in corso di esecuzione
(3) opere già previste dal PdR vigente ma non ancora autorizzate
(4) opere oggetto di variante rispetto dal PdR vigente, da autorizzare
(5) opere non previste dal PdR vigente ed introdotte dalla presente variante

La tabella seguente confronta le previsioni per tutti gli edifici rurali dell'area compresi tra il PMAA 1999, il PMAA 2003 ed il PMAA 2008, espresse in mq.

Nr.		PMAA 1999		PMAA2003		PMAA 2008	
		Destinazione	Demolizioni e Nuove edificazioni	Destinazione	Demolizioni e Nuove edificazioni	Destinazione	Demolizioni e Nuove edificazioni
28	San Gaetano	Rurale (ristrutturazione e demolizione)	-2207	Rurale (ristrutturazione e demolizione)	-2207	Rurale – agriturismo (recupero e demolizione edifici incongrui)	-2207
29	San Giovanni	Rurale (ristrutturazione)	-	Rurale (ristrutturazione)	-	Rurale – agriturismo (recupero e demolizione edifici incongrui)	-82,65
30	Cetena Nera	Rurale (ristrutturazione)	-	Rurale (ristrutturazione)	-	Rurale – agriturismo	-68,87

		ne)		ne)		(recupero e demolizione edifici incongrui)	
31	Cetena Rossa	Rurale (ristrutturazione)	-	Rurale (ristrutturazione)	-	Rurale – agriturismo (recupero e demolizione edifici incongrui)	-650,04
32	Molino Landozzi	Non compreso		Non compreso		Rurale demolizione	-674,86
33	San Giovanni 2	Sito non previsto	-	Sito non previsto	-	Rurale – Agriturismo	650
34	Cetena nord	Sito non previsto	-	Sito non previsto	-	Rurale – Agriturismo e strutture afferenti	820
35	Centro Servizi agricolo	Rurale (nuovo edificio a Monterotondo)	500	Rurale (nuovo edificio alle Cetene)	2340	Rurale (nuovo edificio a Cetena nord est)	1860
36	Cantina	Rurale (porzione della Villa Querceto)	285	Rurale (nuovo edificio)	3000	Rurale (nuovo edificio)	2700
	Totali		-1422		3133		2346,58

Edifici di servizio a 4 strutture sportive connesse con agriturismo	Strutture di servizio	400
---	-----------------------	-----

N.B.: la superficie Netta espressa per gli edifici esistenti è da ritenersi indicativa.

Le quantità complessive previste dal PMAA 2008 per l'ospitalità agrituristica (130 posti letto) sono rappresentate da due distinte tabelle di seguito specificate.

Posti letto per agriturismo ai sensi dell'art. 12, comma 1, LR 30/2003 derivanti da ristrutturazione urbanistica:

<i>Nr.</i>	<i>toponimo</i>	<i>posti letto</i>
33	S. Giovanni sud	Fino a 40 posti letto in unità indipendenti
34	Cetena nord	

Posti letto per agriturismo ai sensi dell'art. 12, comma 2, LR 30/2003 derivanti da interventi di recupero di edifici di valore storico:

<i>Nr.</i>	<i>toponimo</i>	<i>posti letto</i>
28	S. Gaetano	Per almeno 90 posti letto
29	S. Giovanni	
30	Cetena Nera	
31	Cetena Rossa	

La tabella seguente rappresenta l'evoluzione della capacità turistico ricettiva dell'area dal PRP 1991 al PRP 2008 in termini di posti letto.

Nota: Conversione in posti letto ove non specificato

Dimensionamento struttura ricettiva	Posti Letto equivalenti
Unità ricettive (stanze con bagno)	2 posti letto
Suite	2 posti letto
Unità immobiliare	3 posti letto
Superficie netta	1 posto letto /40 mq circa

EDIFICI A DESTINAZIONE TURISTICO RICETTIVO

Nr.	Toponimo	PRP 1999		PRP 2001		Varianti PCI		PRP 2008		UTOE
		Capacità ricettiva	PL	Capacità ricettiva	PL	Capacità ricettiva	PL	Capacità ricettiva	PL	
1	Villa di Querceto	50 unità ricettive	100	15 suite	30	Invariata	30	19 suite	40	VI – La valle dell'Elsa
1a	Limonaia			5 suite	10	Invariata	10	5 suite	12	VI – La valle dell'Elsa
1b	Ex casa del parroco			4 suite	12	Invariata	8	5 suite	12	VI – La valle dell'Elsa
1c	Ex tinaia			4 suite	12	Invariata	8	4 suite	10	VI – La valle dell'Elsa
1d	Ex scuola			5 suite	10	Invariata	10	tre unità	20	VI – La valle dell'Elsa
1e	Querceto ovest (case Mendini)			3000 mc (sportivo)	-	900 mq	23	Invariata	18	9 unità
1f	Nuovo albergo	150 unità ricettive	300	Invariato	300	Invariata	300	0	0	VI – La valle dell'Elsa
2	S. Antonio	8 unità immobiliari	24	Ampliamento mq. 260	30	Invariata	30	sette unità	46	VI – La valle dell'Elsa
3	S. Giuseppe	10 unità immobiliari	30	Invariato	30	Invariata	30	Invariata	10	VI – La valle dell'Elsa
4	La Casa	4 unità immobiliari	12	Invariato	12	Invariata	12	Invariata	10	VI – La valle dell'Elsa
8	S. Regolo	10 unità immobiliari	30	Invariato	30	Invariata	30	Invariata	10	VI – La valle dell'Elsa

