



**ARCHIDESIGN  
ARCHITETTURA.BIO**

53031 CASOLE D'ELSA (SI) - via Casolani, 10 - P.Iva: 01418570527 Tel. (+39) 0577/949089 Fax (+39) 0577/947905  
E-Mail: archidesign@architettura.bio info@architettura.bio http://www.architettura.bio

## RELAZIONE TECNICA

***Allegata alla Variante ai sensi dell'art.35 L.R.T. 65/2014 per la scheda normativa n.°  
058 bis Casa Casanuova - Antica Fonte.***

La scheda progetto N.° 058 bis Antica Fonte, comprende un'area posta a ovest della zona industriale denominata Il Piano che si sviluppa in aderenza della scheda progetto N.° 058 – Casanuova, sul fronte della vecchia strada di Fontecanti.

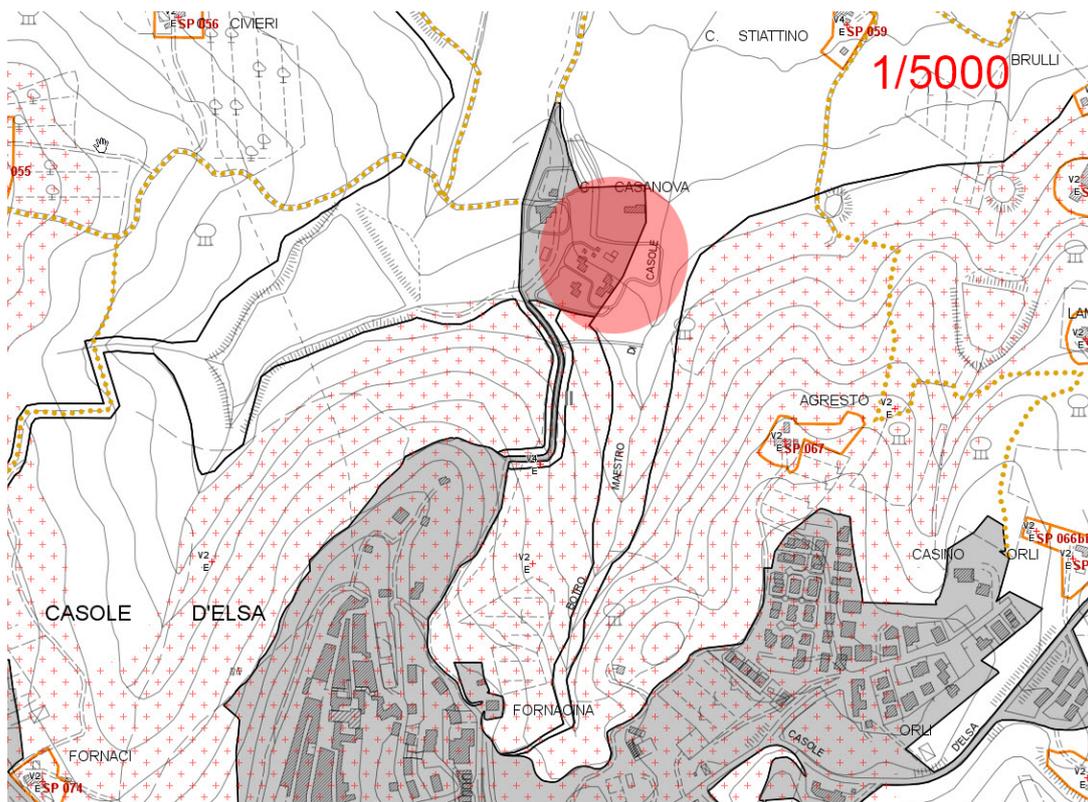


Fig.01- Estratto Regolamento Urbanistico - Usi del Suolo e Modalità di Intervento 1/5000

