

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



COMUNE DI ROCCASTRADA
Provincia di Grosseto

FASE: APPROVAZIONE L. R. 65/2014



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

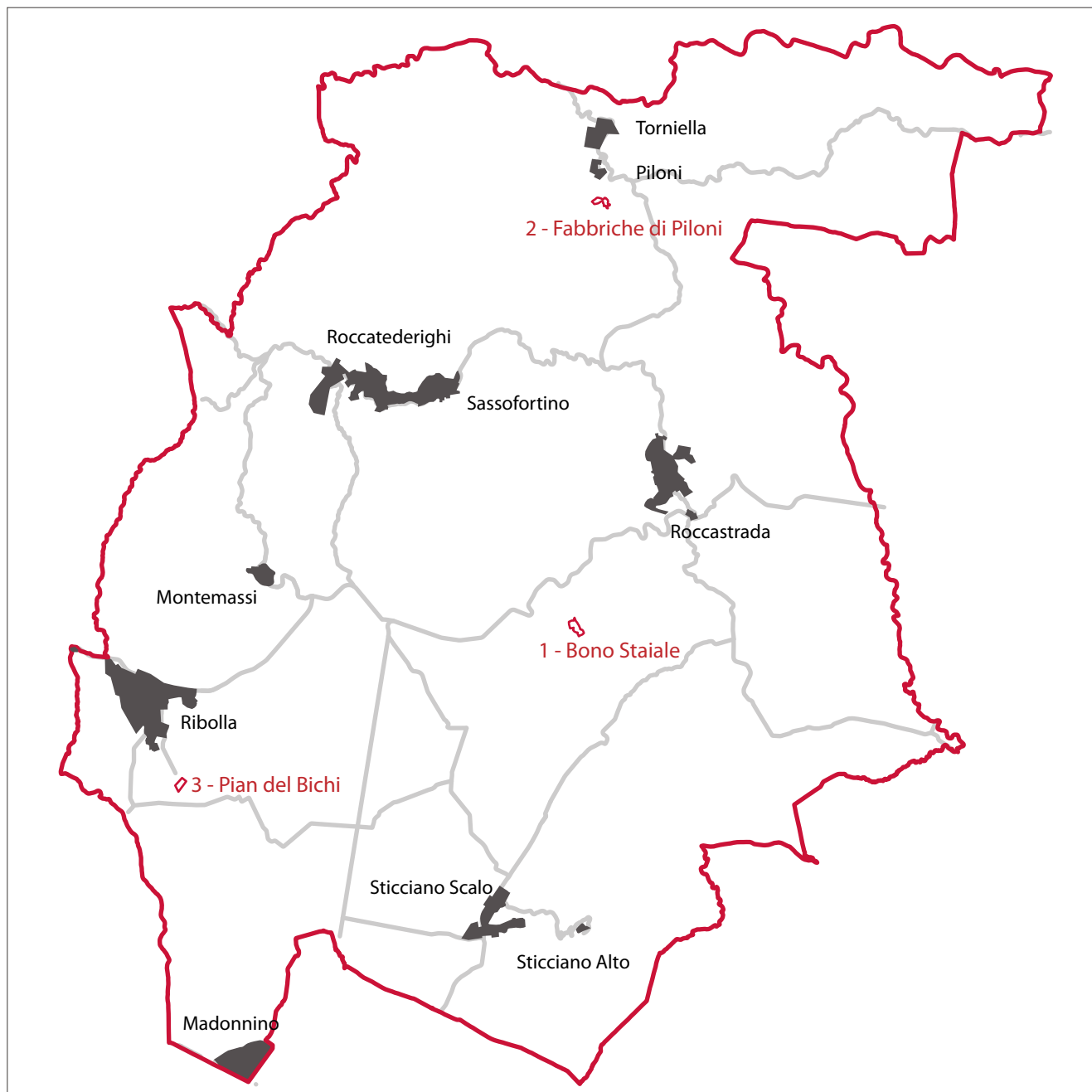
Collaboratori:
Dott. Geol. Gabriele Grandini

Aprile 2019

**SCHEDE NORMATIVE E DI INDIRIZZO PROGETTUALE RELATIVE
AGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE IN TERRITORIO NON URBANIZZATO**

SCHEDE
Territorio
Aperto

Inquadramento su Carta Tecnica Regionale degli ambiti delle azioni di trasformazione in territorio non urbanizzato



LE AZIONI DI TRASFORMAZIONE

1 - Località Bono Staiale :

L'intervento a destinazione turistico ricettiva è costituito unicamente dal recupero della SUL legittimamente esistente, senza ulteriori incrementi.