12	Monterotondo	5000 mc (sportivo)	-	ricettivo (recupero)	10	Invariata	10	Invariata	10	IV – Mensano
13	S. Caterina	non previsto	-	1500 mq	38	420 mq	10	405 mq	10	IV – Mensano
5	La Miniera	non previsto	-	non previsto	-	320 mq	8	335 mq	9	VI – La valle dell'Elsa
6	S. Tommaso	non previsto	-	non previsto	-	300 mq	7	350 mq	10	VI – La valle dell'Elsa
7	S. Damiano	non previsto	-	non previsto	-	300 mq	7	350 mq	10	VI – La valle dell'Elsa
9	Tre querce	non previsto	-	non previsto	-	320 mq	8	335 mq	9	IV – Mensano
10	Poggio Corona	non previsto	-	non previsto	-	319 mq	8	335 mq	9	IV – Mensano
11	Il Campino	non previsto	-	non previsto	-	320 mq	8	335 mq	9	IV – Mensano
15	S. Isidoro	non previsto	-	non previsto	-	320 mq	8	335 mq	9	IV – Mensano
16	S. Pietro	non previsto	-	non previsto	-	300 mq	8	350 mq	10	IV – Mensano
17	Poggio Marino	non previsto	-	non previsto	-	300 mq	8	350 mq	10	VI – La valle dell'Elsa
19	Le Macie	non previsto	-	non previsto	-	320 mq	8	335 mq	9	IV – Mensano
20	Campo al Doccio	non previsto	-	non previsto	-	321 mq	8	335 mq	9	IV – Mensano
21	S. Lucia	non previsto	-	non previsto	-	300 mq	7	350 mq	10	IV – Mensano
	La Cava	non previsto	-	non previsto	-	300 mq	7	0	0	
TOTALI Posti Letto			496		547		606		323	

La tabella sottostante riepiloga il numero di addetti negli ultimi anni e proietta le necessità dei prossimi anni fino a piano completato:

0	Dipendenti interni - attività ricettiva e attività agricola	Addetti dell'indotto (servizi esterni)
2005	27	0
2006	44	18
2007	51	24
2008	67	36
2009	83	48
2010	224	72
2011	230	84
2012	249	111
2013	255	128
2014	255	130

Conclusioni

Come risulta evidente gran parte del PRP è costituito da un ampio Quadro Conoscitivo nel quale non solo si approfondiscono i caratteri del territorio ma, soprattutto, si ricostruisce nel dettaglio la pregressa storia urbanistica dell'azienda, in ciò evidenziando certamente le criticità ma anche gli atteggiamenti virtuosi della sperimentazione urbanistica casolese.

In rapporto a quella conoscitiva, la parte progettuale del Piano può apparire modesta.

Si tratta di impressione, per alcuni versi, fondata.

Dal punto di vista volumetrico (e cioè delle consistenze edificabili o recuperabili) le variazioni non sono molte e tutte riduttive: si prevede di edificare un casale in meno rispetto a quanto oggi previsto dagli atti di pianificazione comunale e gli stessi edifici ad uso agricolo hanno consistenze inferiori a quelle autorizzate nel 2003 (visto che, anche da tale punto di vista, si è privilegiato fino in fondo il recupero dei volumi esistenti).

Se però l'attenzione si sposta dal dato quantitativo a quello qualitativo la variazione progettuale appare in tutta la sua evidenza.

La Valutazione Integrata ha seguito in ogni fase (decisionali, di condivisione e progettuali) il formarsi del PRP e, come può verificarsi dalla lettura dello specifico elaborato, ne ha verificato le criticità e gli effetti della trasformazione sulle risorse naturali.

Gli obiettivi produttivi, che già dal 1999 accompagnavano la trasformazione del territorio, vengono quindi perseguiti con una metodologia diversa che amplia il previsto sviluppo occupazionale.

Infatti si prevede la necessità, a programma concluso, di circa 250 dipendenti e di un indotto per circa 130 addetti per l'attività turistica-ricettiva e quella agricola.

Quest'ultima mira a uno sviluppo incentrato sulla produzione di eccellenza (vitivinicola) e biologica secondo un programma che include la realizzazione di un campo solare, il recupero dei residui dell'attività agricola per l'ottenimento di compost fertilizzante e un ciclo di rotazione delle coltivazioni che elimini la necessità di ricorrere ai fitofarmaci.