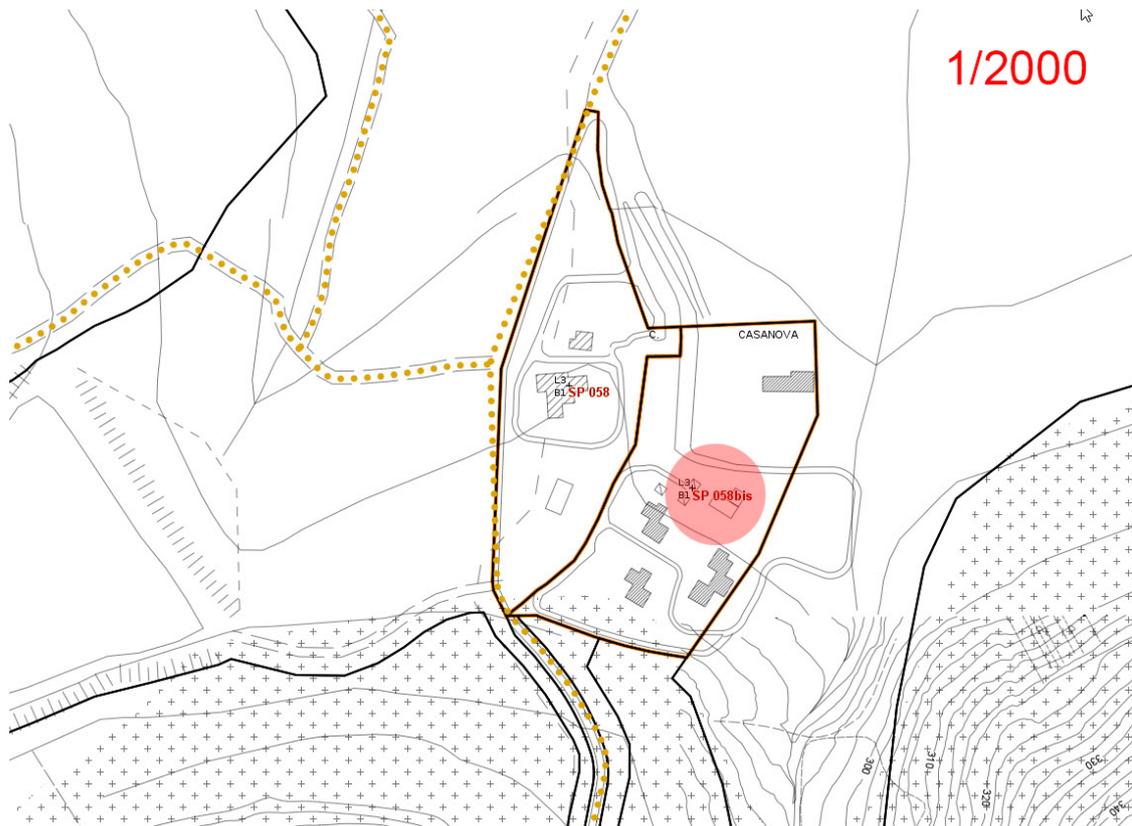


Fig.02- Estratto Regolamento Urbanistico - Usi del Suolo e Modalità di Intervento 1/2000

Le due aree, hanno una destinazione turistico ricettiva nell'ambito dell' UTOE II (Casole capoluogo).

La Scheda Progetto N.058 bis – Antica Fonte, oggetto di richiesta di variante ai sensi dell'art.35 della L.R.T. N.65/2014, norma il complesso ricettivo (Residence) della soc. Antica Fonte srl, con sede legale in Colle Val d'Elsa via R. Sanzio, 16, P- Iva: 01158170520, di cui è amministratore il sig. Lido Conforti nato a Colle Val d'Elsa il 07/02/1942 e ivi residente in via R.Sanzio, 16.

## **Caratteristiche della struttura attuale**

### *1 - Ricettività abitativa.*

L'attuale struttura del residence è composta da tre casolari distaccati l'uno dall'altro, all'interno dei quali sono stati ricavati 15 appartamenti finemente arredati per un totale di 56 posti letto.