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.

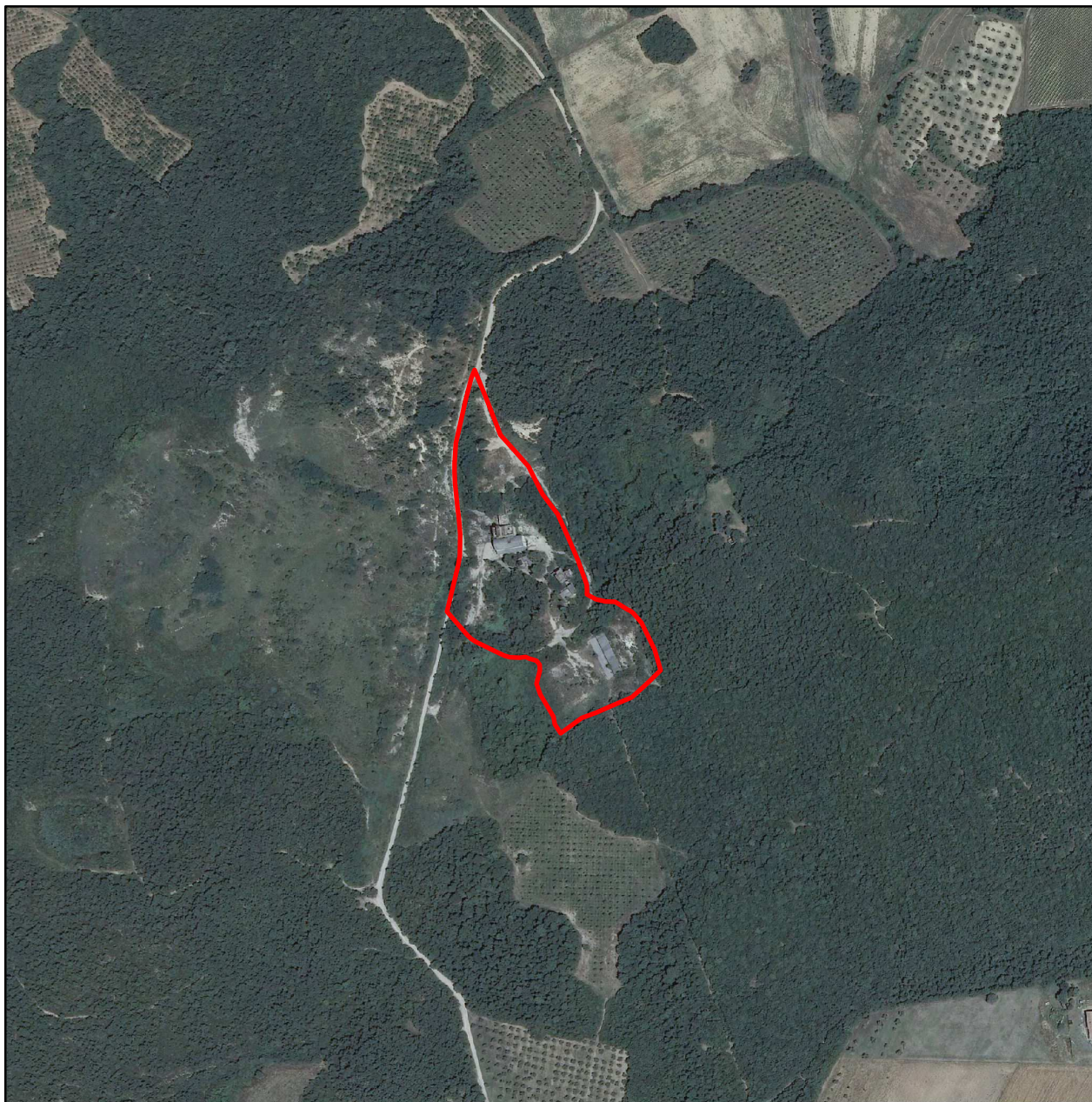
2 - Località Fabbriche di Piloni : potenziamento della parte turistico/ricettiva in prossimità della attuale concessione mineraria (Hotel) e relative pertinenze, in parte all'interno dell'area di concessione mineraria con incremento della SUL esistente pari a 3.500 mq.

