



**PROGETTO DI SVILUPPO
DEL COMPLESSO TURISTICO RICETTIVO ANTICA FONTE RESORT SRL AI SENSI DELL'ART. 8
DEL D.P.R. 160/2010 E DELL'ART. 35 L.R.T. N. 65/2014**

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA

Arch. Valeria Capitani

21 febbraio 2019

Sommario

1. Iter procedimentale.....	2
2. SINTESI DELLA PREGRESSA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	3
2.1. Il Piano strutturale.....	3
2.2. Il Programma integrato d'intervento	3
2.3. Il Regolamento Urbanistico.....	4
3. INQUADRAMENTO NORMATIVO - La disciplina urbanistica applicabile	6
3.1. Le previsioni del Piano Strutturale	6
3.2. Le previsioni del Regolamento Urbanistico	8
3.3. La disciplina dei piani sovraordinati.....	8
4. FINALITA' E CONTENUTI DEL PROGETTO DI SVILUPPO.....	9
4.1. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO.....	9
4.2. ELABORATI edilizi del Progetto di sviluppo di livello	9
4.3. VERIFICA DEGLI STANDARDS.....	9
4.4. L'area a parcheggio	10
5. IL DIMENSIONAMENTO.....	11
6. Verifica assenza vincolo paesaggistico	14



1. Iter procedimentale

In data 28.05.2018, con trasmissioni a mezzo PEC, assunte al protocollo dell'Ente con numeri 3925, 3326, 3928, 3929, 3930, 3931, 3932 è stato presentato al SUAP del Comune di Casole d'elsa da parte della società Antica Fonte s.r.l. con sede in loc. Casanova, un Progetto di sviluppo del complesso turistico ricettivo ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 comprensivo di variante al Piano strutturale e Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 35 della L.R.T. n. 65/2014.

Il Consiglio Comunale con Deliberazione del n. 43 del 29.06.2018 ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi art. 22 LRT n. 10/20 che si è conclusa il 18.09.2018 con Determinazione n. 392 dell'Autorità competente in materia di VAS che ha determinato di: "...escludere dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), ai sensi dell'articolo 22 della Legge Regionale n. 10/2010, il "Progetto di sviluppo del complesso turistico ricettivo Antica fonte Resort srl ai sensi dell'art. 8 del D.P.R. 160/2010 comprensivo di variante al Piano strutturale e Regolamento urbanistico" il cui procedimento è stato avviato ai sensi dell'art. 35 L.R.T. n. 65/2014" su richiesta del Proponente Sig. Conforti Lido titolare della Società Antica Fonte Resort srl proprietaria all'area posta in località Casanova, tenuto conto dei contributi pervenuti...".

In fase di avvio, a seguito dell'approfondimento istruttorio elaborato di concerto con l'amministrazione comunale il progetto di sviluppo è stato rivalutato, semplificato ed è stata conseguentemente stralciata la variante al Piano strutturale riconducendo il progetto a Variante al Regolamento urbanistico e presentazione PUM Progetto unitario di massima ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014.

La Variante del Regolamento Urbanistico proposta è riconducibile alla fattispecie di cui all'art. 35 della L.R.65/2014 e s.m.i. *Varianti mediante sportello unico per le attività produttive* in quanto il progetto da proporre è relativo ad un'area destinata all'insediamento di attività ricettiva assimilabile a impianti produttivi di cui all'art. 8 del DPR 160/2010.

Il proponente il progetto comprensivo di proposta di Variante ha richiesto al Responsabile del SUAP la convocazione della Conferenza di Servizi secondo le procedure di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 e dell'art.35 della L.R.65/2014 e s.m.i.

Alla Conferenza di servizi sono invitate la Regione e la Provincia, chiamate ad esprimere il parere sulla coerenza della proposta di Variante ai propri strumenti di pianificazione territoriale e ai propri atti di programmazione. L'iter previsto dall'art. 35 delle legge prevede che nel caso in cui la Conferenza abbia esito favorevole, il Comune depositi il progetto per trenta (30) giorni consecutivi e ne dia avviso sul BURT. Chiunque sia interessato può presentare osservazioni entro il termine di trenta (30) giorni dalla pubblicazione dell'avviso sul BURT.

Si fa presente che nella proposta di Variante del Regolamento Urbanistico non sono comprese ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 224 della L.R. 65/2014 e s.m.i. sono individuati quali aree con esclusiva o prevalente funzione agricola quelle coincidenti con i Sottosistemi ambientali V1, V2 e V4 di cui al Capo I - Sistema Ambientale (V) - art. 29 delle norme del Piano Strutturale.



2. SINTESI DELLA PREGRESSA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

2.1. Il Piano strutturale

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di Piano Strutturale approvato, nella versione definitiva a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, con D.C.C n° 54 del 28.06.2000 a seguito di Accordo di Pianificazione, siglato dai legali rappresentanti del Comune di Casole D'Elsa, della Provincia di Siena e della Regione Toscana, in data 23.6.2000, ai sensi dell'art. 36, co. 9 della Legge Regionale Toscana 16.1.1995, n° 5 e divenuto esecutivo con la pubblicazione nel BURT n° 43 del 25.10.2000.