I casolari sono rifiniti con muri esterni in pietra, pavimenti in cotto, soffitti di travi in legno, bagni rivestiti con marmi pregiati.

Tutti sono dotati di ingresso e giardino indipendente, riscaldamento e

aria condizionata autonoma, tv satellitare e servizi in ogni stanza.

## *2 – Gli impianti a servizio della ricettività*

La struttura è locata in un ambiente rurale naturale di 4 ettari a disposizione degli ospiti, i resedi limitrofi alle abitazioni sono finemente piantumati con fiori ed essenze locali, con una pergola ombreggiante a disposizione di ogni appartamento.

Il Resort, dispone inoltre, di un impianto di balneazione composto da tre vasche tematiche ad acqua salata, con idromassaggi di varie tipologie e solarium e di una ulteriore vasca coperta e riscaldata di recente realizzazione.

I servizi sono completati da un parco giochi per bambini, una lavanderia comune e un barbecue per grigliate all'aperto, inoltre sono presenti posti auto coperti maggiori agli standard previsti.

## *3 – Il ristorante*

Il ristorante ha sede oggi in una struttura molto ampia (100 posti a sedere) e consente un'attività molto qualificata per rispondere in modo più ampio alle varie esigenze di una clientela variegata che chiede un ottimo rapporto qualità prezzo.

Il fatturato comunque rimane sotto lo standard previsto dal precedente piano previsionale, dovuto al fatto della contrazione del mercato, e soprattutto della diminuzione di clientela locale.

### **Previsione gestionale quinquennale**

Giova qui evidenziare il grande lavoro svolto per creare solidi legami con importanti operatori turistici di livello europeo, che nel corso degli anni sono andati salificandosi, e che continueranno ad espandersi.

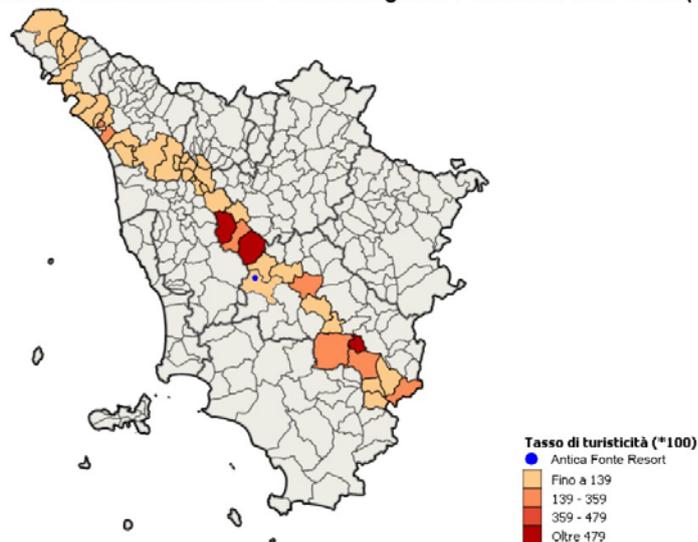
La previsione di sviluppo della struttura, che avremmo intenzione di perpetrare in continuità, da un'idea dell'investimento di qualità che abbiamo fatto negli anni per riuscire a competere in un mercato, come quello turistico, che pretende dagli operatori turistici di essere all'altezza della sfida che altre aree italiane e altri Paesi europei hanno lanciato alla Toscana.

Oggi ci troviamo di fronte alla necessità di offrire agli operatori turistici internazionali, offerte differenziate, che sul territorio ed anche nel comune di Casole, non sono diffuse se non in minima quantità e per strutture che si rivolgono ad un mercato più alto in ordine di costo.

Quindi un ulteriore modesto investimento, vista la congiuntura economica attuale, potrebbe consentirci di fare sia il salto di qualità che il mercato ci richiede, sia un incremento di presenze con relativo beneficio economico per l'azienda.

La valutazione di progetto parte soprattutto dalla considerazione della posizione limitrofa che il nostro complesso con la via Francigena (bosco di Sasseta), che l'area complessiva di cui disponiamo presenta caratteristiche ambientali ottimali per un ulteriore sviluppo con un impatto ambientale pari a zero.

