

PIANO OPERATIVO L.R. 65 del 10 Novembre 2014, art.95



COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto

FASE: CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE L.R. 65/2014, art.25



COMUNE DI ROCCASTRADA

Sindaco
Francesco Limatola

Responsabile del procedimento
Arch. Anna Baglioni
Garante della comunicazione
Patrizia Martini

PROGETTO

Progettista
Arch. Silvia Viviani

Collaboratori:
Arch. Francesca Masi
Pian Terr. Letizia Coltellini
Barbara Croci

V.A.S.
Arch. Annalisa Pirrello

Collaboratori
Arch. Lucia Ninno, Ing. Andrea Urbani

Indagini geologiche:
Prof. Geol. Eros Aiello

Collaboratori:
Dott. Geol. Gabriele Grandini

RELAZIONE - Allegato n.2

Marzo 2017

**SCHEDE DI INQUADRAMENTO E DEFINIZIONE DEGLI AMBITI
DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO APERTO**

L'integrazione all'atto di avvio di procedimento di "Variante al Piano Strutturale", contestuale all'Atto di Avvio del procedimento del Piano Operativo, ha individuato i progetti che interessavano il territorio non urbanizzato, come definito dall'art.224 della L.R.T.65/2014 ss.mm.ii., al fine di schedare quelle previsioni da sottoporre alla procedura di attivazione della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 L.R.T.65/2014 ss.mm.ii. Sono state quindi introdotte 6 schede progettuali e per ogni progetto sono stati riportati l'inquadramento territoriale, la vincolistica sovraordinata; le fattibilità geologiche ove esistenti; nel caso delle proprietà pubbliche gli estratti catastali e quant'altro necessario a seconda della previsione descritta.

In particolare le sei schede progettuali predisposte ai fini del PS riguardavano le seguenti aree:

1. Nuova scuola a Ribolla, in tre diverse localizzazioni progettuali (una interna al centro abitato e due esterne)
2. Area Bono Staiale
3. Roccatederighi Parco Turistico (Loc.la Vena-Roccatederighi)
4. Roccatederighi Residence "IL Ciliegio"
5. Hotel residence sant'Uberto (Loc.Fabbriche di Piloni)
6. Servizi custodia animali (Loc.Pian del Bichi)

A seguito dell'incontro con i Funzionari della Regione Toscana tenutosi il 24.11.2016, dovendo procedere alla richiesta della conferenza di Copianificazione di cui all'art.25 della L.R.T.65/2014 sia per la variante al Piano Strutturale che, contestualmente, per il nuovo Piano Operativo, si è resa necessaria la predisposizione di schede di maggior dettaglio che definissero e perimetrassero le aree già individuate nell'atto di avvio di cui sopra.

Il presente documento, denominato "SCHEDE DI INQUADRAMENTO E DEFINIZIONE DEGLI AMBITI DELLE AZIONI DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO APERTO", è costituito da una prima parte di inquadramento territoriale con individuazione delle aree di interesse in rapporto all'intero territorio comunale e da **4 schede**, una per ogni area oggetto di copianificazione. Due schede infatti non sono state riproposte:

- la scheda "Roccatederighi Parco Turistico (Loc.la Vena-Roccatederighi)" stralciata in quanto, a seguito di modifica del perimetro dell'area di intervento, è risultata ricadente interamente all'interno del perimetro di territorio urbanizzato;
- la scheda "nuova scuola a Ribolla" stralciata in quanto, tra le tre ipotesi prospettate, è stato scelto lo scenario "0" ovvero la realizzazione del nuovo edificio scolastico nello stesso sedime della scuola esistente, all'interno del perimetro di area urbana.

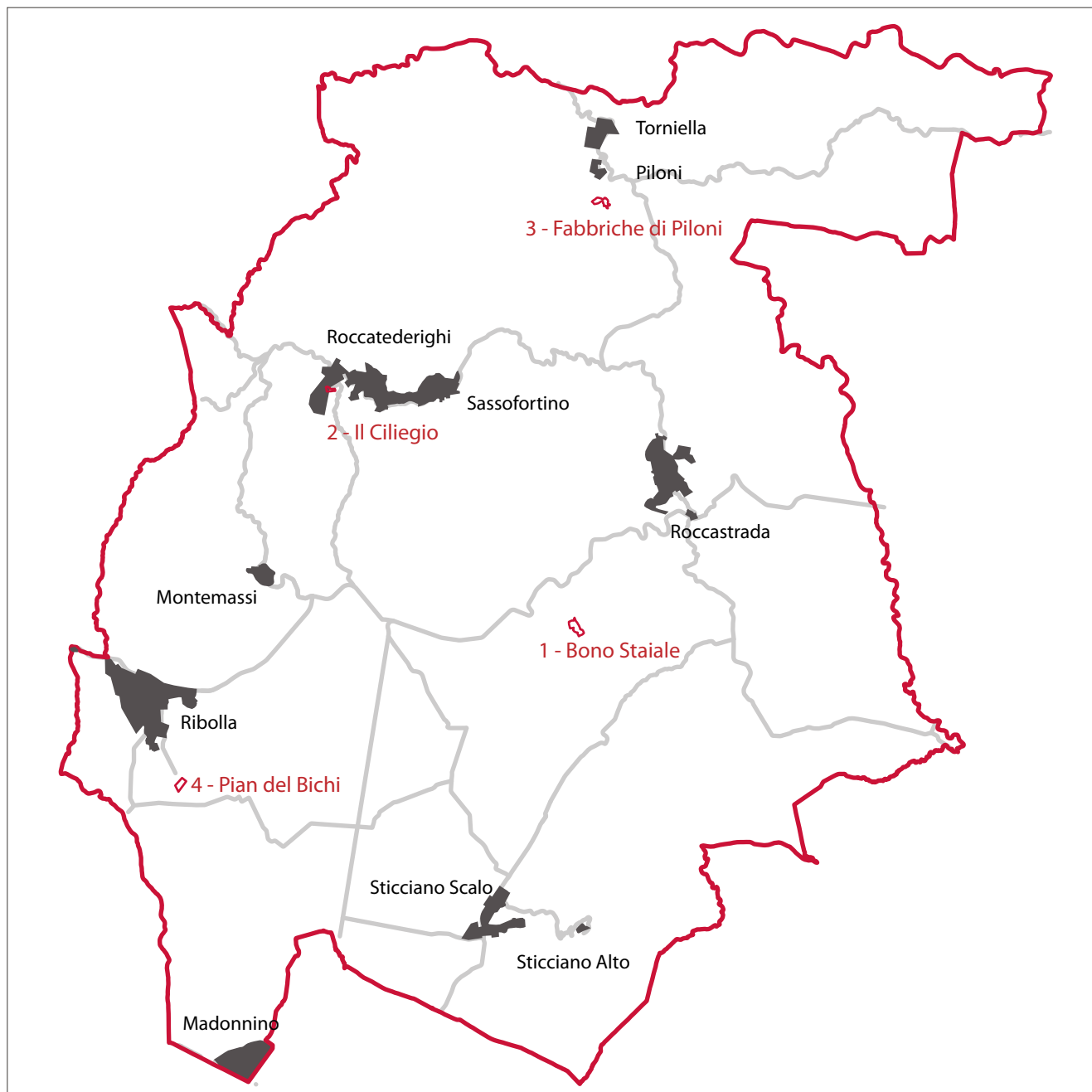
Ogni scheda è così articolata:

- p1** PIT/PPR - INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio
- p2** PIT/PPR - INVARIANTE IV - II caratteri morfo-tipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali
- p3** Altri elementi vincolanti come da PIT/PPR
- p4** Localizzazione dell'area oggetto della trasformazione su estratti cartografici PS e PIT e foto aeree (elaborazioni tratte dalle schede predisposte all'interno dell'atto di avvio di procedimento di "Variante al Piano Strutturale")
- p5** documentazione fotografica e descrizione dello stato di fatto (anche a seguito di sopralluoghi mirati)
- p6** individuazione su foto aerea 2013 dell'ambito dell'azione di trasformazione e linee di indirizzo dell'Amministrazione comunale
- p7** individuazione su ctr dell'ambito della trasformazione e indicazioni progettuali e normative

Il perimetro di area urbana risulta necessario di modifica solo in riferimento alla scheda Roccatederighi Residence "IL Ciliegio", dove si propone un modesto ampliamento dello stesso. Si specifica che i perimetri individuati all'interno dell'atto di avvio di procedimento di "Variante al Piano Strutturale" all'interno della Tavola "Ricognizione Territorio urbanizzato ai sensi art.224" sono stati estratti dalla Tav.14 del Piano Strutturale vigente, dove sono stati disegnati in scala 1:25.000 su cartografia IGM. Per tale ragione si anticipa che in sede di redazione del Piano Operativo saranno necessari lievi aggiustamenti di tali perimetri a causa della diversa scala di rappresentazione.

Per ogni scheda è stata predisposta la Fattibilità geologica preliminare, contenuta in apposito documento allegato al presente atto, "Fattibilità geologica preliminare per le aree da assoggettare a proposta di trasformazione in territorio aperto (ex Regolamento Regionale 53/R).

Inquadramento su carta tecnica regionale degli ambiti delle azioni di trasformazione in territorio aperto



LE AZIONI DI TRASFORMAZIONE

1 - Località Bono Staiale : recupero di immobili dismessi situati nel territorio aperto, a fini turistico-ricettivi. Il progetto di recupero dovrà prevedere la demolizione di tutti i manufatti esistenti e la eventuale bonifica dei luoghi e contenere uno studio approfondito di fattibilità economico-ambientale.

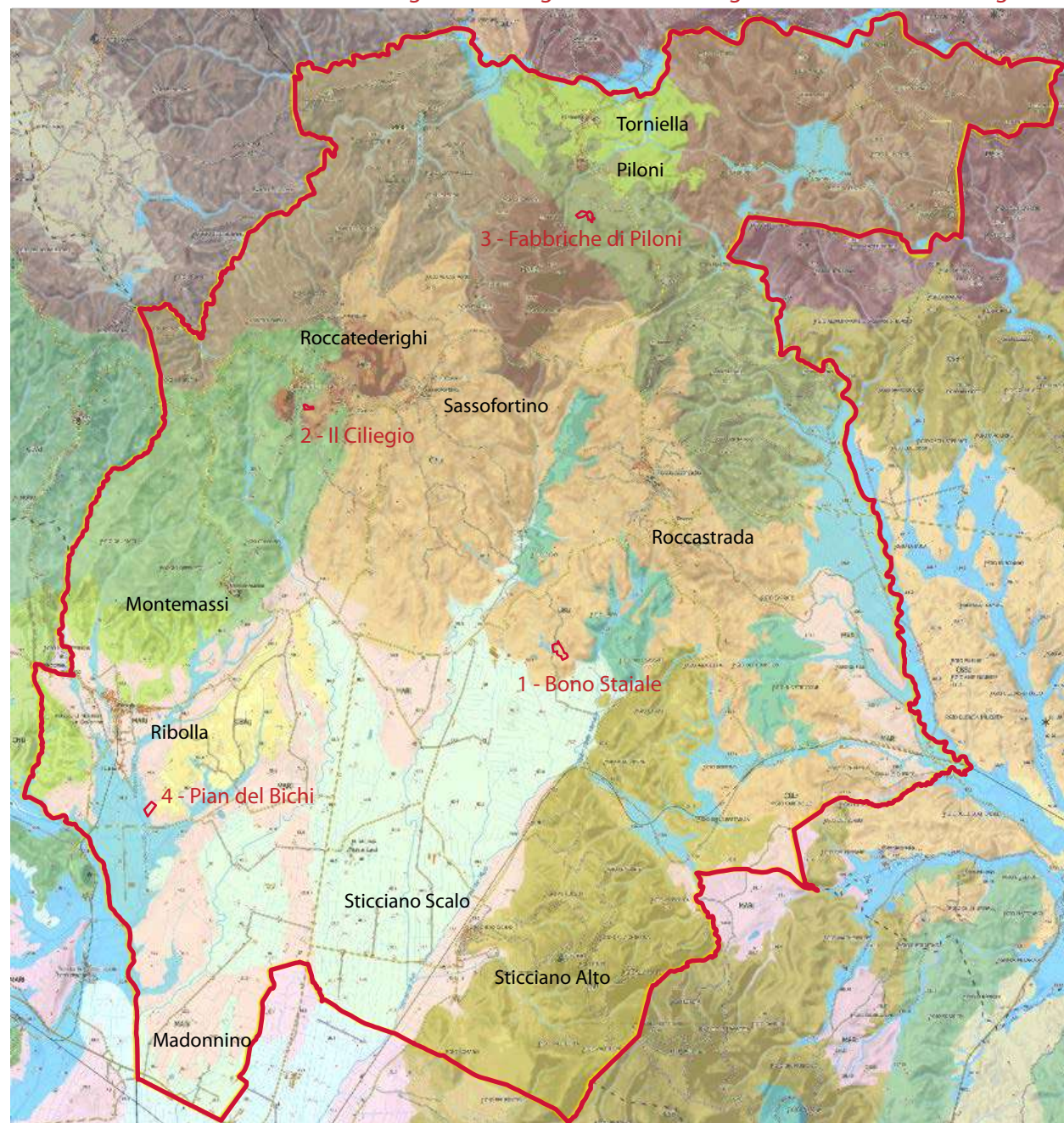
2 - Località Roccatederighi : ampliamento di attività turistico-ricettiva in area adiacente alla struttura esistente Residence "il Ciliegio". L'intervento proposto è in parte fuori dal territorio urbanizzato, così come definito all'art.224 LRT.65/14, e riguarda la realizzazione di un centro benessere (di circa 100/150 mq), di una sala polivalente per eventi (circa 100 mq) e di un'area a verde di servizio alle attività.

3 - Località Fabbriche di Piloni : potenziamento della parte turistico-ricettiva in prossimità della attuale concessione mineraria (Hotel) e relative pertinenze, in parte all'interno dell'area di concessione mineraria. Per l'albergo è previsto un ampliamento di 50 camere.

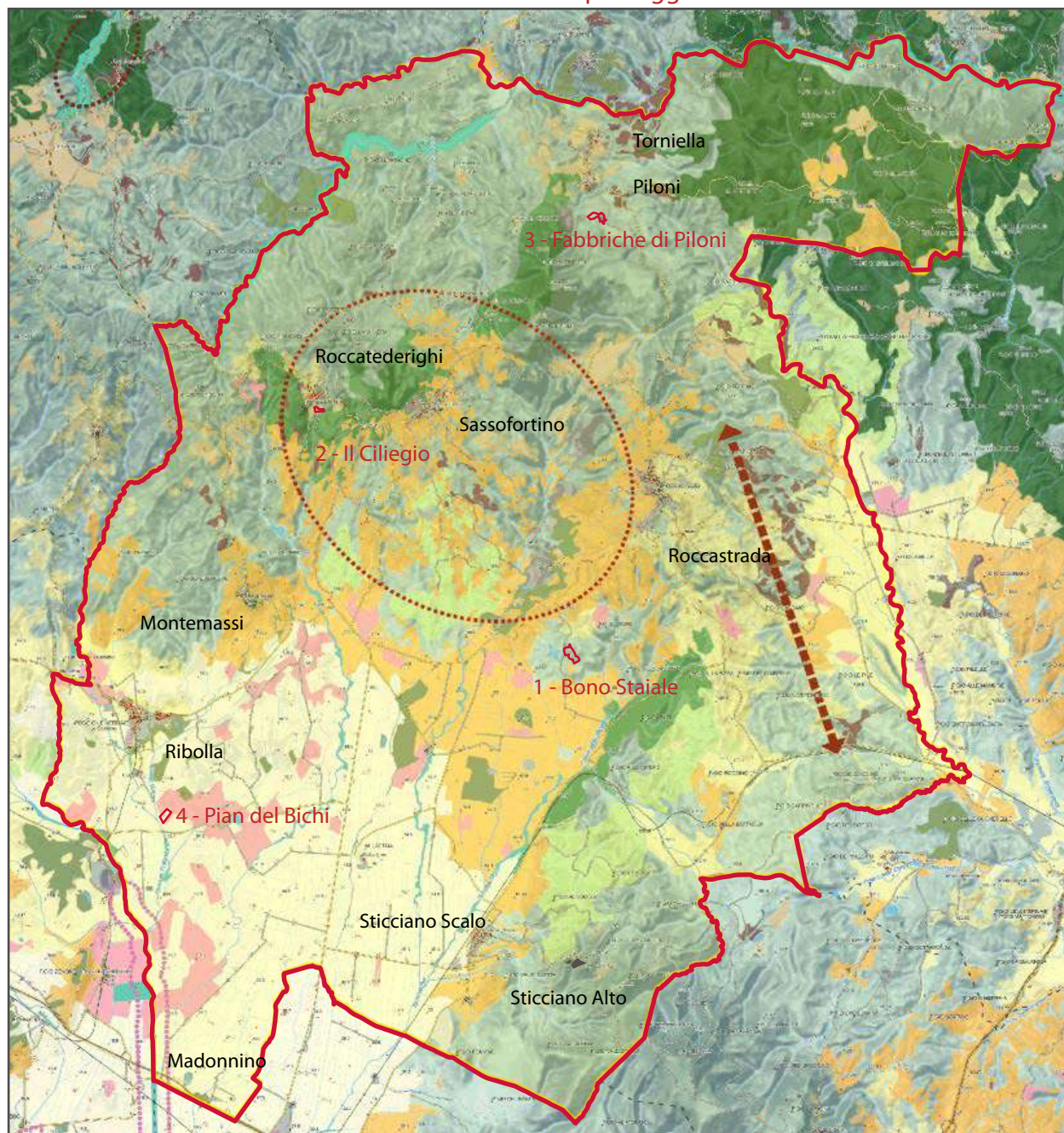
4 - Località Pian del Bichi : frazione di Ribolla. Ampliamento di un'azienda che svolge servizio di custodia animali in connessione con l'attività agricola prevalente. L'ampliamento prevede l'incremento di funzioni e servizi connessi alla custodia e cura degli animali come attività prevalente: strutture per smaltimento di carcasse, produzione e vendita di prodotti per animali, alloggio per il custode, servizi igienici, aule per attività didattica.