Il Piano Strutturale è stato oggetto successivamente di n°3 (tre) Varianti approvate rispettivamente con D.C.C. n° 30 del 18.04.2003 (pubblicato nel BURT n° 23 del 04.06.2003), D.C.C. n° 33 del 23.04.2004 (pubblicato nel BURT n° 27 del 07.07.2004) e D.C.C. n. 68 del 30.06.2011 (pubblicata nel B.U.R.T. n. 36 del 07/09/2011).

In relazione alla Variante n. 3 al P.S. (2011) con Deliberazione di Giunta Regionale n. 931 del 03.11.2011, la Regione Toscana ha adito la Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi dell'art. 25 della Legge Regionale n. 1/2005, affinché la stessa Conferenza si pronunciasse *"sul possibile profilo di contrasto con il P.I.T."* in relazione ad alcune previsioni della stessa Variante secondo quanto indicato nella relazione istruttoria predisposta dal competente Settore regionale.

Nella suddetta relazione tecnica sono indicati i seguenti profili di probabile incoerenza rispetto alla disciplina del P.I.T.:

- *il dimensionamento previsto per l'ampliamento dell'area industriale-artigianale posta in Loc. Il Piano e le prescrizioni di cui all'art. 19 della disciplina del PIT;*
- *il dimensionamento di alcune U.T.O.E. e le strategie ed azioni della III sezione delle schede di paesaggio dell'ambito n. 31 "Area Valdelsa" e dell'ambito n. 33b "Area Senese:sub-ambito montagnola senese e valli del Merse", del PIT vigente;*
- *i dimensionamenti residenziali previsti per l'U.T.O.E. n. VII "La Montagnola", l'U.T.O.E. n. VI "La Valle dell'Elsa" e l'U.T.O.E. n. III "Monteguidi";*
- *i dimensionamenti turistico-ricettivi previsti per l'U.T.O.E. n. I "Berignone", l'U.T.O.E. n. III "Monteguidi", l'U.T.O.E. n. IV "Mensano", l'U.T.O.E. n. V "La Selva" e l'U.T.O.E. n. VI "La Valle dell'Elsa".*

La Conferenza paritetica interistituzionale si è tenuta il 14 febbraio 2012 ed il 28.02.2012. L'esito della seduta della Conferenza è riportato nel Verbale del 28.02.2013.

L'Amministrazione Comunale ha condiviso tali conclusioni ed ha ritenuto di procedere all'adeguamento del Piano Strutturale a quanto stabilito dalla Conferenza paritetica interistituzionale, prima dell'inizio dell'elaborazione della variante al Regolamento Urbanistico, in modo da garantire che lo strumento di pianificazione territoriale comunale costituisca, per tale strumento operativo, un quadro di riferimento pianificatorio pienamente coerente con gli altri strumenti della pianificazione territoriale sovra comunali.

Pertanto con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 29 del 30 Aprile 2012 recante *"Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 68 del 30.06.2011. Adeguamento alla pronuncia della Conferenza paritetica interistituzionale ai sensi dell'art. 26 comma 3 della L.R. 1/2005 e ss.mm.ii"* è stato adeguato il P.S., dandone avviso sul B.U.R.T. n. 20 del 16.05.2012.

2.2. Il Programma integrato d'intervento

L'attuazione del Piano Strutturale negli anni 2000/2007 è avvenuta mediante lo strumento del Programma Integrato d'Intervento a seguito dell'approvazione con D.G.C. n°66 del 29.12.2000 del documento programmatico per la formazione del 1° Programma Integrato d'Intervento;

Con le seguenti Delibere del Consiglio Comunale sono stati approvati i relativi stralci del Programma Integrato d'Intervento con conseguente pubblicazione sul B.U.R.T. come di seguito riportati:

- Stralcio n° 1 - D.C.C. n° 83 del 30.11.2001 e D.C.C n° 17 del 22.03.2002;



- Stralcio n° 2 - D.C.C. n° 8 del 07.02.2002 e D.C.C n° 46 del 29.06.2002;
- Stralcio n° 3 - D.C.C. n° 54 del 06.09.2002 e D.C.C n° 89 del 20.12.2002;
- Stralcio n° 4 - D.C.C. n° 90 del 20.12.2002 e D.C.C n° 45 del 11.06.2003;
- Stralcio n° 5, contestuale Variante stralcio n°2 e n°3 - D.C.C. n° 35 del 18.04.2003 e D.C.C n° 73 del 29.10.2003;
- Stralcio n° 6 - D.C.C. n° 61 del 05.08.2003 e D.C.C n° 94 del 28.11.2003;
- Stralcio n° 7 - D.C.C. n° 74 del 29.10.2003 e D.C.C n° 7 del 11.03.2004;
- Stralcio n° 8, contestuale Variante stralcio n°2 -D.C.C. n° 99 del 22.12.2003 e D.C.C n° 23 del 07.04.2004;
- Stralcio n° 9, contestuale Variante stralcio n°4 - D.C.C. n° 11 del 11.03.2004 (mai approvato);
- Stralcio n° 10 - D.C.C. n° 24 del 07.04.2004 e D.C.C n° 60 del 18.08.2004;
- Variante allo Stralcio n° 10 - D.C.C. n° 12 del 24.02.2005 e D.C.C n° 40 del 28.06.2005;
- Stralcio n° 11 contestuale Variante stralcio n°1 - D.C.C. n° 38 del 28.06.2005 e D.C.C n° 55 del 22.09.2005;
- Stralcio n° 12- D.C.C. n° 47 del 28.07.2005 e D.C.C n° 63 del 07.11.2005;
- Stralcio n° 13- D.C.C. n° 54 del 22.09.2005 e D.C.C n° 82 del 28.12.2005;
- Stralcio n° 14- D.C.C. n° 83 del 28.12.2005 e D.C.C n° 34 del 31.05.2006;
- Stralcio n° 15- D.C.C. n° 31 del 31.05.2006 e D.C.C n° 63 del 20.10.2006;
- Stralcio n° 16- D.C.C. n° 32 del 31.05.2006 e D.C.C n° 55 del 27.09.2006;
- Stralcio n° 17- D.C.C. n° 4 del 05.01.2007 e D.C.C n° 31 del 27.05.2007.