**Tasso di turisticità<sup>(\*)</sup> per i comuni attraversati dalla Via Francigena. Toscana. Anno 2014 (valori %)**



(\*) Tasso di turisticità=(presenze/abitanti)\*100.

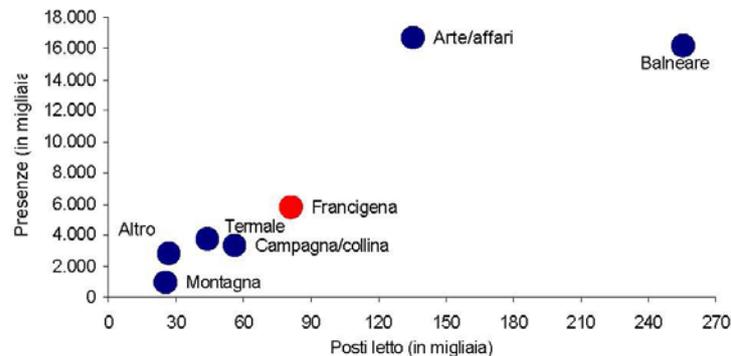
Fonte: Elaborazioni 'Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni.Ufficio Regionale di Statistica' su dati Istat

Inoltre l'analisi di mercato in base all'utenza, si identifica sempre più in una clientela frammentata, che richiede di una ricettività breve e brevissima in ordine di tempo, e con una serie di servizi dedicati alla peculiarità del turista (sportivo, religioso, food, ecc.).

Infatti sempre maggiore è l'afflusso di turisti provenienti specialmente dai paesi del centro/nord Europa, che esercitano cicloturismo, trekking, turismo religioso su la via Francigena, ippo-turismo, vine-tour, ecc. come si

evince dal grafico sottostante, il turismo religioso si posiziona al terzo posto in ordine di presenze.

Posizionamento delle risorse toscane in termini di posti letto e presenze(\*). Toscana. Anno 2014 (valori assoluti, in migliaia)



(\*) I 40 comuni attraversati dalla Via Francigena sono classificati secondo le seguenti risorse: 37,5% arte/affari, 20% altro interesse, 15% campagna/collina, 12,5% balneare, 7,5% termale, 7,5% montagna.  
Fonte: Elaborazioni 'Settore Sistema Informativo di supporto alle decisioni. Ufficio Regionale di Statistica' su dati Istat

L'idea gestionale è quella di proporre agli operatori, un pacchetto di ricettività e servizi finalizzata a questa utenza, che vada dall'accoglienza anche per una sola notte del turista, affiancata a tutta una serie di servizi che per il turista stesso sarebbero di difficile reperibilità sul territorio o quantomeno distanti dal luogo di soggiorno.

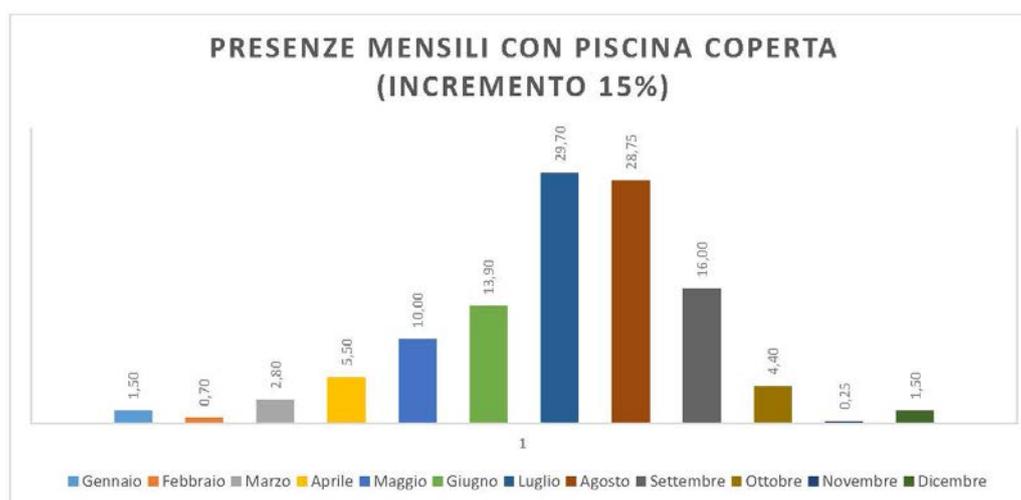
In questa offerta prevediamo un locale attrezzato destinato ad officina, dove il ciclo/moto turista, possa fare le manutenzioni/pulizia dei mezzi prima di continuare nel suo viaggio, una stalla in legno recintata con acqua e fieno a disposizione, da realizzarsi con una struttura temporanea leggera in legno e posta a sufficiente distanza dalle abitazioni in modo da non arrecare disturbo alla clientela.