PIT/PPR - INVARIANTE I - Caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

CARTA DEI SISTEMI MORFOGENETICI



PIT/PPR - INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio - CARTA DELLA RETE ECOLOGICA



ELEMENTI STRUTTURALI DELLA RETE ECOLOGICA

rete degli ecosistemi forestali

- nodo forestale primario
- nodo forestale secondario
- matrice forestale ad elevata connettività
- nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- aree forestali in evoluzione a bassa connettività
- corridoio ripariale

rete degli ecosistemi agropastorali

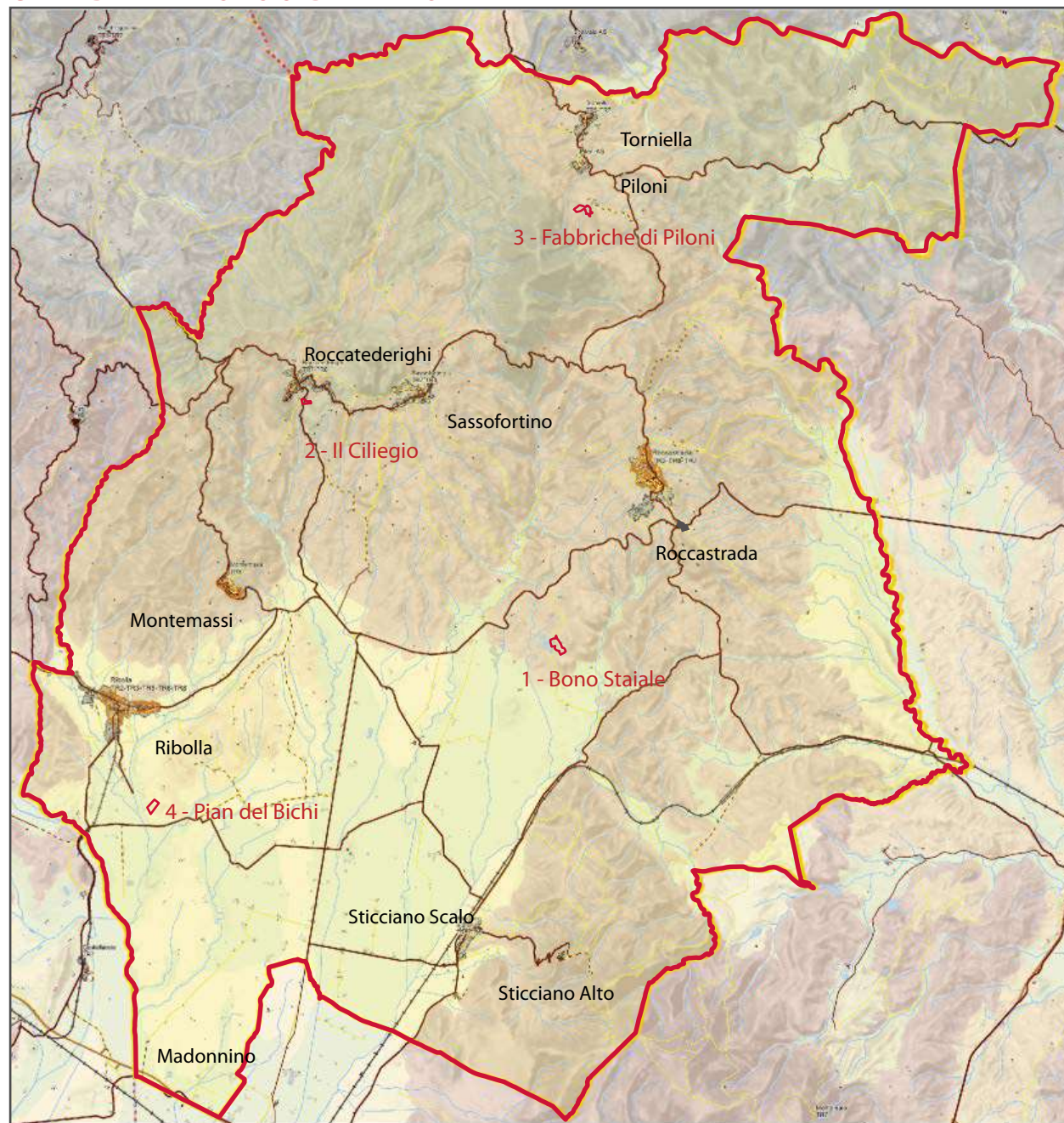
- nodo degli agroecosistemi
- matrice agroecosistemica collinare
- matrice agroecosistemica di pianura
- agroecosistema frammentato attivo
- agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arboreo-arbustiva
- matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- agroecosistema intensivo

ecosistemi palustri e fluviali

- zone umide
- corridoi fluviali

ELEMENTI FUNZIONALI DELLA RETE ECOLOGICA

- direttrice di connettività extraregionale da mantenere
- direttrice di connettività da ricostituire
- direttrice di connettività da riqualificare
- corridoio ecologico costiero da riqualificare
- corridoio ecologico fluviale da riqualificare
- barriera infrastrutturale da mitigare
- aree ad elevata urbanizzazione con funzione di barriera da mitigare
- aree critiche per processi di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono e di artificializzazione
- aree critiche per processi di abbandono culturale e dinamiche naturali



edifici

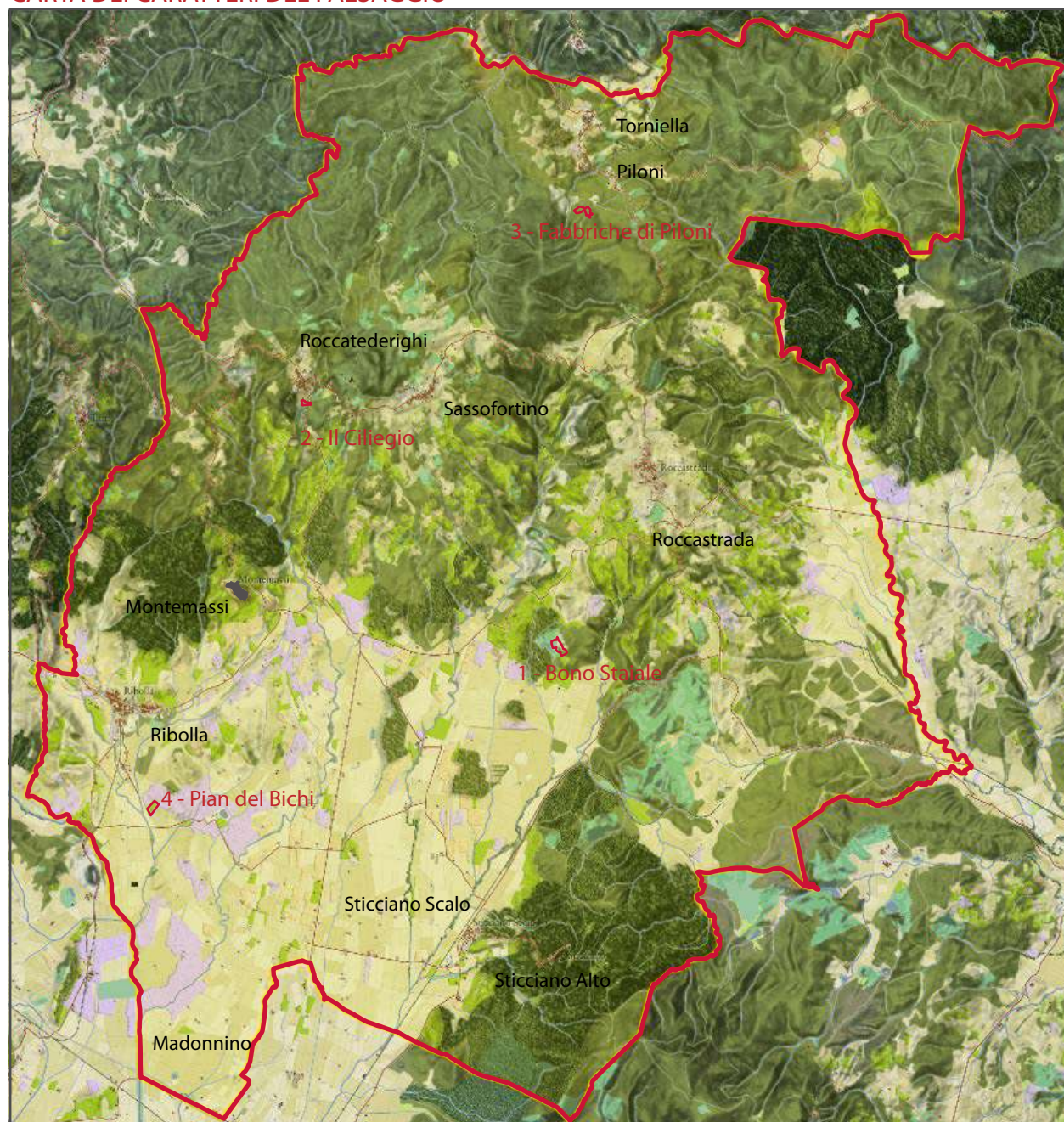
- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viari fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012



INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE

- centri matrice
- insediamenti al 1850
- insediamenti al 1854
- insediamenti civili recenti
- insediamenti produttivi recenti
- percorsi fondativi
- viabilità recente
- aeroporti
- aree sportive

COLTIVI E SISTEMAZIONI IDRICHE AGRARIE

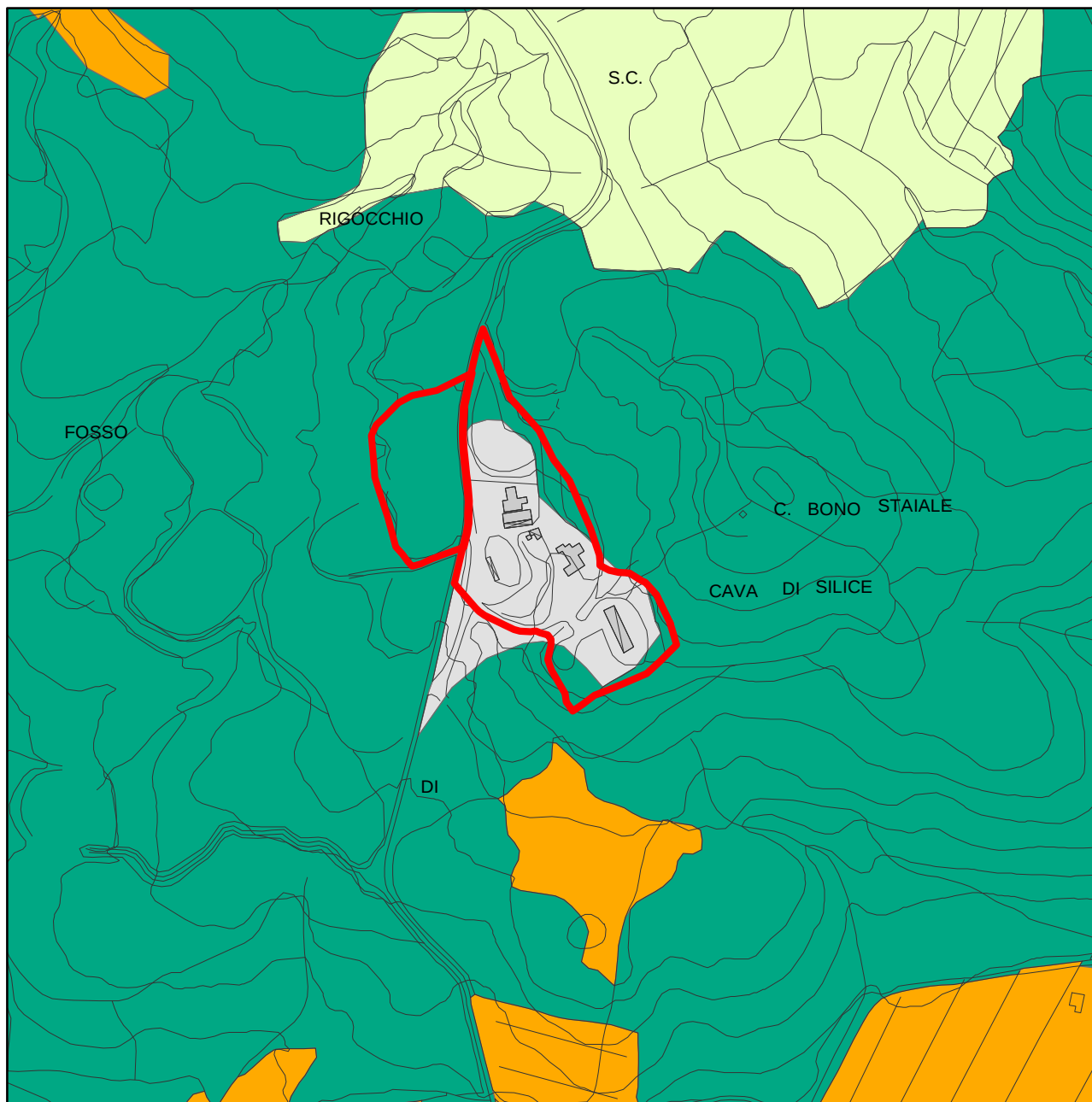
- trama dei seminativi di pianura
- aree a rischio
- seme
- vigneti
- oliveti
- zone agricole eterogenee
- vigneti terrazzati
- oliveti terrazzati
- zone agricole eterogenee terrazzate

CARATTERIZZAZIONE FISIOGRAFICA DEI BOSCHI E DELLE AREE SEMI-NATURALI

- Vegetazione ripariale
- Boschi planiziali
- Boschi di collina
- Boschi di dorsale
- Boschi di montagna

PIT/PPR - INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio -
elaborazione derivata dalla CARTA DELLA RETE ECOLOGICA