2.3. Il Regolamento Urbanistico

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di Regolamento Urbanistico approvato nella versione definitiva, a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni, con D.C.C. n° 27 del 21.05.2001 il quale è divenuto esecutivo con la pubblicazione nel B.U.R.T. n° 28 del 11.07.2001.

Il R.U. è stato oggetto successivamente di n°24 (ventiquattro) Varianti di seguito elencate:

- a) Variante n° 1 - D.C.C. n° 17 del 22.03.2002 (pubblicata nel BURT n° 21 del 22.05.2002);
- b) Variante n° 2 - D.C.C. n° 36 del 31.05.2002 (pubblicata nel BURT n° 34 del 21.08.2002);
- c) Variante n° 3 - D.C.C. n° 74 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- d) Variante n° 4 - D.C.C. n° 75 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- e) Variante n° 5 - D.C.C. n° 53 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- f) Variante n° 6 - D.C.C. n° 54 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- g) Variante n° 7 - D.C.C. n° 72 del 29.10.2003 (pubblicata nel BURT n° 3 del 21.01.2004);
- h) Variante n° 8 - D.C.C. n° 8 del 11.03.2004 (pubblicata nel BURT n° 36 del 07.09.2005);
- i) Variante n° 9 - D.C.C. n° 22 del 07.04.2004 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- j) Variante n° 10 - D.C.C. n° 11 del 24.02.2005 (pubblicata nel BURT n° 17 del 27.04.2005);
- k) Variante n° 11 - D.C.C. n° 37 del 28.06.2005 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- l) Variante n° 12 - D.C.C. n° 21 del 29.03.2006 (pubblicata nel BURT n° 32 del 09.08.2006);
- m) Variante n° 13 - D.C.C. n° 34 del 31.05.2006 (pubblicata nel BURT n° 28 del 12.07.2006);
- n) Variante n° 14 - D.C.C. n° 63 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 34 del 22.08.2007);
- o) Variante n° 15 - D.C.C. n° 64 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10/12/2008);
- p) Variante n° 16 - D.C.C. n° 54 del 27.09.2006 (pubblicata nel BURT n° 46 del 15.11.2006);
- q) Variante n° 17 - D.C.C. n° 46 del 28.06.2008 (pubblicata nel BURT n° 39 del 24/09/2008);
- r) Variante n° 18 - D.C.C. n° 30 del 27.04.2007 (pubblicata nel BURT n° 26 del 27.06.2007);
- s) Variante n° 19 – solo adottata (mai pubblicata);
- t) Variante n° 20 - D.C.C. n° 32 del 27.03.2008 (pubblicata nel BURT n° 21 del 21.05.2008);
- u) Variante n° 21 - D.C.C. n° 74 del 23.10.2008 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10/12/2008);
- v) Variante n° 22 – D.C.C. n° 78 del 30.04.2009 (pubblicata nel BURT n° 32 del 12.08.2009);
- w) Variante n° 23 – D.C.C. n° 118 del 31.08.2009 (pubblicata nel BURT n° 50 del 16.12.2009);



- x) Variante di assestamento al Regolamento Urbanistico – D.C.C. n. 74 del 07.06.2010 (pubblicata nel BURT n. 28 del 14.07.2010);
- y) Variante al Regolamento Urbanistico D.C.C. n. 50 del 10.04.2014, esecutiva, (pubblicata nel B.U.R.T. n. 20 del 21.05.2014);
- z) Variante normativa al Regolamento Urbanistico – D.C.C. n. 19 del 24.03.2016 (pubblicata nel BURT n. 18 del 04.05.2016);
- aa) Variante al R. U. Margine Nord di Pievescola approvata con D. C. C. n. 46 del 14 aprile 2017 (pubblicata nel BURT n. 37 del 13.09.2017);
- bb) Variante ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014 approvata con D.C.C. n. 80 del 17/10/2017 (pubblicata nel BURT n. 46 del 15.11.2017);
- cc) Variante semplificata al Regolamento urbanistico dello Schema Direttore SD5B adottata con D. C. C. n. 38 del 14.05.2018 (pubblicata nel BURT n. 21 del 23.05.2018).
- dd) Variante ordinaria al R.U. adottata con D. C. C. n. 74 del 6 dicembre 2018 (pubblicata nel BURT n. 51 del 19.12.2018) la quale annulla e sostituisce la Variante al punto precedente;
- ee) Variante al R.U. in materia di trasferimento di diritti edificatori approvata con D. C. C. n. 7 del 08.02.2019;



3. INQUADRAMENTO NORMATIVO - La disciplina urbanistica applicabile

3.1. Le previsioni del Piano Strutturale

Secondo il Piano Strutturale, l'area interessata è individuata nel sistema L, "I luoghi centrali", come sottosistema L3, "I luoghi centrali dell'ospitalità", ricadendo quindi tra le parti del territorio specificatamente dedicate all'accoglienza turistica.