Un pacchetto, a moduli che contenga, un tipico pranzo toscano a prezzo fisso, un accesso relax giornaliero all'impianti di balneazione, ai quali prevediamo di aggiungere una piccola vasca riscaldata e coperta con tunnel apribile, in modo da ampliare ai periodi primaverili e autunnali la balneazione.

A tale proposito viene riportato il grafico delle presenze percentuali derivanti dalle nostre statistiche nel periodo 2004-2014.



La previsione incrementale di un prolungamento della balneazione mediante la vasca calda coperta è stimabile secondo il grafico seguente:



Uno o più appartamenti quadrilocali, la cui richiesta è diminuita per le mutate condizioni di mercato, verranno affittate le singole camere con bagno, a sorta di ostello, in modo da contrarre il prezzo di affitto e ampliare l'offerta ad un turismo come quello prima descritto.

## **INTERVENTI STRUTTURALI RECENTEMENTE REALIZZATI**

Adeguamento della struttura di balneazione di quanto previsto dal regolamento di attuazione del "DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA GIUNTA REGIONALE 26 febbraio 2010, n.23/R Regolamento di attuazione della legge regionale 9 marzo 2006, n. 8 (Norme in materia di requisiti igienicosanitari delle piscine ad uso natatorio)."

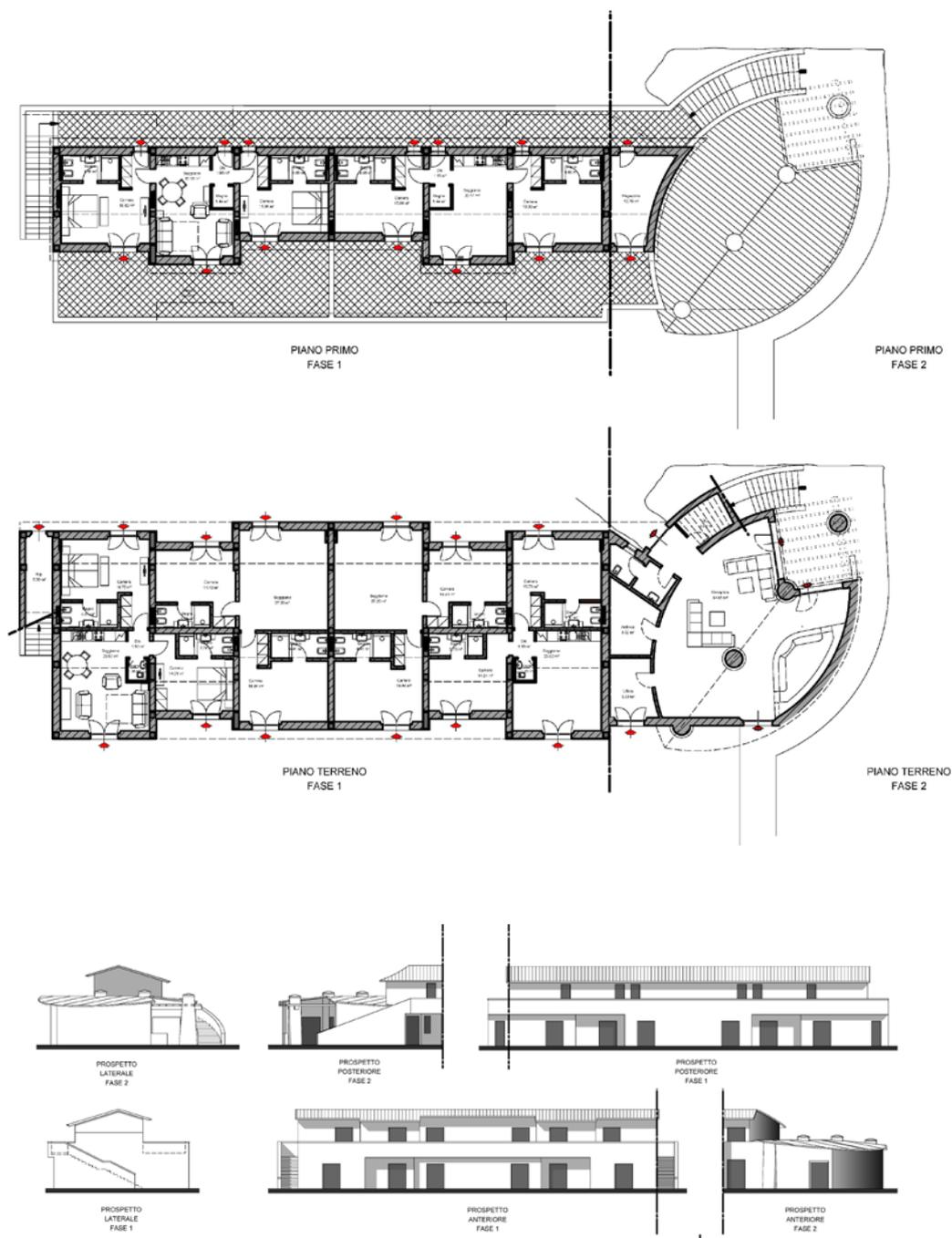
Portando così a norma, gli standard richiesti, e che sono consistiti in:

- Realizzazione delle vaschette antimicotiche su gli accessi vasca.
- Recinzione dell'impianto e realizzazione di accessi obbligatori.