SCHEDA 1/p1
BONO STAIALE

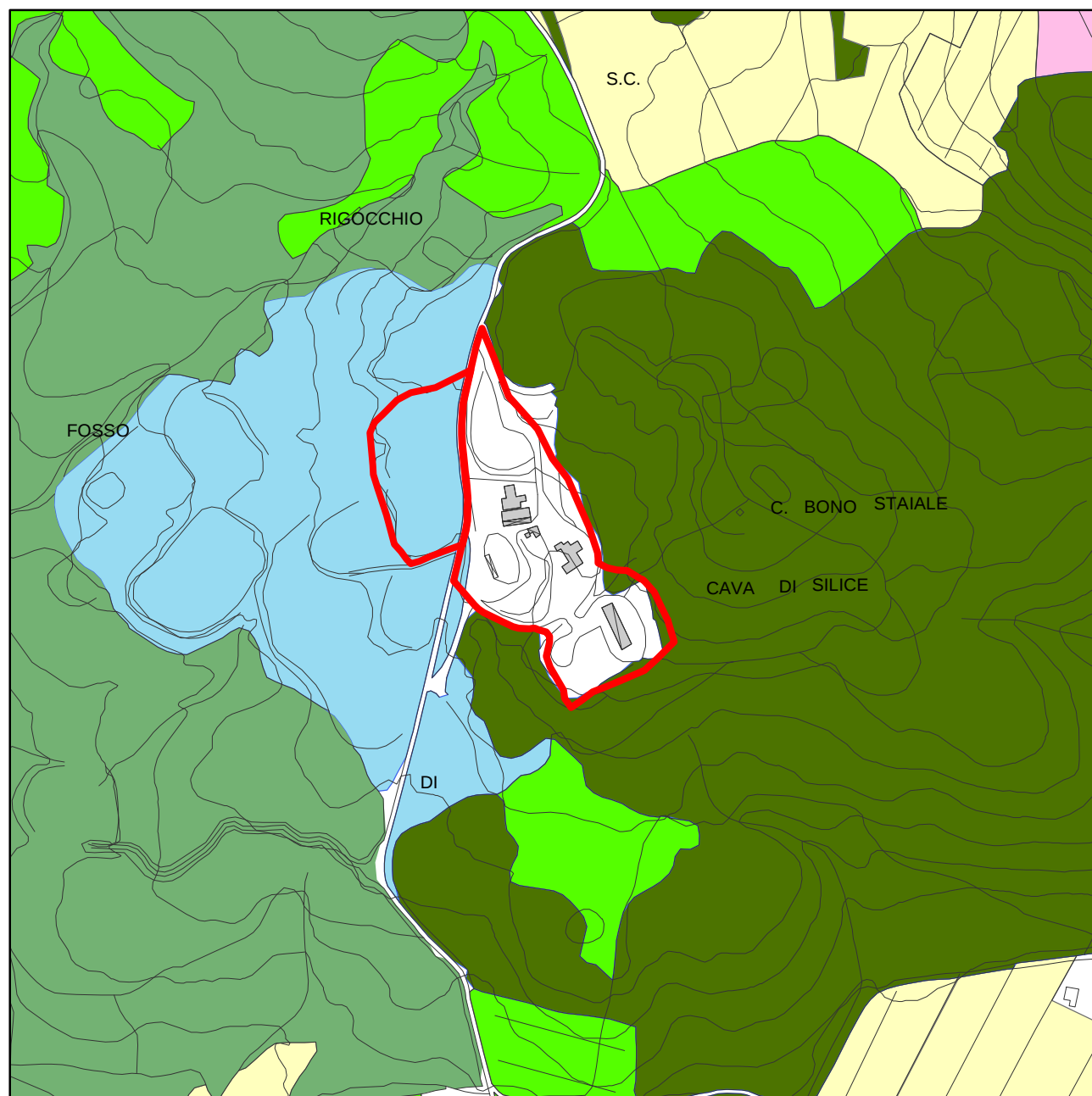


Elementi della rete ecologica

- Area urbanizzata
- Matrice agroecosistemica collinare
- Matrice forestale ad alta connettività
- Nodo degli agroecosistemi

Ambito dell'azione di trasformazione

PIT/PPR - INVARIANTE IV - Il caratteri morfo-tipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali -
elaborazione derivata dalla CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

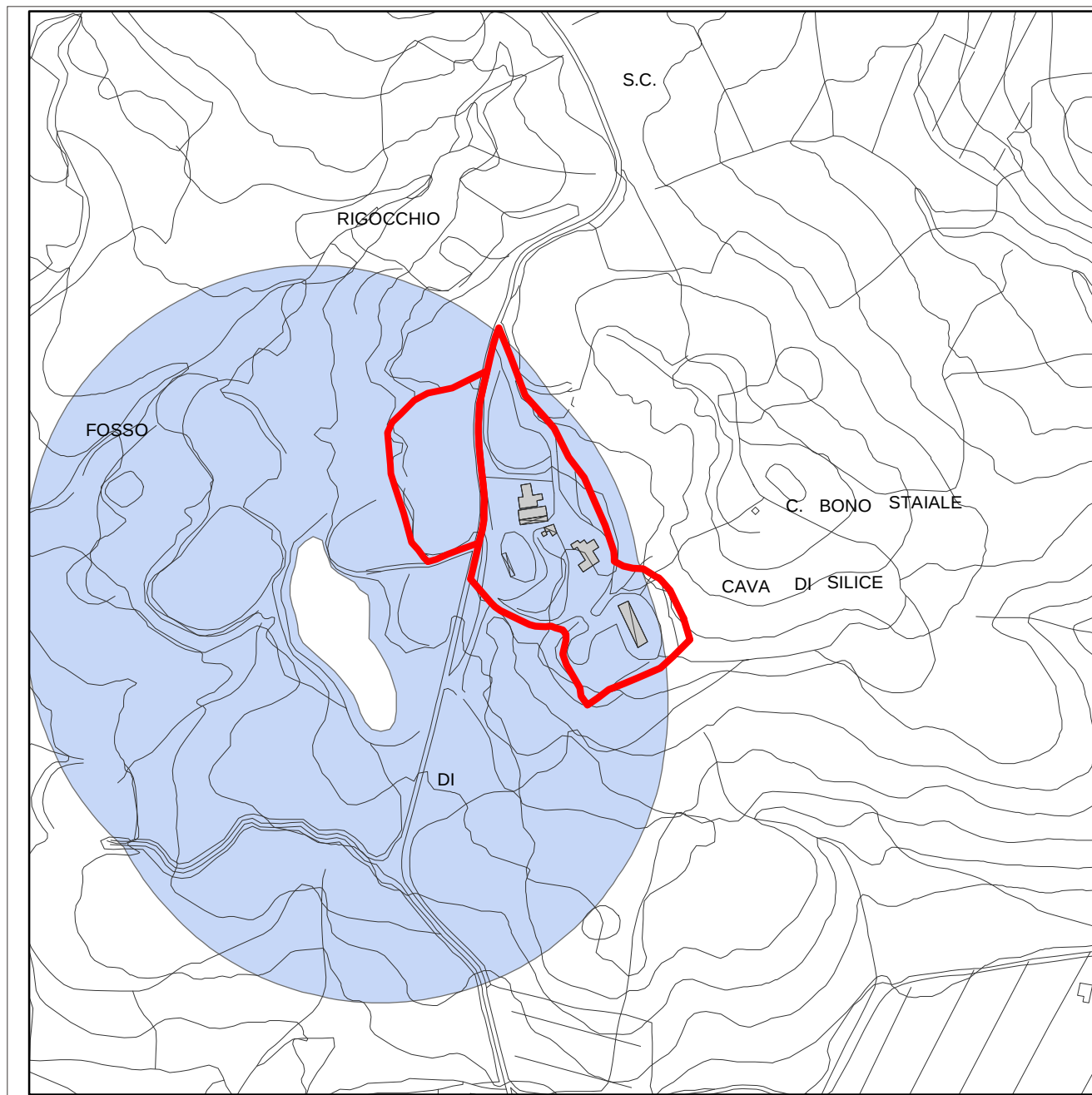


Elementi del paesaggio rurale

- Bacini d'acqua e zone umide
- Boschi di collina
- Boschi di latifoglie
- Oliveti

Ambito dell'azione di trasformazione

Altri elementi vincolanti come da PIT/PPR

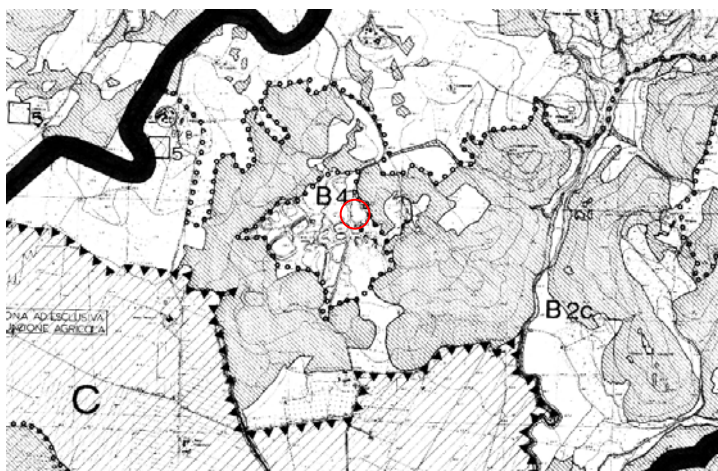


Elementi del PIT/PPR

-  Ambito interessato da cave o miniere
-  Aree contermini ai laghi tutelate per legge (art. 142, comma 1 lettera b del Codice)
-  Percorsi fondativi

 Ambito dell'azione di trasformazione

Localizzazione dell'area oggetto della trasformazione su estratti cartografici PS e PIT e foto aeree



Estratto Piano strutturale vigente (2000) - Tavola 14 Struttura e articolazione del territorio - Subsistema ambientale Le Cave B4



PIT/PPR 2015: Estratto Geoscopio : area coperta da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice D.Lgs42/2004 ss.mm.ii.). L'area boscata individuata non risulta corrispondente allo stato di fatto, come evidenziato dal Comune di Roccastrada in sede di conformazione dello strumento vigente al PIT (Art. 21). Il Pit individua inoltre un lago (ar.142 c.1,lett. b,Codice) che non esiste, pertanto, in sede di conformazione art.21 PIT ,è stato evidenziato.



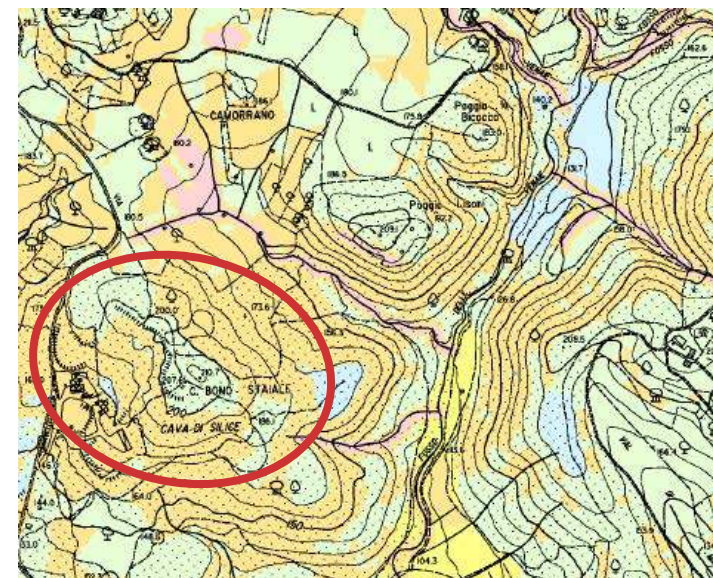
Individuazione su foto aerea



Vincolo idrogeologico - da Geoscopio R.D.3267/1923



Ortofoto



Pericolosità geologica

G3 a - pericolosità elevata G2 - pericolosità media



Pericolosità idraulica

□ pericolosità bassa

✕ documentazione fotografica e descrizione



Patrimonio Edilizio
Esistente dell'
Azienda Agricola



Volumetrie dismesse
da recuperare per
attività
turistico/ricettiva

DESCRIZIONE

Azienda agricola Fattoria Venturi

Il Piano Strutturale vigente (2000) individua e descrive il degrado dell'area che si trova all'interno del "4 - Subsistema Ambientale B4 - Le cave del Bai - Unità di paesaggio R5:

"Interessa quasi per intero il versante est della valle del torrente Bai. Si tratta di un'area ormai storicamente destinata all'attività estrattiva del gesso e costituisce una risorsa economica del territorio. Contemporaneamente, date le modalità di coltivazione, che non hanno tenuto particolarmente conto dei problemi di inserimento paesaggistico, l'area rappresenta forse l'episodio di maggiore degrado ambientale di tutto il territorio roccastadino. Inoltre si tratta di un'area che presenta grandi problematiche anche di ordine idrogeologico e di stabilità dei versanti, tant'è che sono all'ordine del giorno problemi di erosione, di cedimenti e di trasporto a valle di materiali inerti.

Questa zona legata intimamente da queste problematiche, trova un'ulteriore appendice, poco più a valle, nell'area di Bono Staiale, assimilabile ad essa più per i risultati del degrado ambientale e paesaggistico che per una reale omogeneità di attività e funzioni. Qui infatti è stato installato, fin dai primi anni sessanta, un impianto di separazione della silice dalla argilla, non un'attività estrattiva vera e propria; il degrado è, in questo caso, dovuto quindi al diffuso spargimento e deposito degli scarti della lavorazione."

Individuazione su foto aerea 2013 dell'ambito dell'azione di trasformazione e linee di indirizzo dell'Amministrazione comunale



LINEE DI INDIRIZZO

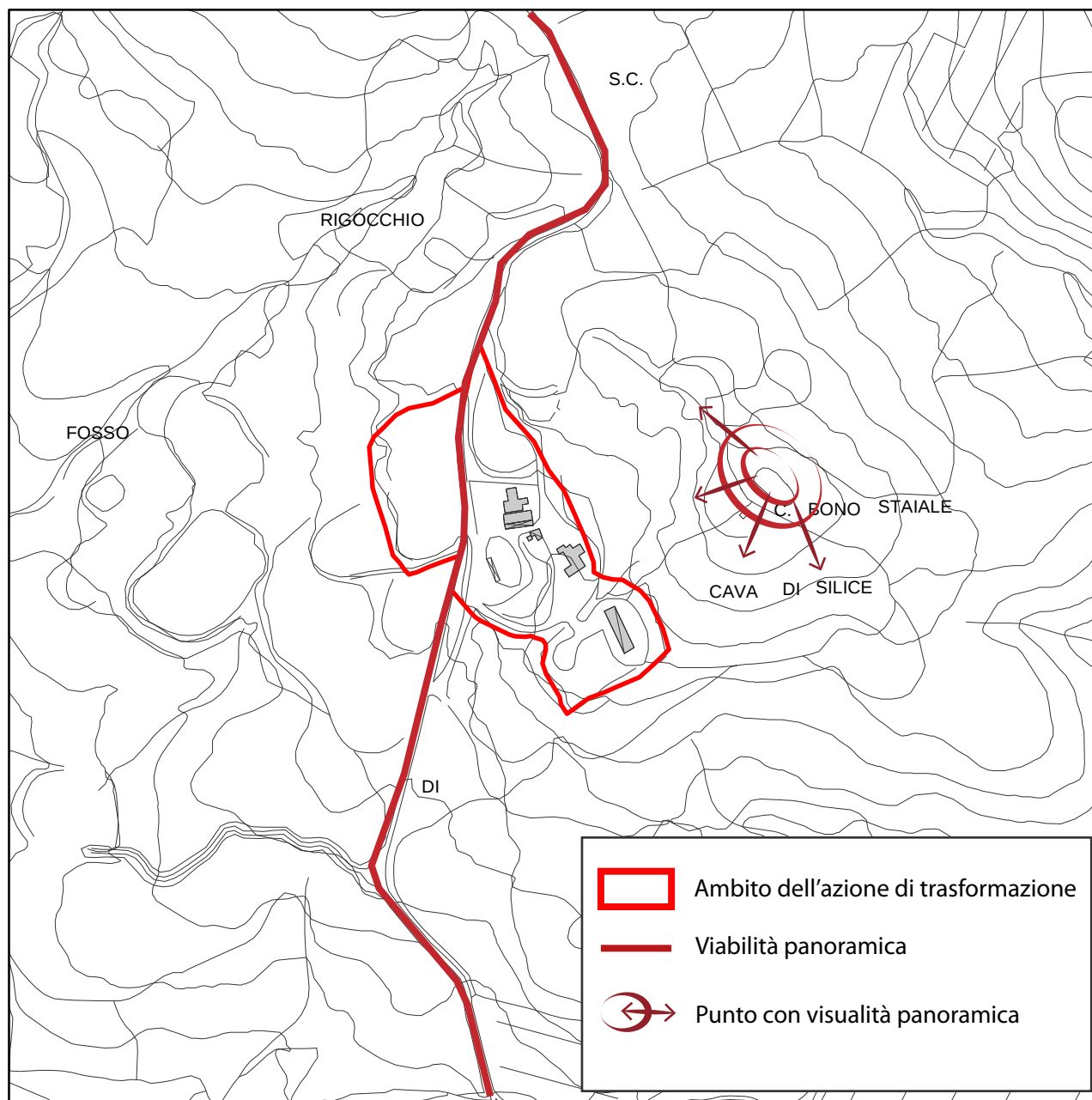
L'Amministrazione persegue strategie di recupero delle consistenze edilizie ad oggi inutilizzate nel territorio aperto anche al fine di ridurre l'interessamento di nuovo consumo di suolo e, al contempo, contribuire al miglioramento ambientale di aree dismesse.