Il sottosistema è disciplinato dall'art. 51¹ NTA che, in sintesi, individua come obiettivi "quelli finalizzati alla riqualificazione delle strutture e delle attrezzature che costituiscono l'offerta turistico-ricettiva del territorio di Casole d'Elsa".

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

Per quanto attiene, in particolare l'ambito di Casanova, il Piano Strutturale individua un'unica perimetrazione e più esattamente l'area "rq", che lo Statuto dei Luoghi individua come "aree della riqualificazione" e che sono disciplinate dall'art. 66² NTA che vi ammette interventi trasformativi di

¹ Art.51 - Sottosistema L3: I luoghi centrali per l'ospitalità

(...) 1 - Il sottosistema comprende le parti del territorio specificatamente dedicate all'accoglienza turistica. In queste aree sono comprese sia le strutture alberghiere propriamente dette, sia quei complessi edilizi maggiormente articolati e diffusi nel territorio che costituiscono un'offerta diversificata e maggiormente integrata alle caratteristiche del territorio rurale od urbano nei vari contesti.

2. - Nelle aree appartenenti al sottosistema L3 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.46 quelli finalizzati alla riqualificazione delle strutture e delle attrezzature che costituiscono l'offerta turistico-ricettiva del territorio di Casole d'Elsa, attraverso interventi di recupero e/o di adeguamento degli spazi aperti e degli edifici esistenti, nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici ed in particolare degli elementi strutturali e di quelli tecnici e di finitura.

2bis - Il Regolamento Urbanistico per i casi nei quali prevede, interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica disciplina tali interventi valutando la consistenza delle superfici eventualmente recuperabili verificando la sostenibilità delle funzioni da attribuire in rapporto al contesto e ai caratteri paesaggistico-ambientali dei luoghi nonché alla consistenza e presenza di opere di urbanizzazione, valutando, altresì, la possibilità di delocalizzare gli interventi attraverso opportune forme perequative.

2ter - Il Regolamento Urbanistico individua criteri tipo-morfologici e di inserimento paesaggistico nonché criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici (recinzioni, resede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici del territorio rurale o del contesto storico-culturale di riferimento con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con i caratteri specifici del territorio rurale, del contesto storico-culturale e del paesaggio.(...)

² Art.66 - Le aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione

(...) 1 - Il piano strutturale indica quali aree della riqualificazione le parti del territorio nelle quali si rende necessaria un'operazione generale di ristrutturazione allo scopo di migliorare l'attuale assetto morfologico, tipologico e materico degli edifici e degli spazi aperti.

2 - Il Regolamento Urbanistico nell'ambito delle aree della riqualificazione prevede e disciplina:

a) - interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti alle nuove esigenze abitative e/o di fruibilità, ad eliminare elementi estranei all'organismo edilizio e comunque a migliorarne le condizioni d'uso, anche attraverso l'inserimento di nuovi impianti;

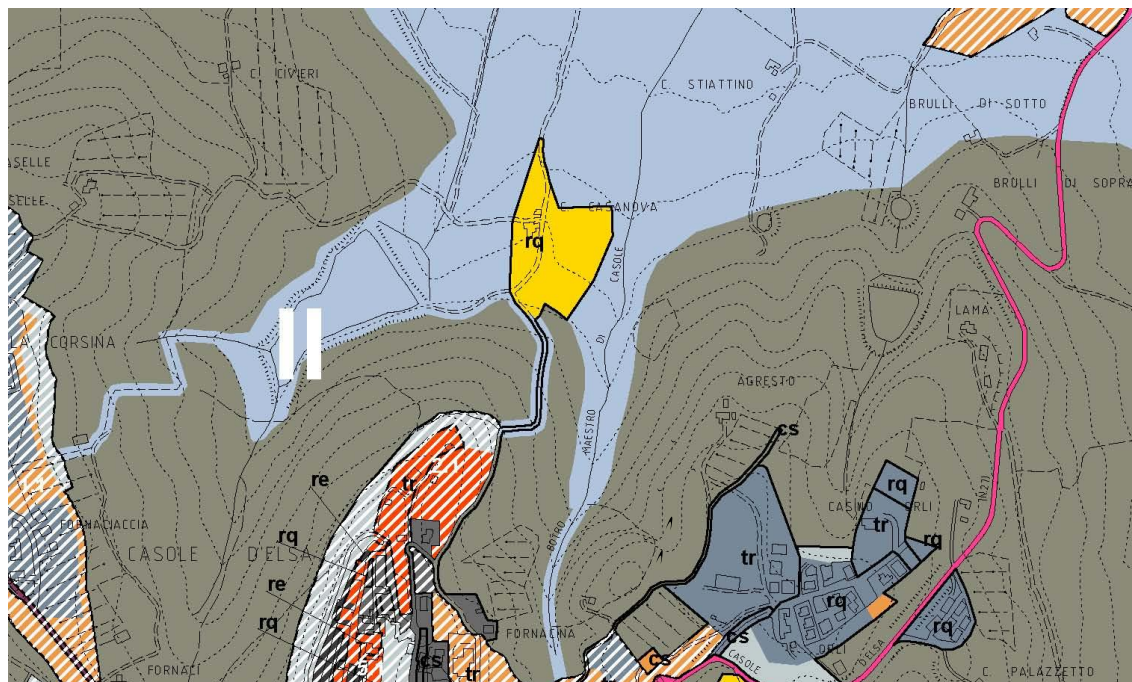
b) - interventi finalizzati a conferire all'edificio o a sue parti, una differente articolazione distributiva, architettonica e strutturale, che migliorandone le condizioni d'uso, potrà anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, all'inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'edificio e ad operazioni di contenuto ampliamento volumetrico;