3 - Località Pian del Bichi : frazione di Ribolla. Ampliamento dell'attività esistente di servizio e custodia animali. 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.

SCHEDA N.1 - BONO STAIALE

**SCHEDE
Territorio
Aperto**

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



IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Bono Staiale

Ambito territoriale della Collina Coltivata

La parte centrale dell'Ambito territoriale della Collina coltivata è caratterizzata dalla presenza di una rilevante area per le Attività estrattive le cave del Bai-Bacino del Gesso , che interessa quasi per intero il versante est della valle del torrente Bai.

Questa zona 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, ad oggi oramai perdute in quanto in stato di abbandono. 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 (Piano Strutturale).

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 agrituristici) con centro aziendale nella Fattoria Venturi, edificata nel 1500.

L'ambito della trasformazione è interessato da vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1 lett. b del Codice dei Beni Culturali: 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.

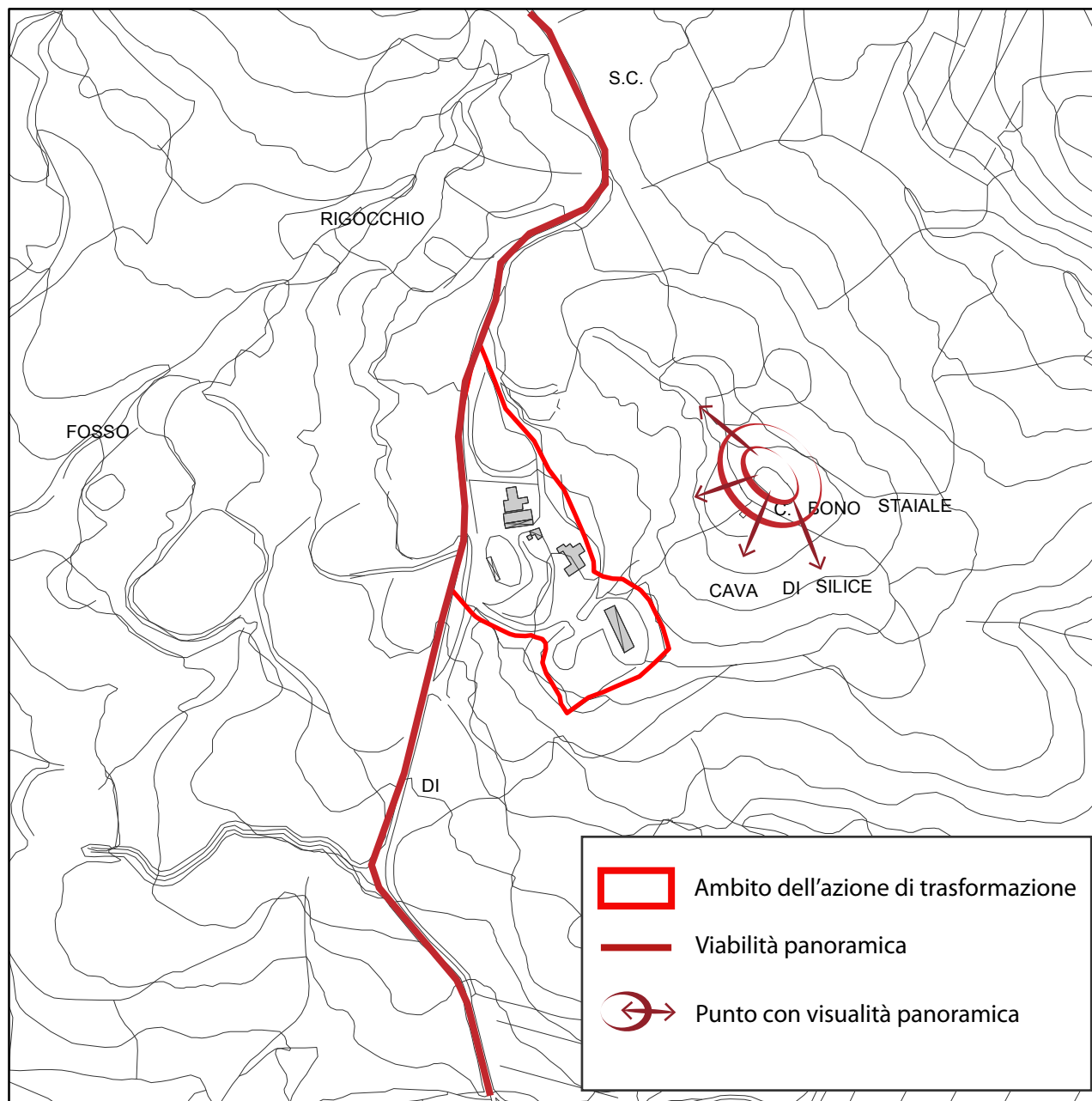
✕ documentazione fotografica e descrizione