Attualmente in località Poggio Oliveto, è presente un'azienda agricola che si estende per ha 235.22.77 (superficie lorda complessiva di fabbricati aziendali 2.890 mq per 17 pl agrituristiche) con centro aziendale nella Fattoria Venturi, edificata nel 1500.

La proprietà possiede in adiacenza, in Località Bono Staiale, anche terreni ed immobili dismessi, un tempo adibiti ad uso industriale a servizio di uno stabilimento che separava la silice dall'argilla.

L'Amministrazione intende accogliere, in sede di revisione degli strumenti urbanistici, la richiesta di tale proprietà di recuperare gli immobili dismessi in località Bono Staiale, a fini turistico ricettivi non in connessione con l'attività agricola.

Individuazione su ctr dell'ambito della trasformazione e indicazioni progettuali - scala 1:5.000 INDICAZIONI NORMATIVE

**Toponimo:** Bono Staiale**Ambito territoriale:**

Collina coltivata dorsale di Poggio Ballone e pendici di Montemassi - subsistema insediativo Cave del Bai

Note: L'ambito della trasformazione è interessato da vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 lett. b del Codice dei Beni Culturali, come evidenziato alla pagina 3 della presente scheda. Si tratta di vasche di decantazione della ex cava di silice, interpretate come lago nel PIT, che non ha alcun valore paesaggistico riconosciuto negli strumenti della pianificazione. Attualmente tali aree sono interamente coperte da vegetazione spontanea. Pertanto ne è stata richiesta la deperimetrazione in sede di conformazione art.21 PIT, non sussistendo le caratteristiche di cui al punto 3.2 dell'elab. 7B del PIT.

PROGETTO

Destinazioni d'uso: Turistico ricettivo, servizi connessi comprensivi di eventuale campo da golf massimo 9 buche.

Categorie di intervento ammesse per gli edifici esistenti: Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro - risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Incremento della SUL esistente:

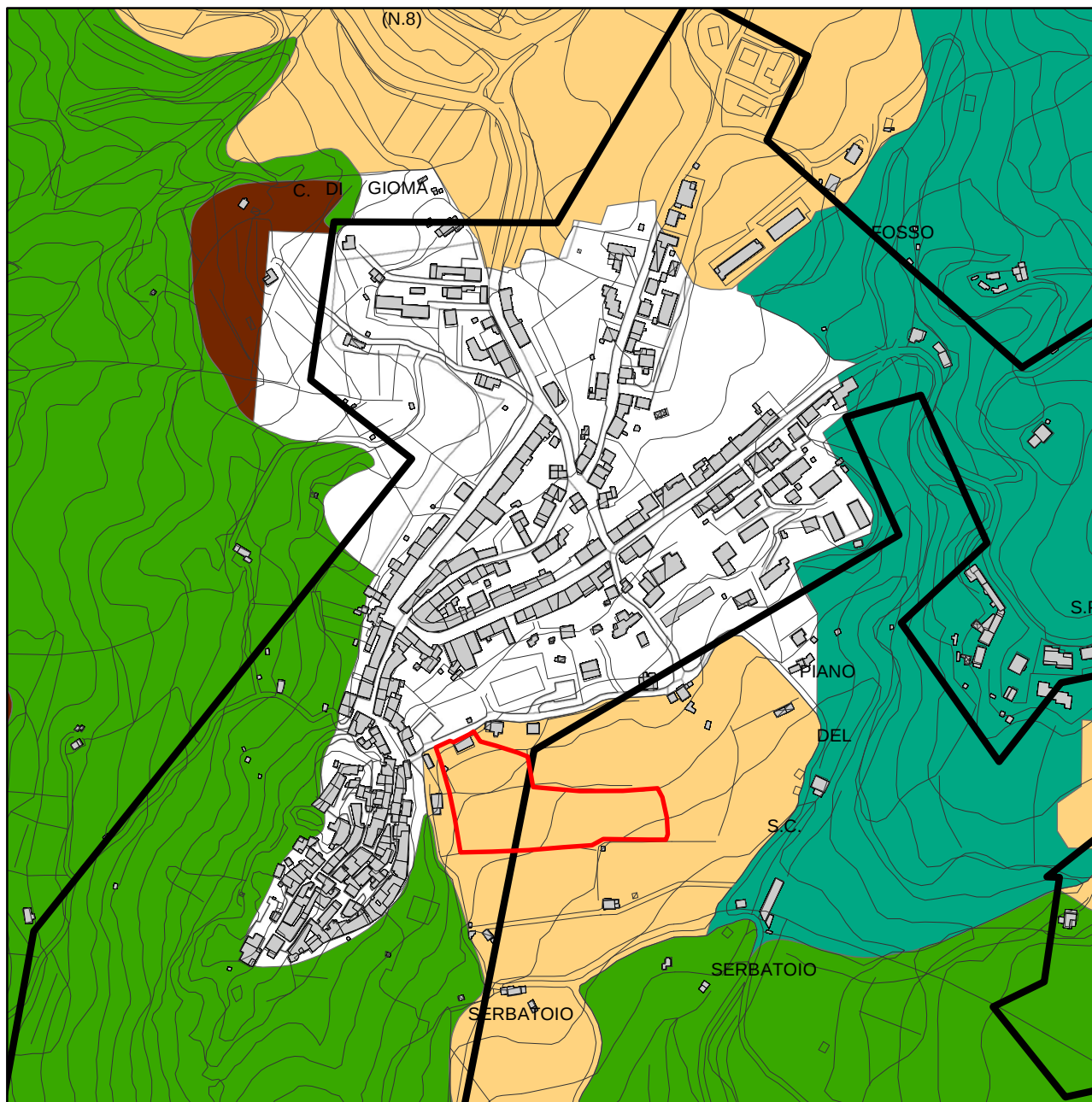
L'intervento potrà recuperare la sullegittima esistente, senza ulteriori incrementi

Indicazioni, regole, riferimenti normativi e misure di mitigazione:

Il progetto di recupero dovrà prevedere la demolizione di tutti i manufatti esistenti e la eventuale bonifica dei luoghi e contenere uno studio approfondito di fattibilità economico-ambientale.

PIT/PPR - INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio -
elaborazione derivata dalla CARTA DELLA RETE ECOLOGICA

SCHEDA 2/p1
IL CILIEGIO

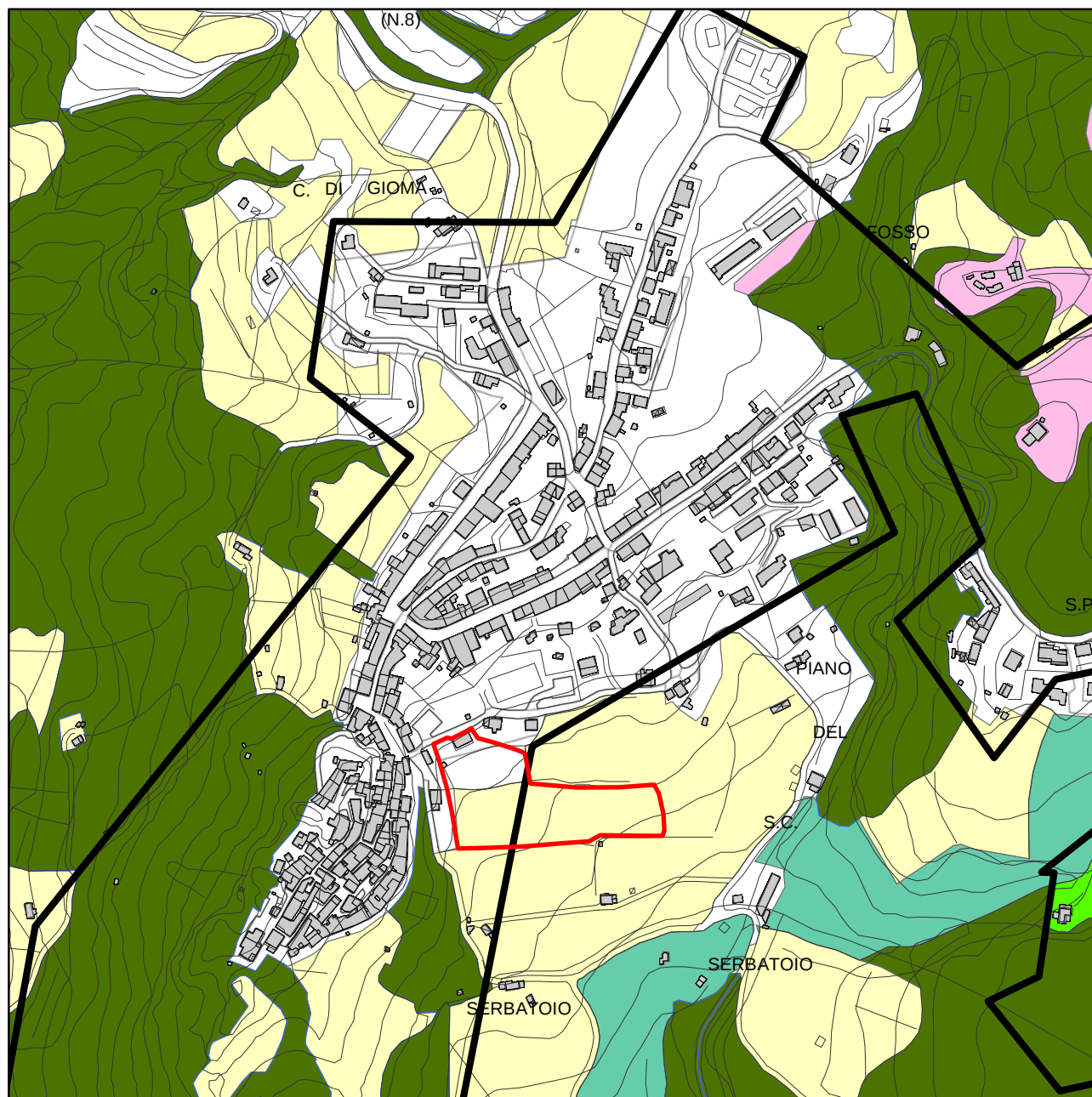


Elementi della rete ecologica

- Area urbanizzata
- Matrice forestale ad alta connettività
- Nodo degli agroecosistemi
- Agroecosistema frammentato attivo
- Nodo forestale secondario
- Agroecosistema frammentato in abbandono

- Ambito dell'azione di trasformazione
- Perimetro territorio urbanizzato
(da PS vigente, secondo L.R. 65/2014 art. 224)

PIT/PPR - INVARIANTE IV - Il caratteri morfo-tipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali -
elaborazione derivata dalla CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

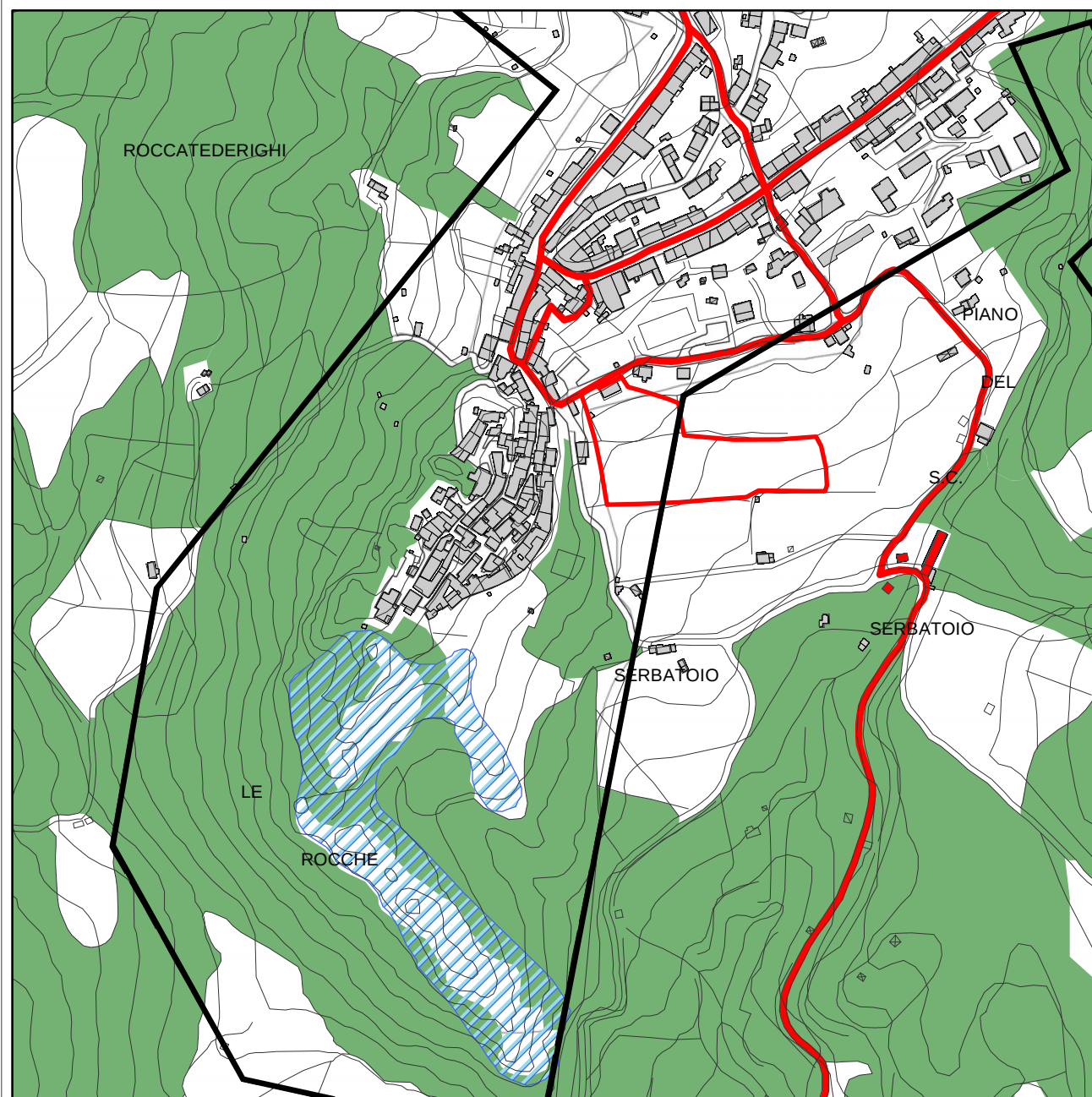


Elementi del paesaggio rurale

- Bacini d'acqua e zone umide
- Boschi di collina
- Boschi di latifoglie
- Oliveti
- Vigneti
- Trama dei seminativi di pianura

- Ambito dell'azione di trasformazione
- Perimetro territorio urbanizzato
(da PS vigente, secondo L.R. 65/2014 art. 224)

