

"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 e Regolamento urbanistico ai sensi dell'art. 35 della L.R. 65/2014"

La conformità al PS

Come già illustrato, il PS individua la funzione turistico ricettiva come quella tipica e propria del sotto sistema L3, "I luoghi centrali dell'ospitalità", ai quali assegna obiettivi "finalizzati alla riqualificazione delle strutture e delle attrezzature che costituiscono l'offerta turistico-ricettiva del territorio di Casole d'Elsa".

Ne discende che il potenziamento della funzione ricettiva, propria e caratterizzante del sottosistema, risulta in sé conforme al PS e coerente con i suoi obiettivi.

La stessa conformità e coerenza si riscontra, infine, in ordine alle modalità con l'azione viene concretamente messa in atto. Il PS richiede infatti di porre "particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere" e di evitare "frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con i caratteri specifici del territorio rurale, del contesto storico- culturale e del paesaggio", tutti elementi che sono stati assunti a presupposto delle scelte progettuali.

Parimenti conforme il dimensionamento.

Già si è visto come il massimo numero di posti letto disponibile nell'UOTE II . La variante alla scheda N.058 bis prevede complessivamente 24 posti letto cui vanno aggiunti i 16 posti letto già previsti, per un totale quindi di 36 posti letto, conformemente con quello consentito.

La conformità al RU

La conformità alla disciplina propria dell'area

Il RU conferma la funzione turistico-ricettiva come quella caratterizzante e prevalente del sottosistema L3 e, a livello attuativo, demanda la disciplina di dettaglio alla scheda n.058 bis non senza aver precisato il limite dimensionale che il medesimo deve rispettare e cioè il dimensionamento, espresso in termini di posti letto, proprio della UTOE II – Capoluogo.

In relazione a tali aspetti la conformità appare pacifica, sia per la funzione prevista, sia per l'aumento del numero di posti letto.

Sotto il profilo qualitativo, il RU dispone alcune specifiche prescrizioni di carattere propriamente paesaggistico e insediativo (salvaguardia della morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, auspica l'uso di materiali e finiture non tradizionali con il fine di non produrre effetti dannosi di "vernacularismo") alle quali il progetto si è conformato come ampiamente descritto in precedenza.

La coerenza con le disciplina sovraordinate

La coerenza con le norme provinciali

Già si è evidenziato come il Piano provinciale non preveda, nel caso in specie, disposizioni immediatamente precettive dato che la strumentazione urbanistica comunale è conformata al PTCP

medesimo e quindi non si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 32 delle relative NTA (uniche immediatamente efficaci ai sensi dell'art. 90 della L.R. 65/2014).

Non si pone, dunque, alcun problema di conformità e coerenza con la pianificazione provinciale.

La coerenza con le norme regionali

Parimenti, già si è riferito come il PIT non preveda, nel caso in specie, disposizioni immediatamente precettive dato l'area interessata dalla scheda N.058 bis, non è soggetta, a tutela paesaggistica.

Come si legge scheda identificativa dei beni paesaggistici artt. 136 e 157 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137 vincolo paesaggistico (ex legge 1497/39), a pag. 2 e continuando a pag.3, il vincolo termina, seguendo la curva di livello all'orografica di mt.300, mentre i limiti della scheda SP. 58bis, non intersecano in alcun punto tale limite (vedi immagine sottostante), ne consegue che la SP. 58bis per la quale viene richiesta variante, non è interessata da vincolo paesaggistico.