Patrimonio Edilizio
Esistente dell'
Azienda AgricolaVolumetrie dismesse
da recuperare per
attività
turistico/ricettiva**IL PROGETTO**

L'Amministrazione persegue il 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.

L'Amministrazione a tal fine promuove, quindi, in particolare il recupero degli 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**

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

Categorie di intervento ammesse per gli edifici esistenti: Ristrutturazione urbanistica.

Dimensionamento della nuova edificazione

Recupero della S.u.l. legittima esistente, senza ulteriori incrementi, con riferimento alle consistenze depositate con documento a firma del tecnico incaricato Protocollo comunale n. 2018/6949 (non valevole come accertamento di legittimità)

Modalità di attuazione

Piano Attuativo

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.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in forma aggregata, limitando le infrastrutturazioni e con criteri ed uso di materiali tali da renderli conformi alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche prevalenti nel contesto in cui si inseriscono (Estratto dal Verbale della Conferenza di copianificazione).

SCHEDA N.2 - FABBRICHE DI PILONI

SCHEDA
Territorio
Aperto

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



IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Fabbriche di Piloni

Ambito territoriale della Collina Boscata

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.

Si evidenziano 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.

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 36 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.

✱ documentazione fotografica e descrizione



Patrimonio edilizio esistente a destinazione turistica



IL PROGETTO

L'Amministrazione comunale intende promuovere il potenziamento dell'attività turistico-ricettiva presente, limitando allo stesso tempo relativamente all'area ad oggi oggetto di escavazione la possibilità di escavazione del materiale.