Altri elementi vincolanti come da PIT/PPR

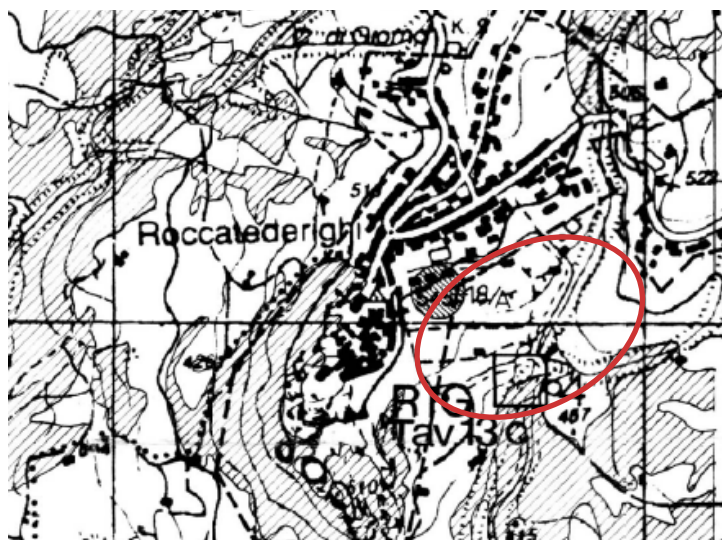


Elementi del PIT/PPR

-  Edifici storici
-  Geosito
-  Boschi tutelati per legge
(art. 142, comma 1 lettera g del Codice)
-  Percorsi fondativi

-  Ambito dell'azione di trasformazione
-  Perimetro territorio urbanizzato
(da PS vigente, secondo L.R. 65/2014 art. 224)

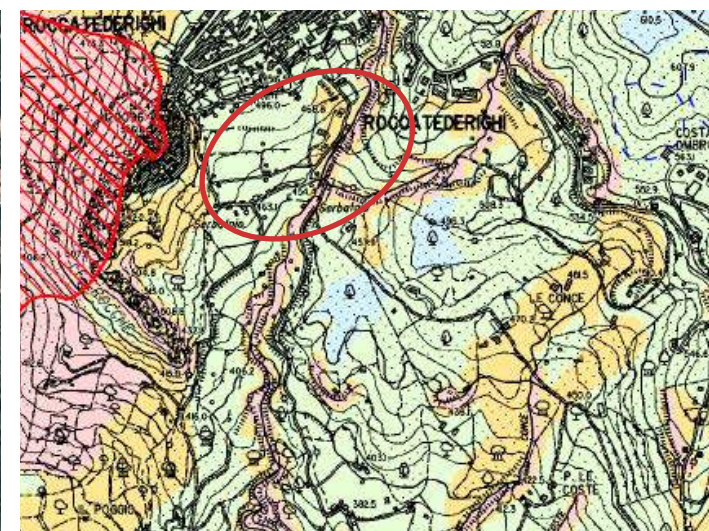
Localizzazione dell'area oggetto della trasformazione su estratti cartografici PS e PIT e foto aeree



Estratto Piano strutturale vigente (2000) - Tavola 14 - Subistema insediativo Roccatederighi - Area non individuata come prevalente funzione agricola (art.224 LRT65/14)



Individuazione su foto aerea

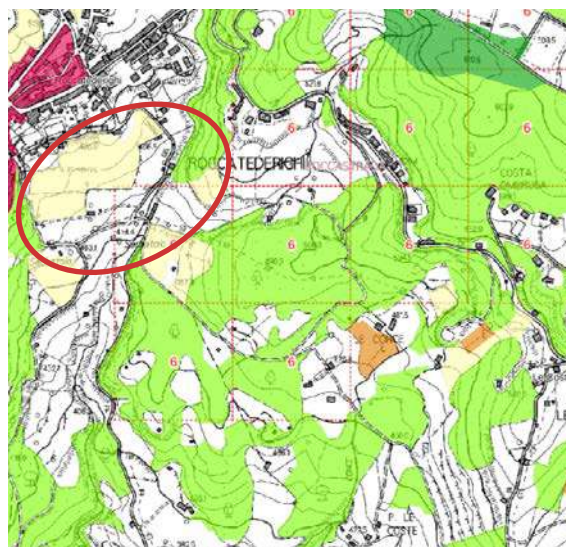


Pericolosità geologica (da PS)

G1 - pericolosità media G2 - pericolosità media
G3a - pericolosità elevata G4 - pericolosità molto elevata



Estratto PIT/PPR (2015) - Geoscopio - Area non soggetta a vincolo



Uso e copertura del suolo:
Estratto Geoscopio N.6 castagneto (2013)



Pericolosità idraulica (da PS)
□ pericolosità bassa

✕ documentazione fotografica e descrizione



Roccatederighi



Residence "il Ciliegio" lato Nord.



Residence "il Ciliegio" lato Sud.



Residence "il Ciliegio" pertinenze.



Pianoro per nuove strutture.



Pianoro per nuove strutture.

DESCRIZIONE

Residence Il Ciliegio

L'edificio principale, articolato in unico volume compatto ben visibile anche da grande distanza, è situato proprio sotto le mura del centro storico di Roccatederighi e si affaccia sulla campagna circostante.

Le pertinenze, caratterizzate dalla presenza di una piscina, percorsi, attrezzature e recinzioni, comprendono una porzione di campagna che segue l'andamento del terreno, in parte in dolce pendio in parte pianeggiante. In questi pianori la proprietà intende realizzare ulteriori strutture per servizi all'attività turistica.

La proprietà del Residence "il Ciliegio" ha richiesto di poter ampliare l'offerta turistico-ricettiva realizzando una superficie di progetto di mq 11.065 in adiacenza ai terreni di proprietà.

L'intervento proposto, solo in parte fuori dal centro abitato così come definito dall'art.224 LRT.65/14, riguarda la realizzazione di un centro benessere per circa 100/150mq, di una sala polivalente per eventi di circa 100 mq e area a verde di servizio all'attività.

Individuazione su foto aerea 2013 dell'ambito dell'azione di trasformazione e linee di indirizzo dell'Amministrazione comunale

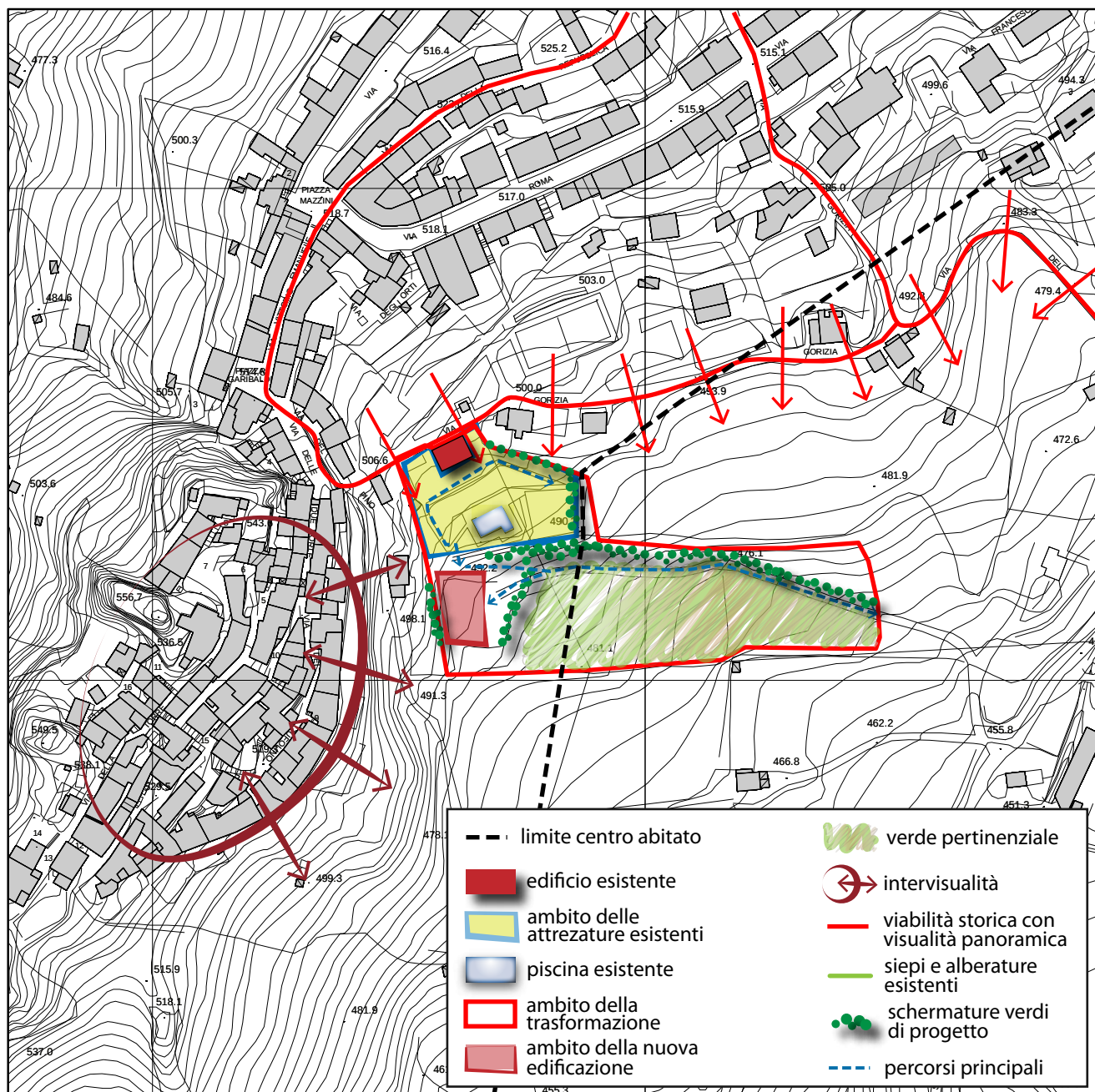


LINEE DI INDIRIZZO

Per la frazione di Roccatederighi l'Amministrazione formula strategie di sviluppo turistico compatibili con il territorio (es. albergo diffuso e forme sostenibili di offerta turistica), soprattutto puntando al potenziamento delle strutture turistiche esistenti con possibilità di ampliamenti strutturali e nuove strutture per servizi.

Si propone l'individuazione di un'area di trasformazione ricadente in parte in territorio urbanizzato (così come definito dall'art. 224 della LR 65/14), dove saranno realizzati i nuovi edifici, in parte in territorio aperto dove saranno realizzati la riqualificazione complessiva dell'area pertinenziale e il parco attrezzato.

Individuazione su ctr dell'ambito della trasformazione e indicazioni progettuali - scala 1:2.500 INDICAZIONI NORMATIVE

**Toponimo:** Roccatederighi, località il Ciliegio**Ambito territoriale:**

Collina coltivata dorsale di Poggio Ballone e pendici di Montemassi - subsistema insediativo di Roccatederighi

Note:L'ambito della trasformazione ricade in parte all'interno, in parte all'esterno del perimetro di area urbana, così come individuato dal PS. **Tale perimetro sarà modificato nel PO includendo l'intera area in area urbana.****PROGETTO****Destinazioni d'uso:**

Turistico ricettivo e servizi connessi

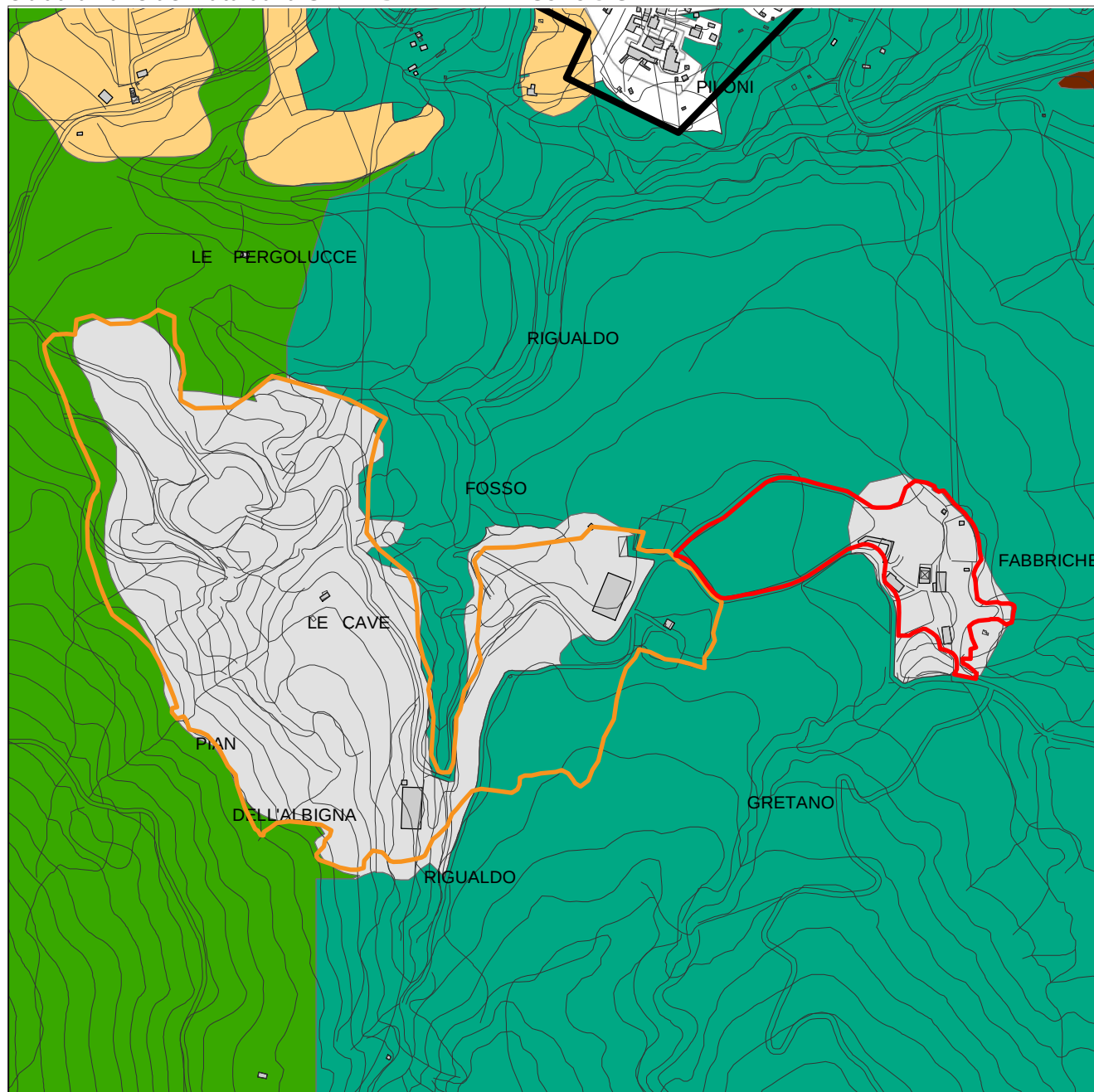
Categorie di intervento ammesse edifici esistenti:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro - risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva limitatamente a quanto previsto al punto 2, lettera h comma 1 dell'articolo 134 della L.R. 65/2014.

Incremento della SUL esistente: mq 250**Indicazioni, regole, riferimenti normativi e misure di mitigazione:**

- L'ambito della nuova edificazione dovrà ricadere interamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato originario (come previsto indicativamente nello schema progettuale);
- All'interno dell'area pertinenziale dell'attività dovrà essere realizzato un accurato progetto del verde volto a garantire un corretto inserimento ambientale e paesistico.