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

maggior rilevanza, sino a quelli di completamento edilizio e di vera e propria nuova edificazione.



Estratto Piano Strutturale, tavola P1, Indirizzi operativi

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

-
- c) - interventi finalizzati alla riorganizzazione distributiva e planivolumetrica di un singolo edificio, con il mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici;*
 - d) - interventi di completamento edilizio e/o interventi contenuti e limitati di nuova edificazione.*



3.2. Le previsioni del Regolamento Urbanistico

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

A livello edilizio, la disciplina è dettata dalla scheda-norma n. 58 bis allegata alle NTA che:

- per le modalità di attuazione rimanda all'attuazione di Progetto unitario di massima disciplinato dalle NTA del RU all'art. 96;
- per il dimensionamento dispone che *"il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE II – Casole capoluogo)"*.



3.3. La disciplina dei piani sovraordinati

Le previsioni del PTCP

Il PTCP 2010 risulta non direttamente precettivo in quanto l'ambito di Casanova risulta non individuata tra i "centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto" (ex art.L8, comma 5 PTC 2000) di cui all'art. 11.3, della disciplina, non è inserita conseguente nell'area di pertinenza degli aggregati e dei beni storico-architettonici.

Le previsioni del PIT

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



4. FINALITA' E CONTENUTI DEL PROGETTO DI SVILUPPO

L'aggregato si sviluppa alle pendici del capoluogo di Casole d'Elsa.

La Società Antica fonte srl svolge attività turistico ricettive ed è interessata da continuo potenziamento dell'attività e dei servizi offerti.

Gli interventi previsti dal vigente RU come specificati dal Progetto unitario di massima approvato con Deliberazione della Giunta comunale n° 30 del 08/03/2017 ai sensi dell'art. 96 c. 4 delle N.T.A. del RU e dell'art. 121 della L.R. 65/2014 risultano oggi attuati tutti .

Per questo la Società in continua evoluzione ha presentato Progetto ai sensi dell'art. 8 del DPR 160/2010 al fine di aumentare la capacità ricettiva del complesso e il numero di posti letto.

Tale orientamento è il presupposto della presente Variante con il fine di collocare le significative superfici aggiuntive necessarie ad elevare la qualità della struttura senza che ciò comporti impatti ambientali o apprezzabili ricadute paesaggistiche. Il progetto è orientato - in estrema sintesi - alla riqualificazione ed al miglioramento della potenzialità ricettiva della struttura propriamente alberghiera, ricollocando posti letto fino ad oggi previsti diffusamente nel UTOE.

Come anticipato, il Progetto comporta Variante al Regolamento urbanistico ed è comprensivo di Progetto unitario di massima.

4.1. GLI ELABORATI DELLA VARIANTE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

- Schede 058bis Attuale
- Schede 058bis in Variante
- Schede 058bis Sovrapposta
- ALLEGATO 2 NTA dimensionamento
- Variante Antica Fonte Resort SRL 5212
- Documento preliminare verifica assoggettabilità
 - Parere idroesigente

4.2. ELABORATI edilizi del Progetto di sviluppo di livello

- RELAZIONE TECNICA
- T01_VU_pla_13052018
- T02_VU_ED_13052018
- T03_SER_13052018
- T04_EDIF_13052018
- T05_DOCFOT_13052018

4.3. VERIFICA DEGLI STANDARDS

All'interno delle grandi categorie del D.M. 1444/68 il Regolamento Urbanistico suddivide ogni categoria, a parte l'istruzione di base, in funzione delle specificità attribuite:

- i verdi attrezzati (Spazi scoperti di uso pubblico a verde art. 58.2 NTA) sono stati articolati in giardini (Vg) suddivisi al loro volta in: aree per manifestazioni all'aperto (Vg1) e aree costituite da un'alternanza aree verdi, spazi di aggregazione con le caratteristiche della piazza (Vg2); parchi (Vp), orti urbani (Vo) e aree sportive scoperte (Vs);
- le aree per attrezzature di interesse collettivo (Servizi e attrezzature di uso pubblico art. 58.1 NTA) sono articolati in Servizi amministrativi (Sb), Servizi per l'istruzione di base (Sa), Servizi cimiteriali (Sc), Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd), Servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh), Servizi religiosi (Sr), Servizi sportivi coperti (Ss), Servizi tecnici (St) e Servizi per l'accoglienza turistica (Sta);
- i parcheggi (Infrastrutture di servizio alla mobilità art. 58.3 NTA) sono articolati in parcheggi coperti (Mp) e parcheggi scoperti (Ms).



In occasione della variante al R.U. 2014 è stata effettuata, per tutto il territorio comunale, la valutazione degli standards urbanistici.