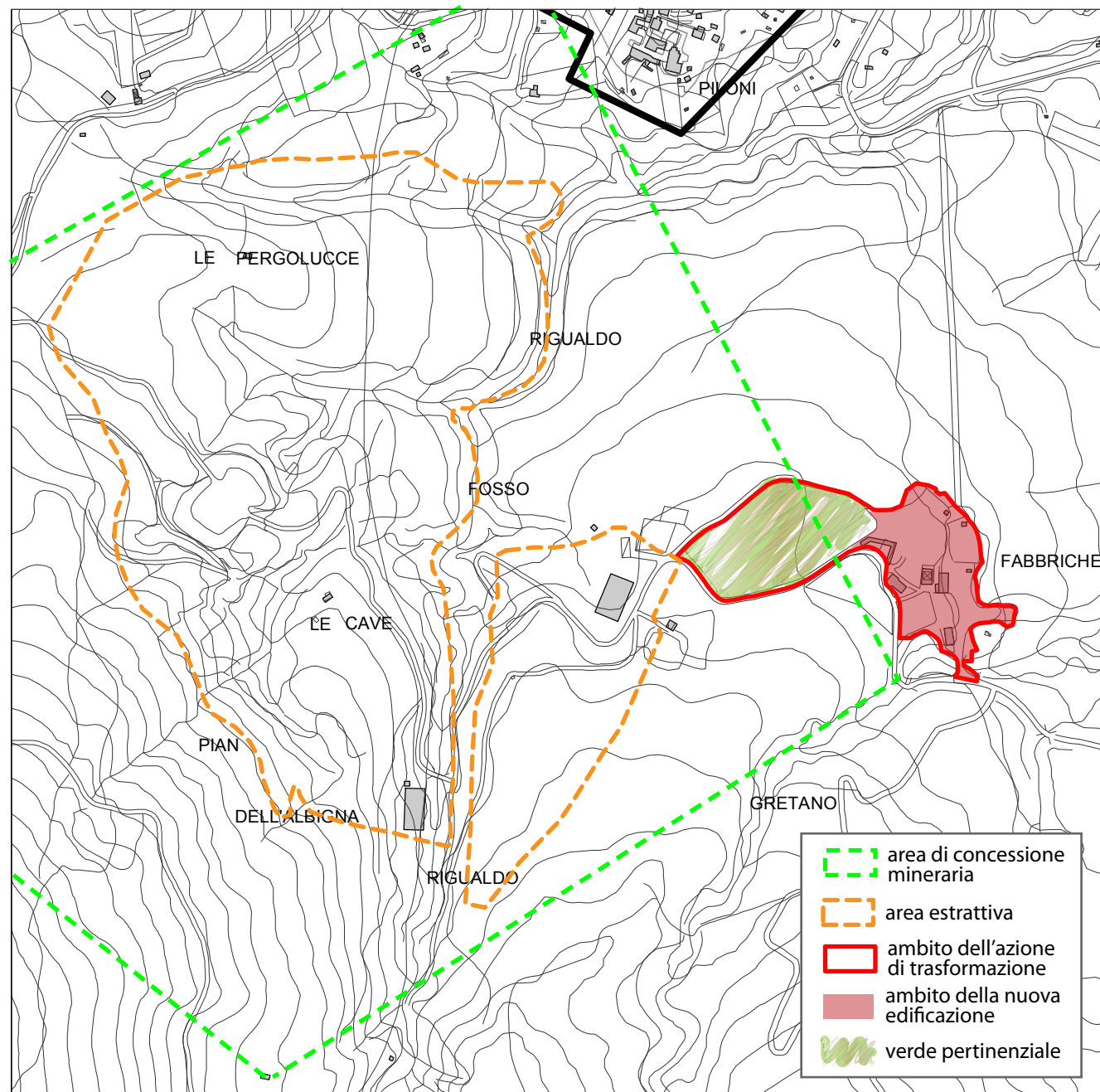
Le due attività, turistico-ricettiva e di escavazione, pertanto, dovranno mantenersi indipendenti, come definite dai rispettivi perimetri pertinenziali e gli ampliamenti dovranno essere localizzati in modo da non creare interferenze e promiscuità d'uso e produrre sulle risorse territoriali effetti non coerenti o addirittura contrastanti.



Patrimonio edilizio esistente a destinazione turistica



Individuazione su CTR dell'ambito della trasformazione e indicazioni progettuali - scala 1:5.000

**INDICAZIONI NORMATIVE****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.

Dimensionamento della nuova edificazione:

S.U.L. max: 3.500 mq

Modalità di attuazione

Piano Attuativo con obbligo di indicazione della viabilità di accesso (cfr. Conferenza di Copianificazione) anche laddove esterna all'ambito di trasformazione

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.

La viabilità di accesso dovrà essere adeguata, per permettere la funzionalità e la sicurezza dei diversi utenti in riferimento alle diverse attività (estrattiva e turistico-ricettiva), ma dovrà essere comunque mantenuta nelle caratteristiche di permeabilità.

I nuovi edifici dovranno essere realizzati in forma aggregata (Estratto dal Verbale della Conferenza di copianificazione).

SCHEDA N.3 - PIAN DEI BICHI

SCHEDA
Territorio
Aperto

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



IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Pian dei Bichi

Ambito territoriale della Pianura Coltivata

L'ambito di trasformazione si trova in Località Pian dei Bichi, frazione di Ribolla e si inserisce in un contesto per lo più pianeggiante ed essenzialmente agricolo caratterizzato dalla presenza di vigneti, vigenti o seminativi. All'ambito di trasformazione si accede dalla Strada Provinciale Pian dei Bichi attraverso una viabilità di rango locale sterrata.