PIT/PPR - INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio -
elaborazione derivata dalla CARTA DELLA RETE ECOLOGICA

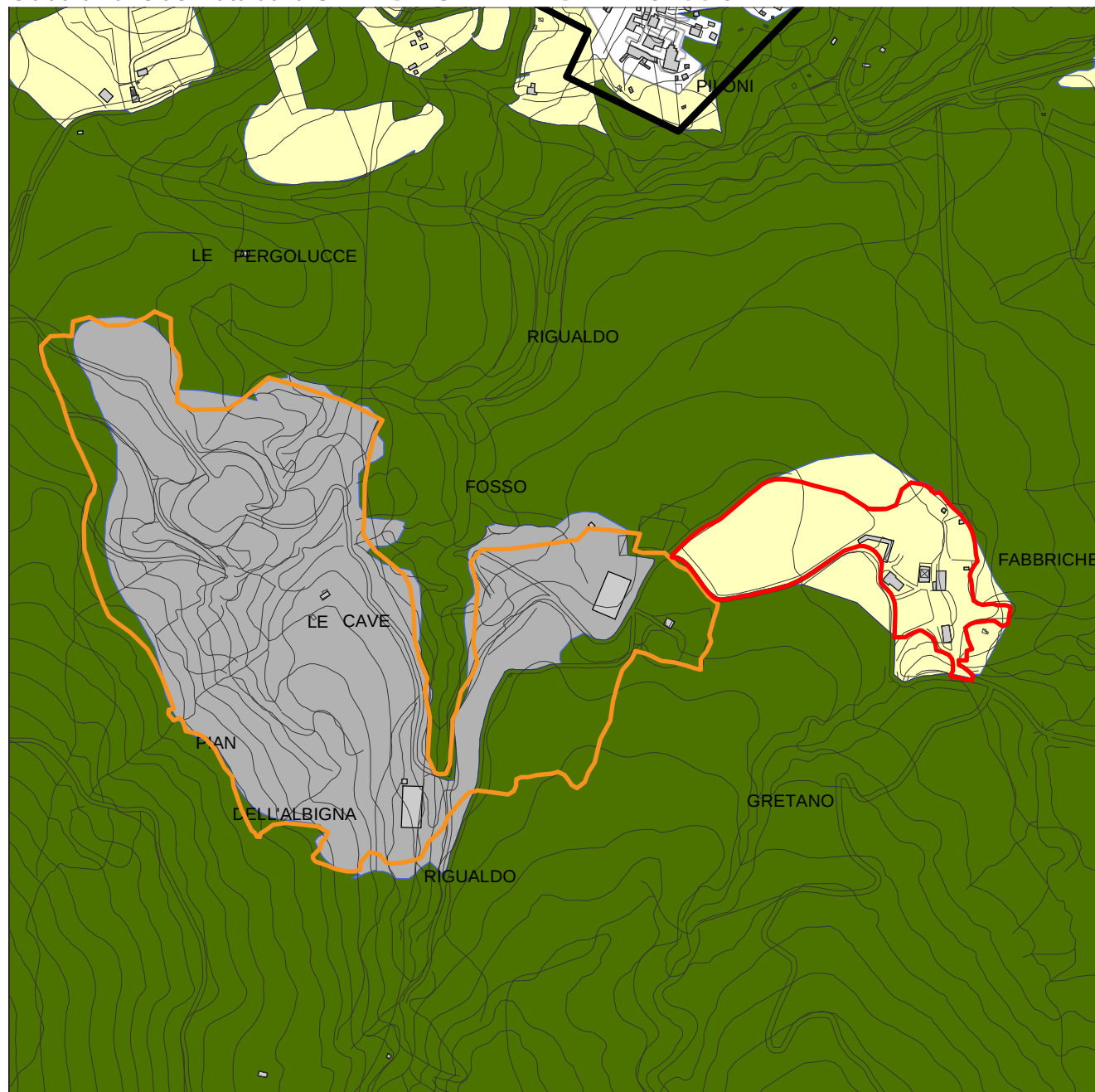


Elementi della rete ecologica

- Area urbanizzata
- Matrice forestale ad alta connettività
- Agroecosistema frammentato attivo
- Nodo forestale secondario

- Ambito dell'attività estrattiva
- Ambito dell'azione di trasformazione

PIT/PPR - INVARIANTE IV - Il caratteri morfo-tipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali -
elaborazione derivata dalla CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

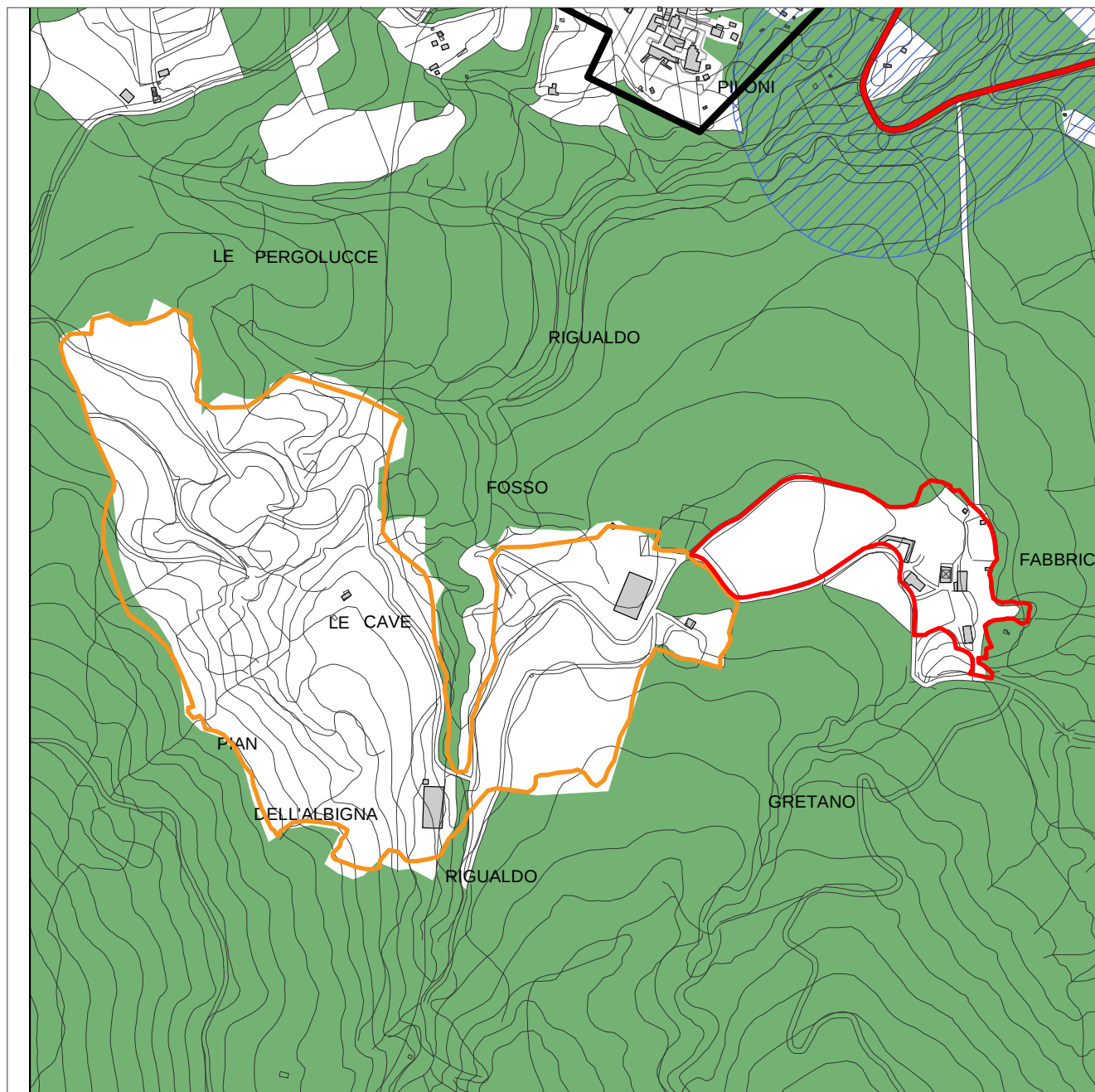


Elementi del paesaggio rurale

- Bacini d'acqua e zone umide
- Boschi di collina
- Zone agricole eterogenee
- Aree estrattive

- Ambito dell'attività estrattiva
- Ambito dell'azione di trasformazione

Altri elementi vincolanti come da PIT/PPR

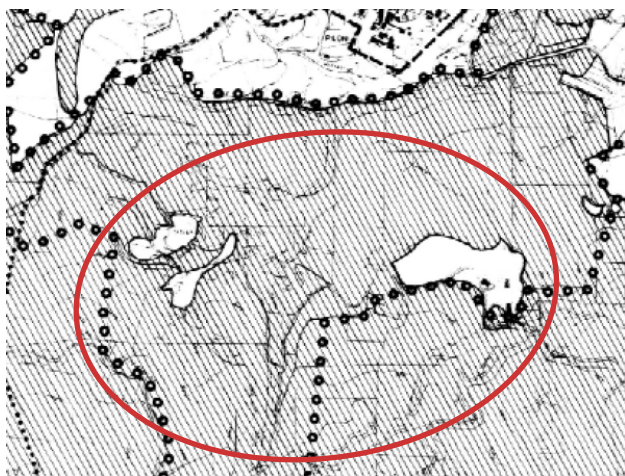


Elementi del PIT/PPR

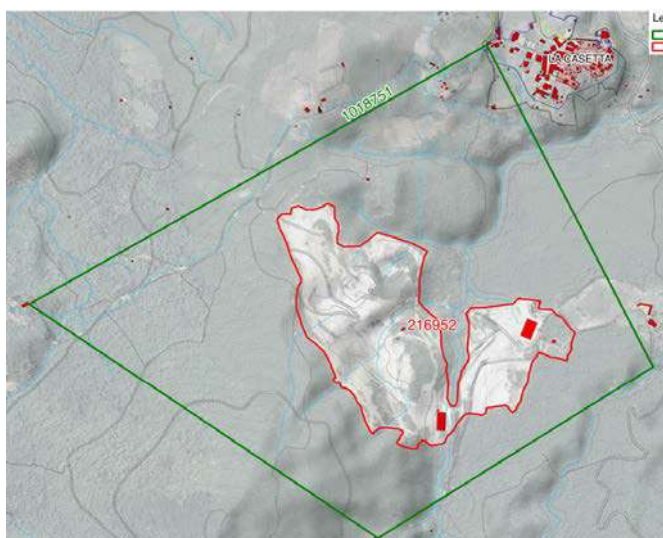
-  Bacini d'acqua
-  Fiumi tutelati per legge
(art. 142, comma 1 lettera c del Codice)
-  Boschi tutelati per legge
(art. 142, comma 1 lettera g del Codice)
-  Percorsi fondativi

-  Ambito dell'attività estrattiva
-  Ambito dell'azione di trasformazione
-  Perimetro territorio urbanizzato
(da PS vigente, secondo L.R. 65/2014 art. 224)

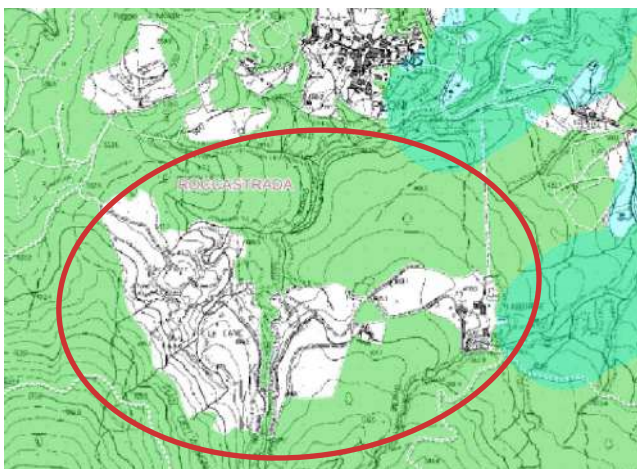
Localizzazione dell'area oggetto della trasformazione su estratti cartografici PS e PIT e foto aeree



Estratto Piano strutturale vigente (2000) - Tavola 14 Struttura e articolazione del territorio - Subsistema ambientale Le Cave B4



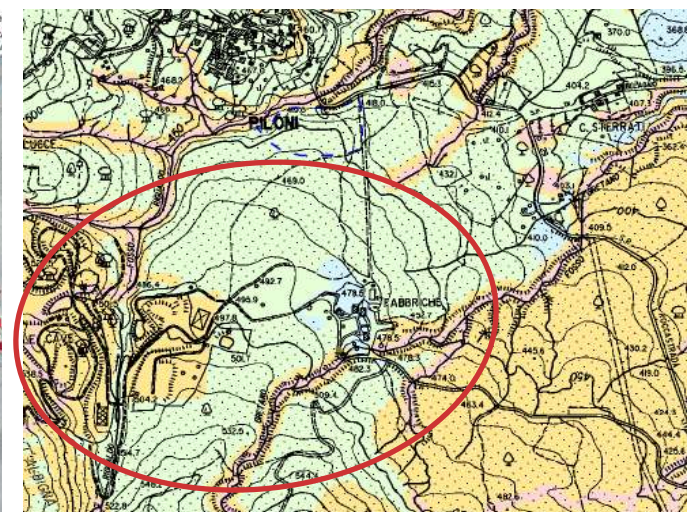
Individuazione su foto aerea - Localizzazione ampliamento turistico ricettivo area concessione mineraria "I Piloni" ex RD 1443/27. In verde l'area di concessione "I Piloni" ex RD 1443/27, circa 110 ha, in rosso l'area attualmente interessata dalla miniera, circa 22 ha.



Estratto PIT/PPR (2015) - area coperta da boschi, Articolo 142, lettera b del D.Lgs 42/2004. L'area è in parte coperta da boschi (art.142. c.1, lett. g, Codice D.Lgs 42/2004 ss.mm.ii.). Nelle vicinanze ricadono area di elevato interesse naturale SIC, SIR e RR.NN, come ad esempio il SIR Val di Farma, individuati con il verde più scuro.

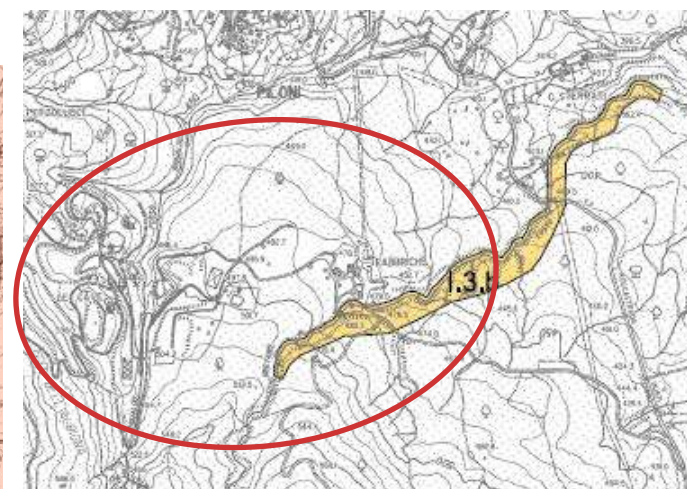


Vincolo idrogeologico - da Geoscopia R.D.3267/1923



Pericolosità geologica (da PS, indagini aggiornate settembre 2014)

G1 - pericolosità bassa G2 - pericolosità media
 G3a - pericolosità elevata G4 - pericolosità molto elevata



Pericolosità idraulica (da PS, indagini aggiornate settembre 2014)

pericolarità bassa pericolarità elevata

✕ documentazione fotografica e descrizione



Patrimonio edilizio esistente a destinazione turistica



DESCRIZIONE

Hotel Residence Sant'Uberto e Miniera di caolino in località Piloni.

Attualmente sull'area denominata "Fabbriche di Piloni" insistono una concessione mineraria con attività turistico/ricettiva. Più precisamente l'attività turistica interessa l'Hotel, localizzato fuori dal perimetro della concessione mineraria, e le sue pertinenze esterne.

La proprietà nel chiedere la riconferma delle previsioni previgenti, relative al potenziamento della parte turistico/ricettiva, propone due proposte alternative per l'ampliamento di 50 camere della struttura ricettiva:

- la prima 13.414,23 mc, SUL 4.471,41mq
- la seconda 10.181,23 mc, SUL 3.441,06 mq.

Sono da evidenziare criticità ambientali relative all'attività mineraria, emerse nel corso degli anni e su cui l'Ente pubblico si è espresso con Ordinanza sindacale 104/2003 e Consiglio di Stato N°4018/12.