La dotazione è risultata più che sufficiente, sia rispetto al D.M che alla dotazione prevista dal P.S..

4.4. L'area a parcheggio

L'incremento volumetrico previsto richiede naturalmente un incremento della dotazione degli spazi per parcheggio che è verificata complessivamente su tutta l'area.



5. IL DIMENSIONAMENTO

Il dimensionamento specifico per la scheda 58 bis

Le consistenze previste per l'area sono quelle attribuite dal Regolamento Urbanistico seppur negli anni variamente rettificata e ridimensionata.

Tali previsioni sono dimensionate in termini di posti letto. Non vi è quindi un limite prestabilito per la superficie utile lorda, edificata o da edificare, complessivamente ammessa nell'aggregato.

La strumentazione urbanistica comunale, prima il PS e poi il RU, detta un dimensionamento massimo per l'UOTE di appartenenza (e cioè il carico urbanistico limite derivante dalla funzione ricettiva, dal quale discende quello proprio dell'aggregato) e lo esprime in termini di posti letto, in coerenza con quanto consentito dalla norma regionale vigente all'epoca di elaborazione del dimensionamento del RU³.

Tale limite dimensionale è l'unico effettivo vincolo previsto dallo strumento urbanistico comunale, ribadito anche nella pertinente - e già richiamata - scheda norma n. 58 bis .

La scheda norma 58 bis deve rispettare il dimensionamento complessivamente attribuito dal PS a questo brano di territorio.

L'area è inserita nell'UTOE II CASOLE CAPOLUOGO della quali deve rispettare lo specifico dimensionamento con oscillazioni nei limiti stabiliti dall'art. 95, comma 8, del PS⁴.

L'UTOE II ha un dimensionamento base di 542 posti letto e può oscillare sino a 596 (+10%) potendo attingere dalle contigue, UTOE III, UTOE V oltre che dalla UTOE VII.

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO UTOE II – Casole Capoluogo

Strutture esistenti	Strutture alberghiere (artt. 26 e 27 L.R. 42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R. 42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R. 42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R. 42/2000 e s.m.i.)
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	231	121	100	0
TOTALE ALBERGHIERE	352			
TOTALE EXTRAALBERGHIERE			100	
TOTALE COMPLESSIVO	452			

Progetto Piano Strutturale	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	Totale Complessivo
	p.l.	p.l.	p.l.	p.l.
	50	40	452	542

L'UOTE III è dimensionata per 50 posti letto e quindi può cederne sino a 5.

L'UOTE V è dimensionata per 260 posti letto e quindi può cederne sino a 26.

L'UOTE VII è dimensionata per 284 posti letto e quindi può cederne sino a 28.

Nell'UTOE II sono presenti anche altre attività ricettive che attingono alla stesso dimensionamento di 542 p.l..

³ D.P.G.R. 3/2007, art. 7, comma 2

⁴ Art.95 - Disposizioni generali c. 8

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



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
II - CASOLE CAPOLUOGO	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	452	RQ5	84		+ 47
		L3 tr rq2	100		
		SP 058	65		
		SP 058bis	56		
		SP 076	24		
		SP 030 SP 032 SP 033	76		
	TOTALE		405		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	
	90	SP 058bis	/	16	- 6
		SP 058	9	/	
		SP 076	40	/	
		RQ5	/	16	
		SD2H	15	/	
TOTALE		64	32		
TOTALE RESIDUO					+ 41

In particolare raccogliendo i posti letto per ogni area si ha:

AREA	POSTI LETTO	
RQ5	84	+ 16 Recupero P.E.E. = 100
L3 tr rq2	100	= 100
SP 058	65	+ 9 S. E./N.E. = 74
SP 058bis	56	+ 16 Recupero P.E.E. = 72
SP 076	24	+ 40 S. E./ N.E. = 64
SP 030 SP 032 SP 033	76	= 76
SD2H		+ 15 S. E./ N.E = 15
TOTALE		501

RESIDUO posti letto UTOE II 41

La distribuzione di posti letto effettuata dal vigente RU in scadenza a maggio 2019 determina un residuo di posti letto rispetto al complessivo dimensionato dal P.S di 41 posti letto.

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
II - CASOLE CAPOLUOGO	ESISTENTI p. letto n.	AREA	ESISTENTI p. letto n.		p. letto n.
	452	RQ5	84		+ 47
		L3 tr rq2	100		
		SP 058	65		
		SP 058bis	56		
		SP 076	24		
		SP 03, 032, 033	76		
	TOTALE		405		
	PROGETTO p. letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p. letto n.	Interventi recupero P.E.E. p. letto n.	
	90	SP 058bis	/ 24	16	- 6 - 30
		SP 058	9	/	
		SP 076	40	/	
		RQ5	/	16	
		SD2H	15	/	
TOTALE		64 88	32		
TOTALE RESIDUO					+41+17



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

La Società Antica Fonte avendo la necessità di ampliare la potenzialità ricettiva ha presentato una variante che preleva, come evidenziato nella tabella sopra riportata, n. 24 posti letto dal residuo dell'UTOE previsto dal P.S. lasciando un ulteriore residuo di 17 posti letto.

