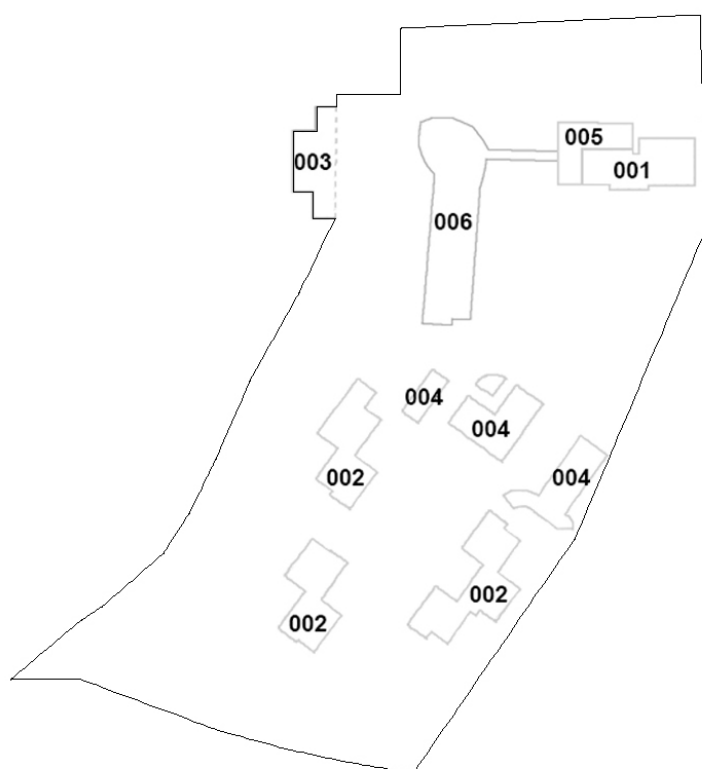


Schede Normative di riferimento per gli interventi sugli edifici rurali e sulle case sparse
C. Casanuova - Antica Fonte 058bis

Scheda normativa n° 058bis

[Scheda rilievo n° 047](#)

Casa Casanuova - Antica Fonte



Scheda normativa 58 bis

Descrizione generale dell'intervento e finalità:

L'ambito di Antica Fonte, che ricade nel Sottosistema L3 "I luoghi centrali per l'ospitalità", appare oggi profondamente trasformato rispetto alla configurazione originaria dovuta alla sua trasformazione con destinazione d'uso turistico-ricettiva che ne ha scongiurato l'abbandono e il degrado. Tenendo presente che l'attività è oggi una delle strutture maggiormente attive nel territorio, anche per la sua prossimità a Casole, si prevedono interventi di mantenimento, ampliamento e adeguamento per i corpi di fabbrica esistenti con l'obiettivo di consolidare l'attività in corso, aumentando l'offerta ricettiva e i servizi ad essa connessi.

Tutti gli interventi dovranno utilizzare approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di "vernacularismo", in questo senso è consentito l'uso di materiali e finiture non tradizionali.

L'intervento dovrà essere supportato da "piano industriale" che dia conto dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi sia rispetto alla loro congruità economica, sociale e occupazionale.

Una piccolissima parte dell'area a sud ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

In attuazione al previgente RU è stata realizzata una piscina coperta.

Nei locali sottostanti l'edificio 1 saranno realizzati i servizi di supporto (spogliatoi, depositi attrezzi, locali tecnici).

Edificio 001: sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 1 rq1 (art. 83.2 comma 3 presenti NTA) con esclusione delle addizioni funzionali (punto d5) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA) finalizzati alla trasformazione da ristorante ad attività turistico-ricettiva (ai sensi dell'art 54 commi 2 e 4 delle presenti NTA con esclusione di campeggi, aree di sosta e parchi vacanza) per n° 16 nuovi posti letto.

E' ammessa, la possibilità di utilizzare i volumi interrati sottostante l'edificio.

Edifici 002: sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 1 rq1 (art. 83.2 comma 3 presenti NTA) con esclusione delle addizioni funzionali (punto d5) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA); è ammessa, la possibilità di utilizzare i volumi interrati sottostanti a tutti gli edifici quali spazi di supporto all'attività ricettiva.

Edificio 003: manutenzione straordinaria, nonché eventuali interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA), trattandosi di volumi interrati ad uso garages, non è previsto alcuna possibilità di cambio d'uso.

Edifici 004: ristrutturazione edilizia, nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA) finalizzati alla gestione e all'aggiornamento degli impianti, senza incremento della superficie balneabile scoperta.

Edificio 005: ampliamento dell'edificio esistente S.U.L. massima 210 mq, per realizzare strutture di supporto all'attività turistico-ricettiva da annessare anche con eventuali collegamenti funzionali, al centro di accoglienza (reception), nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA). Il progetto di ampliamento, dovrà essere connotato della massima attenzione

all'inserimento paesaggistico nonché all'integrazione con l'edificio esistente e alle sistemazione degli spazi esterni evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che ne possano fortemente alterare la conformazione attuale.

Edificio 006: nuova edificazione S.U.L. massima 530 mq. massimo due livelli, finalizzata all'aumento della ricettività del complesso per n° 24 nuovi posti letto, e alla realizzazione del centro di accoglienza (reception) massimo 155 mq. S.U.L., massimo 2 livelli, comprensiva di eventuali collegamenti coperti al ristorante. Gli interventi potranno essere realizzati in due fasi, la prima l'edificio ricettivo, la seconda il centro di accoglienza. Viene inserito il progetto definitivo in scheda norma del quale saranno prescrittive volumetrie e sezioni, i prospetti potranno subire modifiche in base all'uso.

Modalità di attuazione:

Intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

Le nuove costruzioni, dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze con la preesistenza ed opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. Il progetto dovrà promuovere la valorizzazione e il mantenimento delle strutture insediative riferibili alla tipologia rurale, con progettazioni che ne rispettino i tipi edilizi, senza addizioni che compromettano la percezione d'insieme e mantenendo le relazioni paesaggistiche fra edilizia rurale e funzioni agricole. Dovrà essere garantita la progettazione degli spazi verdi coerente con le tipologie arboree presenti, promuovendo una conservazione attiva del verde, comprendendo gli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati ecc.), agendo mediante la diversificazione, che assicuri il mantenimento del valore paesaggistico complessivo dell'area.

È inoltre prescritto:

- il mantenimento, per i terreni afferenti al resort, del carattere di ruralità delle aree non interessate dalle strutture ricettive;
- la realizzazione delle pavimentazioni, laddove necessarie, dovranno essere del tipo permeabile, e realizzate con materiali e colori adeguati con i caratteri rurali;
- dovrà essere previsto il contenimento dell'illuminazione notturna degli edifici, della viabilità con i parcheggi e delle sistemazioni esterne, in modo da non creare inutili effetti scenografici;
- dovrà essere prevista la piantumazione di alberature e corredi vegetazionali, con essenze tipiche dei luoghi, nelle aree destinate a resede e a parcheggio (come indicato nell'elaborato "Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS").

Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici,

Idraulici e sismici:

In relazione alla pericolosità attribuita (Tav. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

Dimensionamento

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE II – Casole Capoluogo).