Patrimonio edilizio esistente a destinazione turistica



Area nuovo ampliamento a destinazione turistico/ricettivo

Individuazione su foto aerea 2013 dell'ambito dell'azione di trasformazione e linee di indirizzo dell'Amministrazione comunale

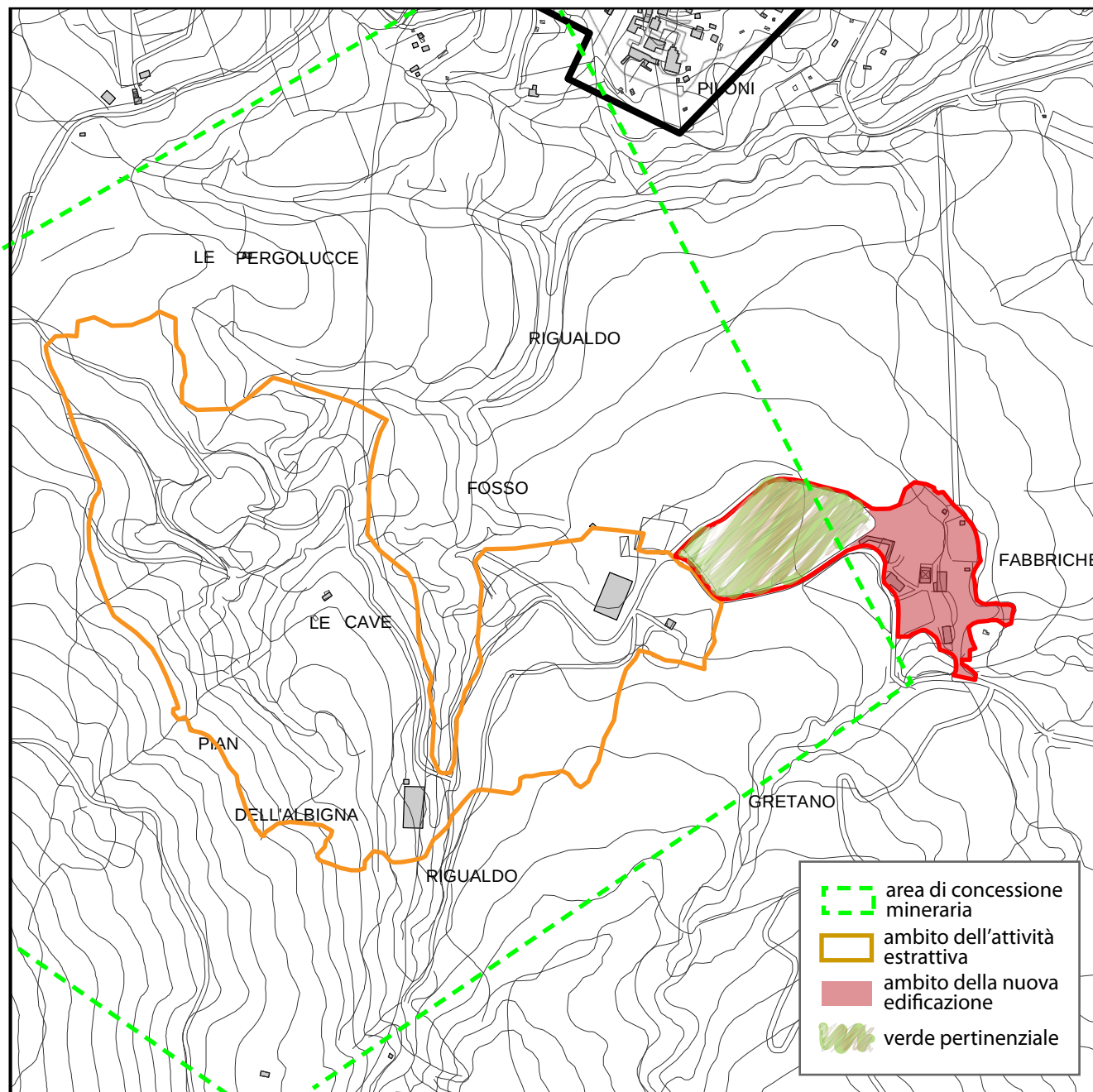


LINEE DI INDIRIZZO

L'Amministrazione valuta positivamente la proposta di ampliamento della parte tusitico/ricettiva, ma ritiene di dover limitare la possibilità di escavazione del materiale relativamente all'area ad oggi oggetto di escavazione, evidenziata con perimetro giallo.

Dovranno essere mantenute separate le due attività, turistico-ricettiva e di escavazione, come definite dai rispettivi perimetri pertinenziali e localizzati gli ampliamenti in modo da non creare interferenze e promiscuità d'uso per non avere sulle risorse territoriali effetti non coerenti o addirittura contrastanti.

Individuazione su ctr dell'ambito della trasformazione e indicazioni progettuali - scala 1:5.000 INDICAZIONI NORMATIVE

**Toponimo:** Fabbriche di Piloni**Ambito territoriale:**

Collina boscata, colline metallifere e del Farma - subsistema ambientale A1 - Valle del Farma e A5 - Alta Valle del Gretano.

Note:

Nel 1999, il Corpo delle Miniere ha emesso un Decreto ex RD n.1443/27 di proroga ventennale per l'attività mineraria di estrazione di caolino su una superficie complessiva di 103 ha. La particolare normativa di questo settore ha permesso fino ad oggi, a questo tipo di attività, di non essere sottoposta a una pianificazione di settore specifica.

PROGETTO**Destinazioni d'uso:**

Turistico ricettivo e servizi connessi

Categorie di intervento ammesse edifici esistenti:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro - risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

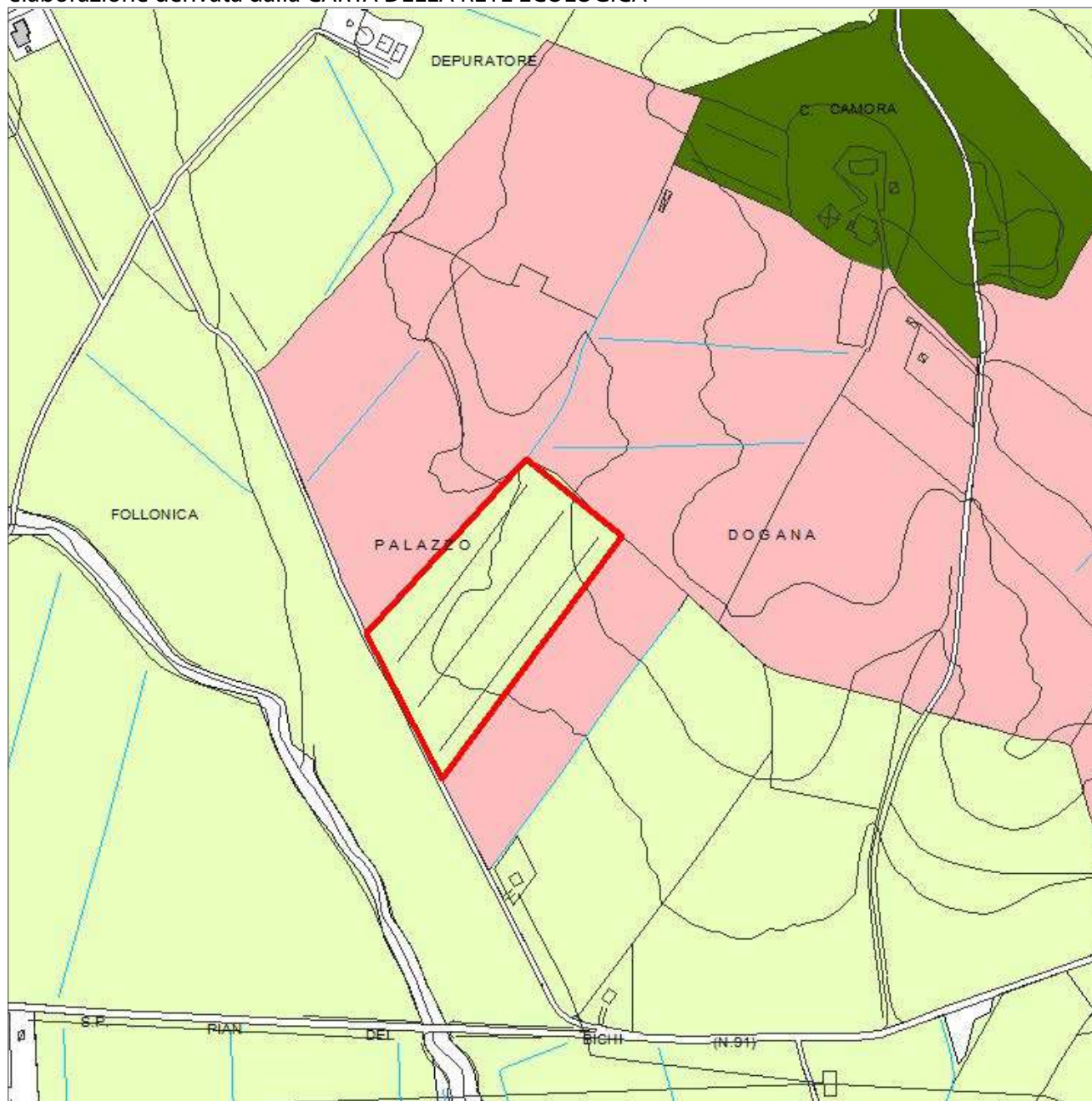
Incremento della SUL esistente:

mq 4.500

Indicazioni, regole, riferimenti normativi e misure di mitigazione:

- L'ambito della nuova edificazione dovrà ricadere all'interno dell'area indicata nello schema progettuale;
- Nell'area a verde pertinenziale si potranno prevedere anche aree a parcheggio.

PIT/PPR - INVARIANTE II - I caratteri ecosistemici del paesaggio -
elaborazione derivata dalla CARTA DELLA RETE ECOLOGICA

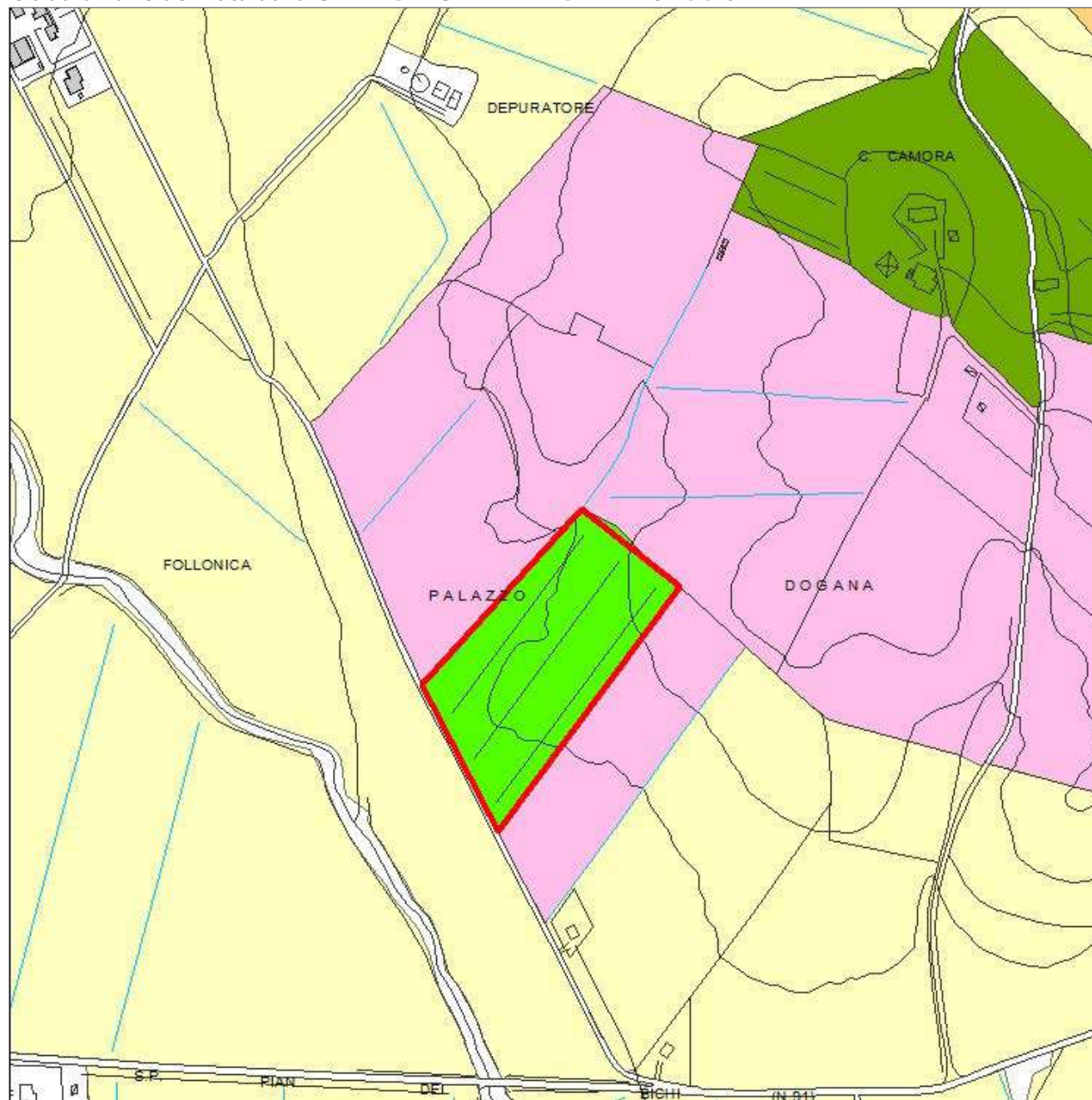


Elementi della rete ecologica

- Matrice agroecosistemica collinare
- Agroecosistema intensivo
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati

Ambito dell'azione di trasformazione

PIT/PPR - INVARIANTE IV - Il caratteri morfo-tipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali -
elaborazione derivata dalla CARTA DEI CARATTERI DEL PAESAGGIO

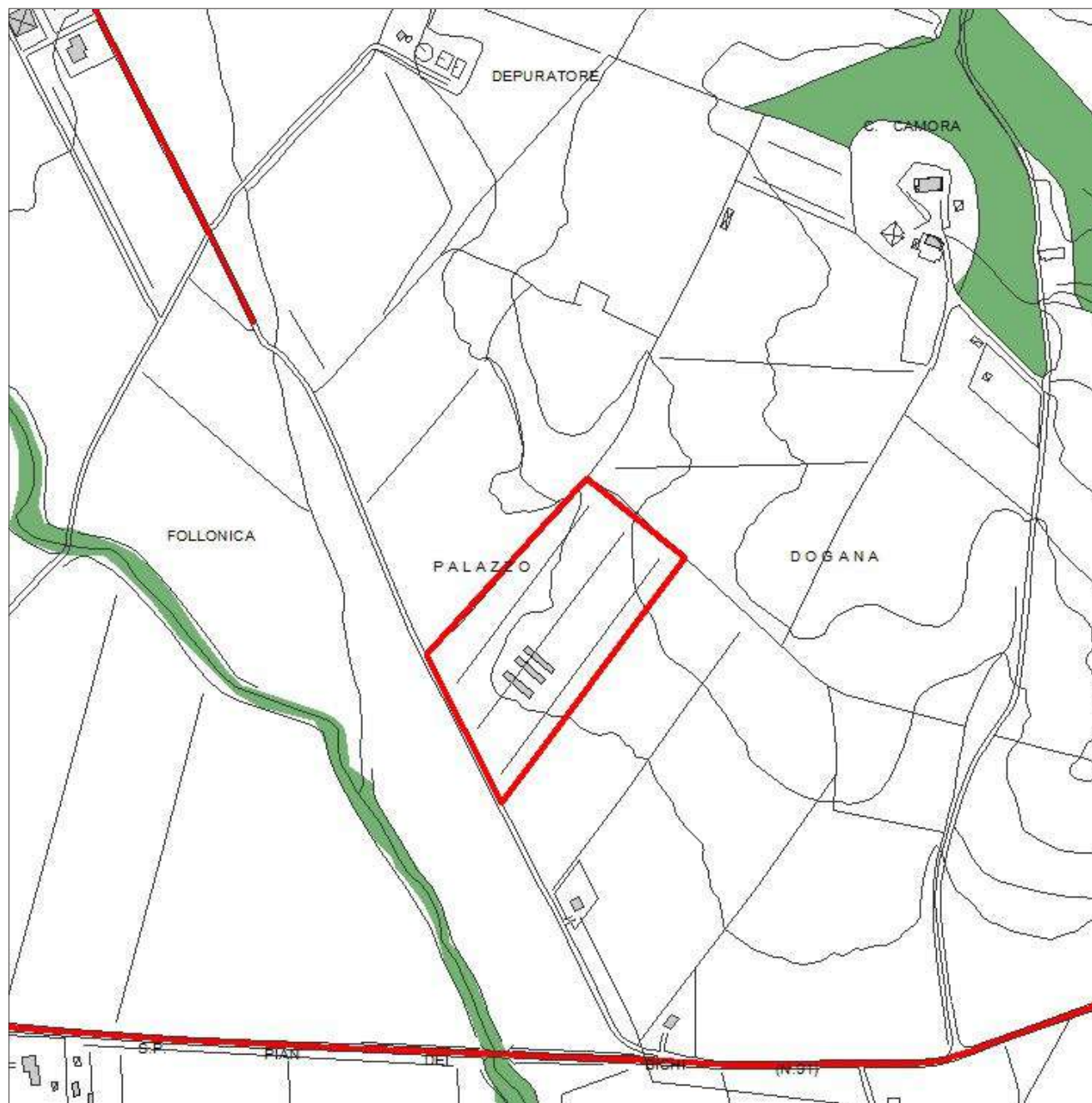


Elementi del paesaggio rurale

- Zone agricole eterogenee terrazzate
- Oliveti
- Vigneti
- Trama dei seminativi di pianura