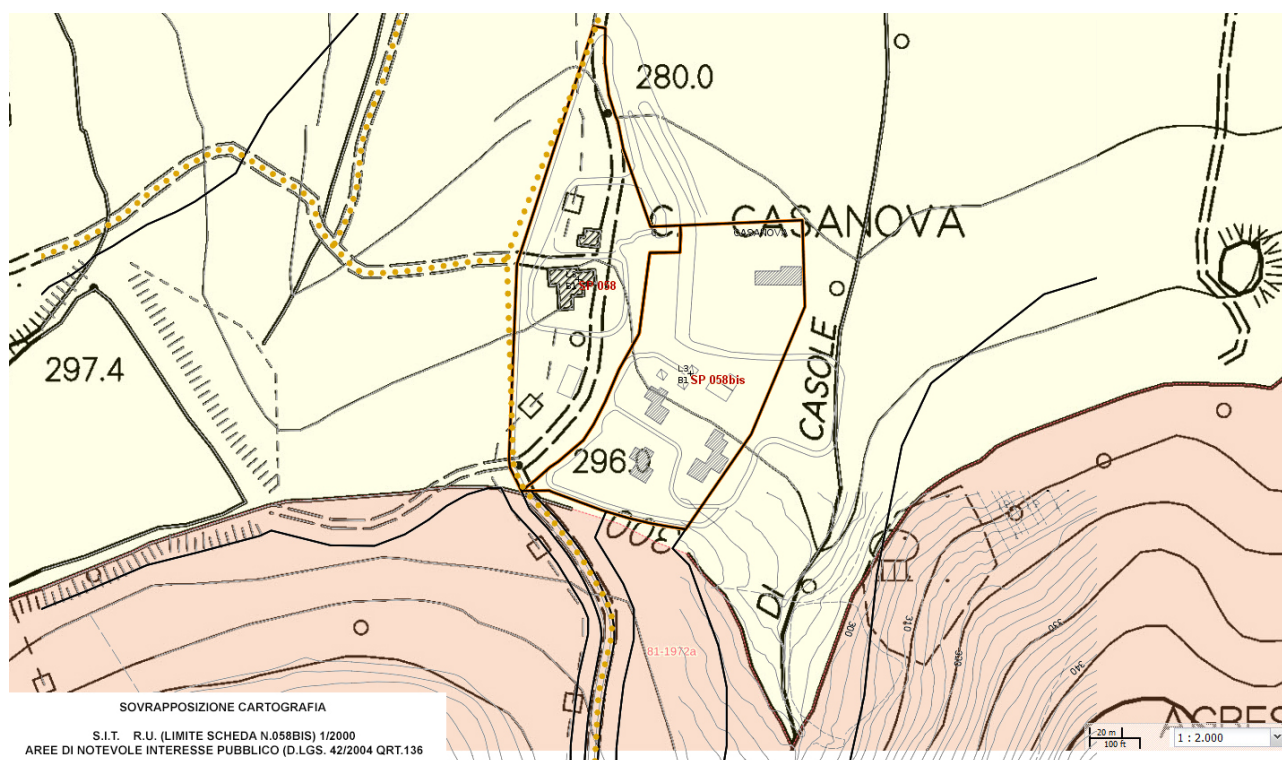


Fig.1 – Sovrapposizione Cartografia P.I.T. vincolo paesaggistico e S.P. N.58 bis R.U. Casole d'Elsa



Fig.2 –Cartografia P.I.T. foto aerea

Altra considerazione deve essere fatta rispetto al presunto vincolo che il P.I.T. riporta sull’area in merito a “Aree tutelate per Legge D.lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, let. B, I territori contermini ai laghi”, infatti da una prima analisi, l’area sembrerebbe interessata da tale vincolo, ma lo specchio d’acqua che lo proietta, non è un lago naturale come da l’elaborato 7b art. 3.2 definizioni e criteri di cui alla Legge sopra, ma una diga a scopo irriguo agricolo realizzata artificialmente negli anni settanta.

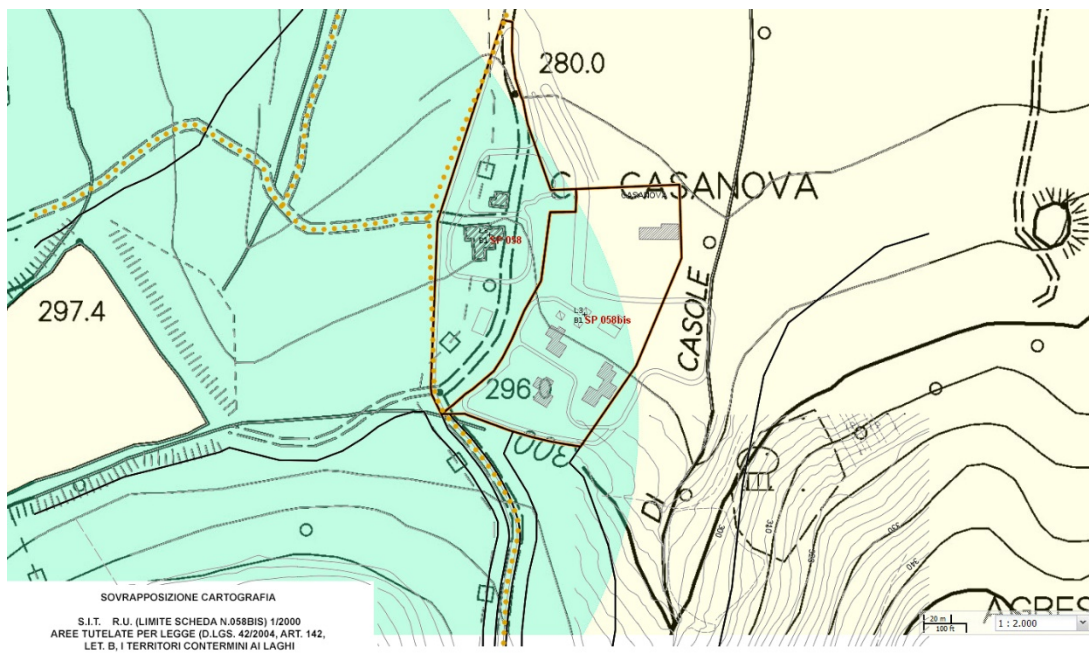


Fig.3 – Sovrapposizione Cartografia P.I.T. vincolo D.lgs. 42/2004, art. 142, let. B, I territori contermini ai laghi e S.P. N.58 bis R.U. Casole d’Elsa

Quindi anche questo vincolo non grava in effetti su la scheda progetto 058bis, rendendola priva di tutele particolari ai fini delle previsioni P.I.T.

Non si pone, dunque, alcun problema di conformità e coerenza neppure con tale livello di pianificazione sovraordinata.

La dotazione di parcheggi

La dotazione minima richiesta è quella stabilita dall'art. 41 sexies della L. 1150/1942 (come modificato dall'art. 2 della L. 122/1989) e cioè nella misura di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione.

La volumetria in ampliamento prevista ammonta a circa mc. 2685 e quindi la dotazione minima risulta di circa mq. 269.

A fronte di tale esigenza minima la variante alla scheda N.58 bis ipotizza la realizzazione di parcheggi a raso di dimensioni sensibilmente superiori che può assicurare la conformità alla norma statale.

Le scelte progettuali definitive, come le formali verifiche dotazionali, spettano ovviamente al progetto architettonico che dovrà essere redatto per conseguire il titolo edilizio, rilevando in questa sede solo l'espressa previsione della dotazione minima richiesta secondo criteri di piena coerenza con i valori paesaggistici del sito.

Il Tecnico

Arch. Fernando NANNETTI