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



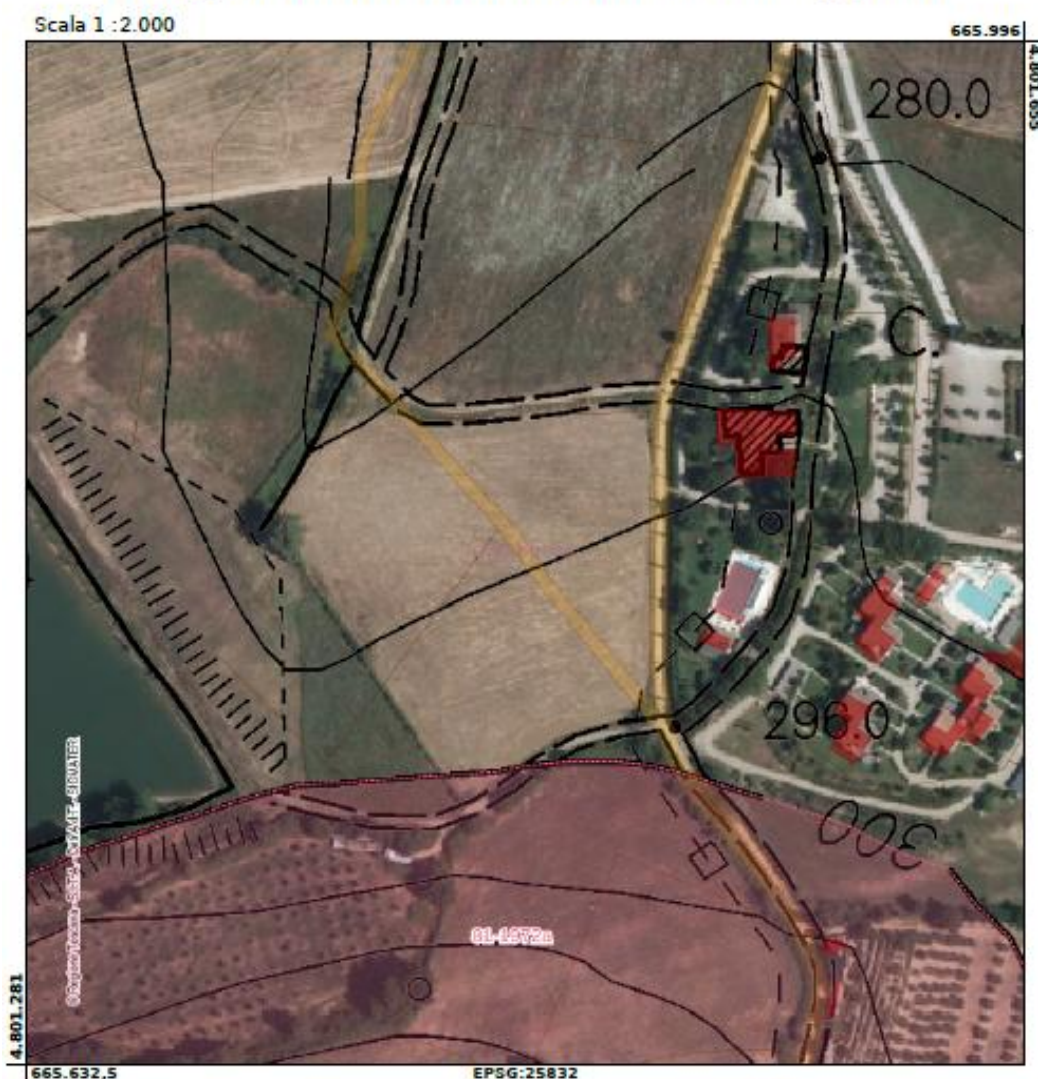
6. Verifica assenza vincolo paesaggistico

A seguito degli esiti della Conferenza dei servizi svoltasi il giorno 18.02.2019, durante la quale sono stati richiesti chiarimenti ed approfondimenti sulle modalità di esclusione del vincolo paesaggistico dall'area di variante si forniscono i seguenti approfondimenti istruttori e procedurali.

L'area della Scheda 58bis soggetta a Variante non è interessata da vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/2004.

Tale constatazione è riscontrabile dalla planimetria in scala 1:2000, in allegato alla presente, nella quale è rappresentata la sovrapposizione tra la foto aerea e l'area interessata dal vincolo paesaggistico imposto con Decreto Ministeriale 02/02/1972 "Antico nucleo dell'abitato del Comune di Casole d'Elsa e zona circostante" G. U.: N. 82 DEL 25 MARZO 1972. L'area del vincolo risulta esterna all'area della Scheda.