- Ampliamento delle vasche mediante la realizzazione di una ulteriore vasca di mq.55 dotata di proprio impianto, riscaldata e coperta.
- Realizzazione di spogliatoio e servizi destinati ai turisti giornalieri che acquistano il pacchetto relax.
- Realizzazione di doccia su il patio vasca.
- Posa di tutta la cartellonistica a norma.
- Realizzazione di officina in uno dei box presenti.
- Manutenzioni straordinarie alle coperture degli edifici e posa di linee vita.

## INTERVENTI FUTURI DI BREVE TERMINE (oggetto di variante al R.U.)

Realizzazione di n. 24 posti letto in un nuovo edificio da realizzare nella parte nord della scheda, limitrofo al ristorante.

Realizzazione di un edificio da destinare all'accoglienza (reception). posto di testa all'edificio sopra descritto e collegato al ristorante mediante un percorso pedonale coperto.



Copertura e tamponamento della attuale pergola del ristorante per permettere l'ampliamento dello stesso.

## **INTERVENTI FUTURI DI BREVE TERMINE (non oggetto di variante)**

Realizzazione di un centro benessere limitrofo alla piscina coperta, da realizzarsi nei locali interrati posti sotto l'edificio nord-est (Rosa).

Potenziamento del parco solare già esistente.

## **CONCLUSIONI**

E' evidente che la combinazione tra l'aumento della capienza dei posti letto e l'attività del centro benessere porteranno a due effetti certi:

Il passaggio di parte dei dipendenti ad un rapporto di lavoro indeterminato; L'aumento del numero complessivo dei dipendenti di circa 8 unità.

Il Tecnico

Arch.Fernando Nannetti