 Ambito dell'azione di trasformazione

Altri elementi vincolanti come da PIT/PPR

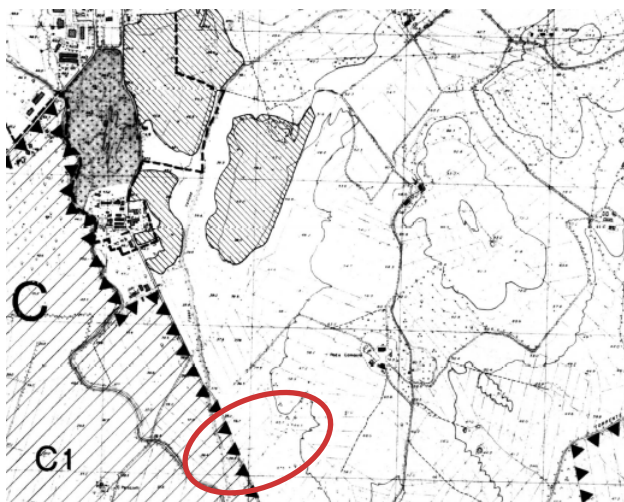


Elementi del PIT/PPR

-  Boschi tutelati per legge
(art. 142, comma 1 lettera g del Codice)
-  Percorsi fondativi

 Ambito dell'azione di trasformazione

Localizzazione dell'area oggetto della trasformazione su estratti cartografici PS e PIT e foto aeree



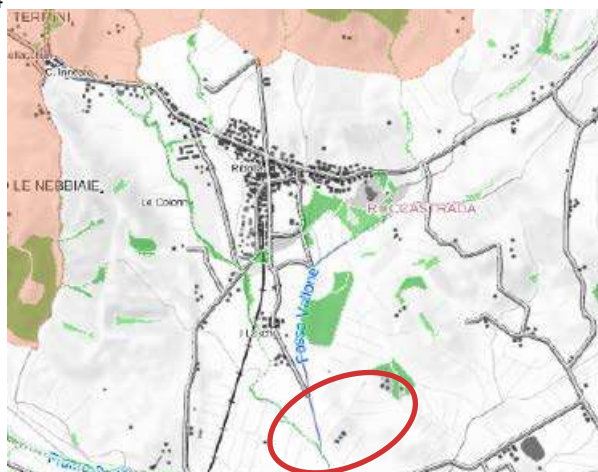
Estratto Piano strutturale vigente (2000) - Tavola 14 Struttura e articolazione del territorio - Subsistema ambientale Le Cave B4



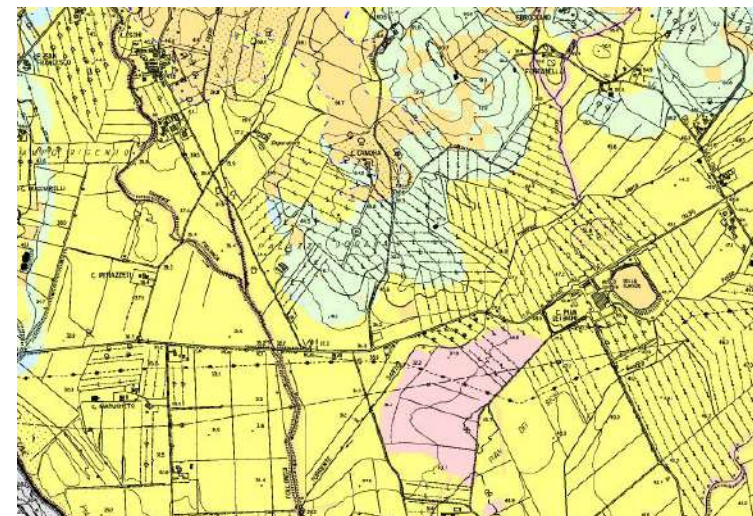
Estratto PIT/PPR (2015) - area coperta da boschi, Articolo 142, lettera b del D.Lgs 42/2004. L'area boscata individuata non risulta corrispondente allo stato di fatto, come evidenziato dal Comune di Roccastrada in sede di conformazione dello strumento vigente al PIT (Art. 21)



Ortofoto

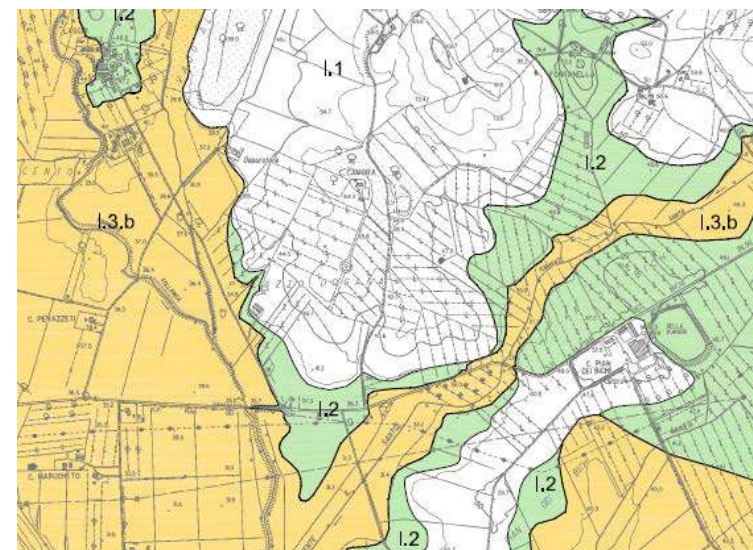


Vincolo idrogeologico - da Geoscopia R.D.3267/1923



Pericolosità geologica (da PS, indagini aggiornate settembre 2014)

G1 - pericolosità bassa G2 - pericolosità media
G3a - pericolosità elevata G4 - pericolosità molto elevata



Pericolosità idraulica (da PS, indagini aggiornate settembre 2014)

pericolasità bassa

pericolasità elevata

 documentazione fotografica e descrizione

Azienda agricola, strutture adibite a ricovero cani

**DESCRIZIONE****Azienda agricola a Pian del Bichi**

In località Pian del Bichi, frazione di Ribolla, un'Azienda agricola svolge servizio di custodia animali in connessione con l'attività agricola prevalente.

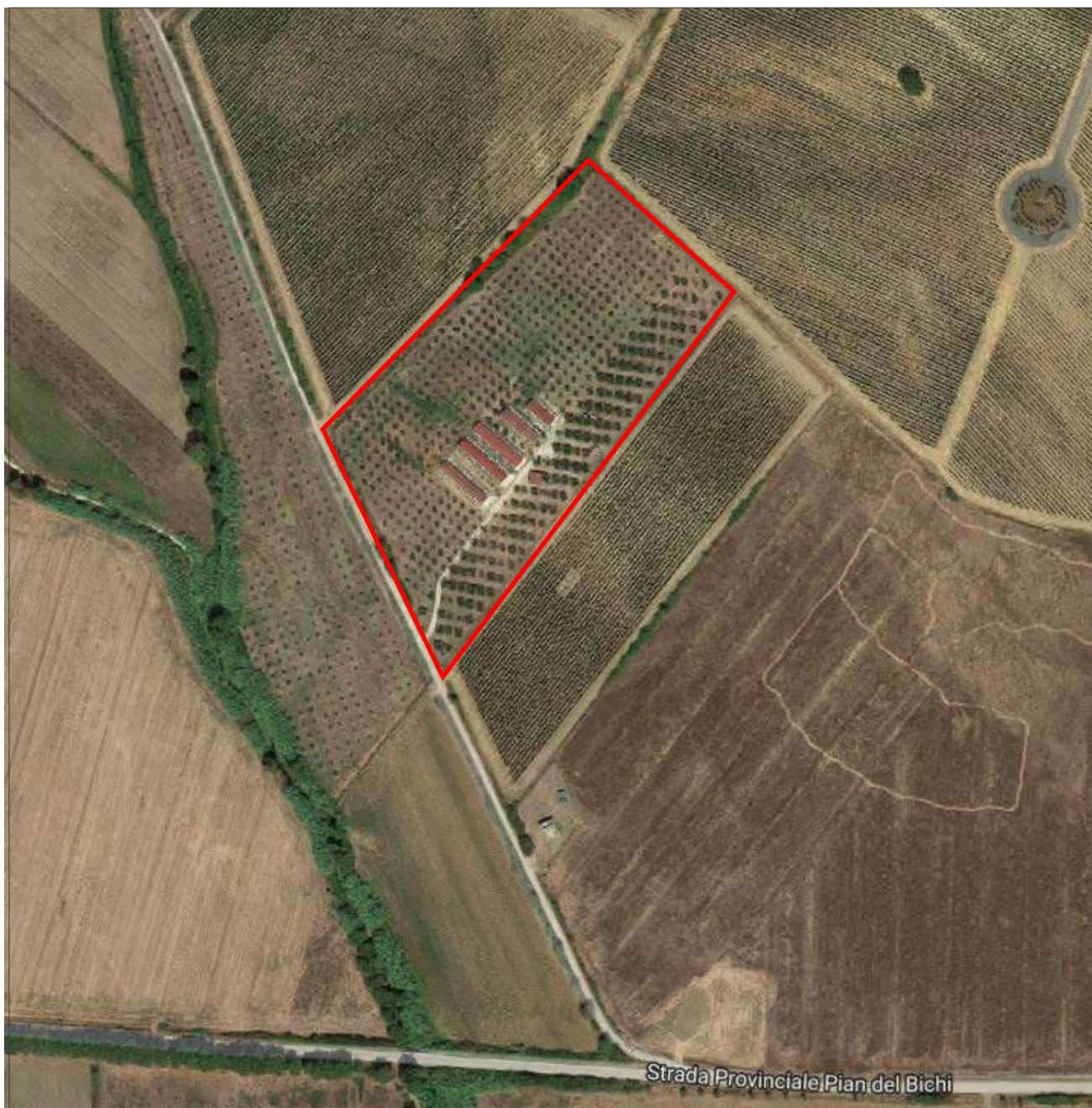
La proprietà richiede di potere ampliare tale attività con contestuale incremento delle funzioni e dei servizi connessi (quali nuovi boxe area per smaltimento carcasse , fabbricati per produzione e vendita di prodotti per animali, alloggio per custode, servizi igienici, aule per attività didattica), e di prevedere dunque una nuova destinazione di produzione di servizi per la custodia e la cura degli animali.



Azienda agricola, strutture esistenti



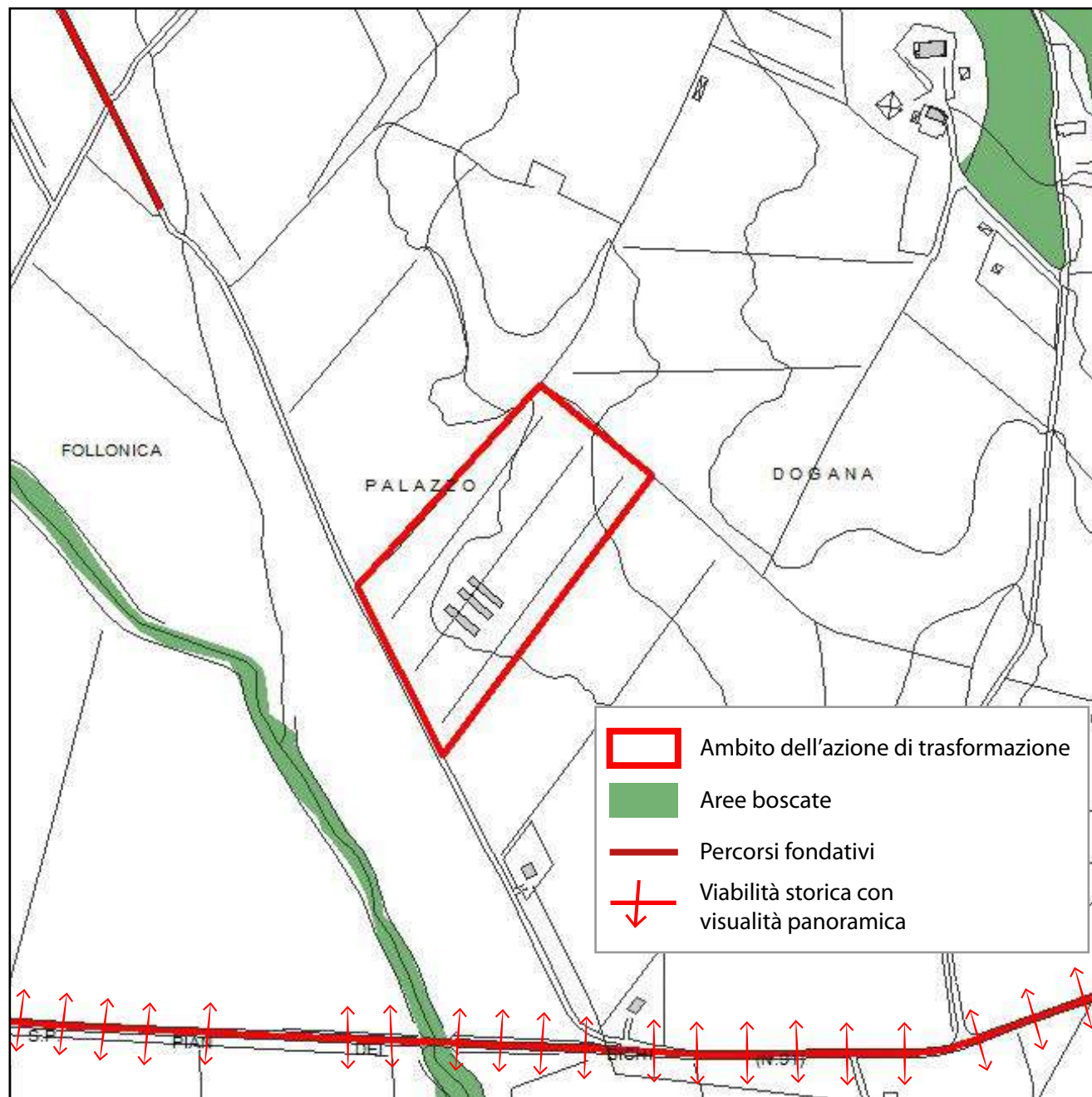
Individuazione su foto aerea 2013 dell'ambito dell'azione di trasformazione e linee di indirizzo dell'Amministrazione comunale



LINEE DI INDIRIZZO

L'Amministrazione valuta positivamente la proposta.

Individuazione su ctr dell'ambito della trasformazione e indicazioni progettuali - scala 1:5.000 INDICAZIONI NORMATIVE

**Toponimo:** Pian del Bichi, Ribolla**Ambito territoriale:**

Collina coltivata dorsale di Poggio Ballone e pendici di Montemassi - subsistema ambientale B6 Piana di Ribolla.

Note:

Si evidenzia che l'intervento richiesto ricade all'interno di un'oliveta individuata anche nella tavola dell'invariante IV". Il caratteri morfo-tipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali" come indicato alla presente scheda, pagina 4/p2.

Destinazioni d'uso:

Servizio di custodia animali connesso all'attività agricola.

Categorie di intervento ammesse per gli edifici esistenti:

Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro - risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia conservativa e ristrutturazione edilizia ricostruttiva.

Incremento della SUL esistente:

Rapporto di copertura massimo: 15%

Numero massimo piani: 2

Distanze minime da strade e confini: 5,00 m

Distanza minima tra fabbricati: 10,00 m

PROGETTO**Indicazioni, regole, riferimenti normativi e misure di mitigazione:**

Dovranno essere previste misure di compensazione attraverso la piantumazione di un numero di olivi pari a quello che dovrà essere abbattuto.