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

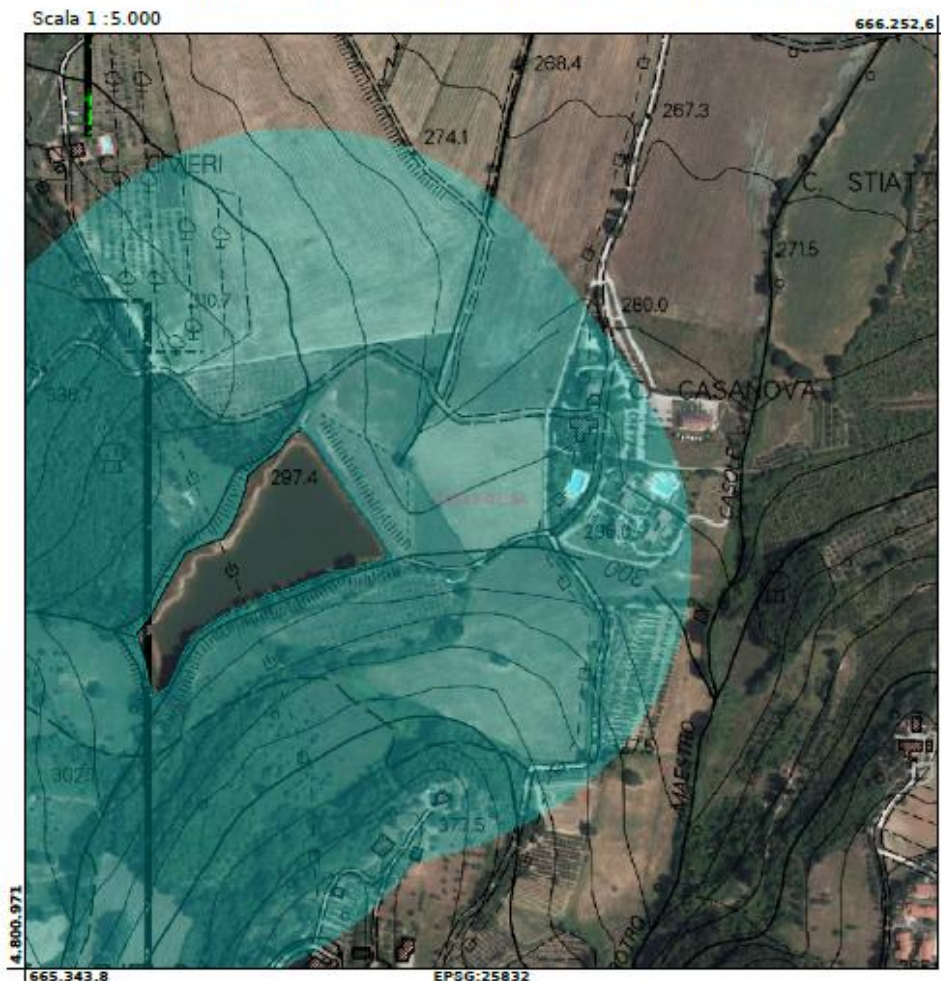


Relativamente alla presenza del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice occorre fare una disamina approfondita.

La cartografia del PIT Elaborato A2 1:5.000 dei "Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. (art.142. c.1, lett. b, Codice)" inserisce, l'area della Scheda 58bis, nel vincolo generato dal lago posto immediatamente ad est.



Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico



Tale definizione deve però essere valutata in base alla “Ricognizione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell’art. 142 del Codice, Elaborato 7 B Beni paesaggistici del PIT”, ed in particolare dall’art. 3.2⁵, il quale afferma che gli invasi artificiali realizzati per finalità produttive aziendali e agricole sono esclusi della ricognizione dei laghi quali elementi generatori del vincolo.

Il lago di cui trattasi, confinante con la proprietà Antica Fonte, è in realtà una diga con funzioni irrigue, realizzata tra 1967 e il 1970 dalla Soc. Coop. Rurale a.r.l. .

⁵ 3.2. Definizioni e criteri

Sono sottoposti a vincolo ai sensi dell’art. 142, comma 1 lettera b) del Codice, i territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche per i territori elevati sui laghi.

Per laghi si intendono i corpi idrici superficiali interni fermi a carattere permanente, naturali, modificati e/o artificiali, compresi gli invasi artificiali, le acque di transizione (lagune, laghi salmastri e stagni costieri). Sono altresì da considerarsi laghi, ancorché non cartografati (cfr. Sentenza Corte Costituzionale n. 164/2009), le cave allagate completamente esaurite e dismesse con perimetro superiore a 500 metri qualora sia definitivamente conclusa l’attività di coltivazione relativa all’intero sito di intervento e siano contemporaneamente verificate le seguenti ulteriori condizioni:

- l’attuale configurazione sia conseguente all’attuazione di un progetto o processi di rinaturalizzazione o di recupero ambientale;
- la cava sia stata riconosciuta come elemento di valenza ambientale/paesaggistica dagli strumenti della pianificazione territoriale.

Ai fini della ricognizione dei laghi quali elementi generatori del vincolo, si intendono esclusi i laghi con lunghezza della linea di battigia inferiore a 500 m, ad eccezione di quelli ricompresi nei SIR, e gli invasi artificiali realizzati per finalità produttive aziendali e agricole.”



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Tale affermazione è riscontrabile oltre che nei fatti da quanto si evince dalla *Tabella III. 1.1A – Elenco e caratteristiche principali delle 542 grandi dighe italiane* (allegato 1).

Inoltre Disposizione Dirigenziale n. 1573/2007 dell'amministrazione provinciale di Siena pubblicata nel BURT n. 20 del 14.05.2008 è disposta "(...) *la concessione(...) in via preferenziale alla Ditta Soc. Coop. Rurale Casolese Soc. Agr. a.r.l. di derivare acqua dal fosso della Costacia tramite diga in terra in loc. Casanuova del Comune di Casole d'Elsa (SI)....*"

In conclusione, l'area non risulta gravata neppure dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice".

Il Responsabile del servizio Urbanistica ed
edilizia privata

Arch. Valeria Capitani

Documento firmato digitalmente