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*" del PIT/PPR vigente.

✱ documentazione fotografica e descrizione



Strutture esistenti per il ricovero animali



IL PROGETTO

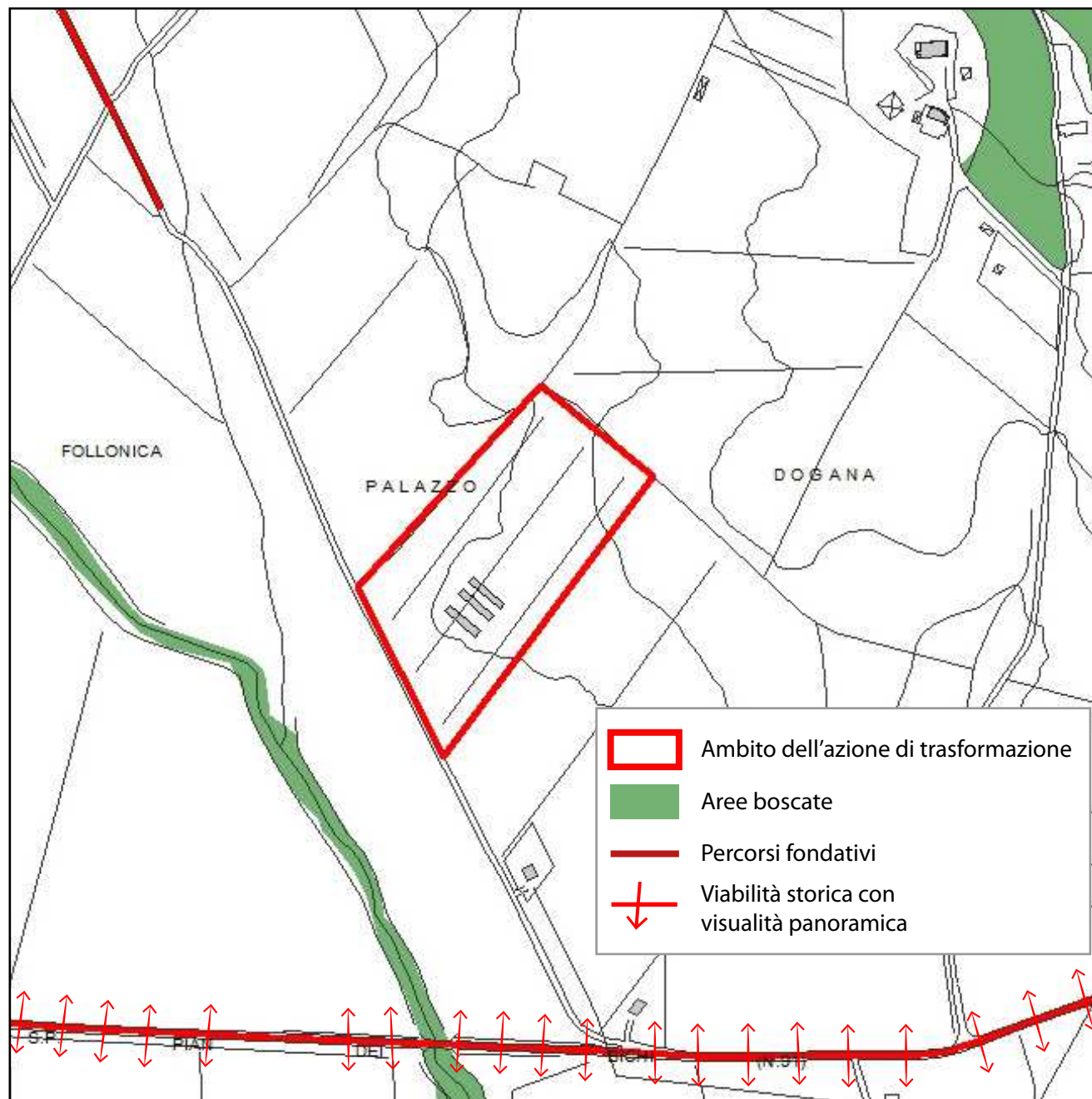
L'Amministrazione Comunale prevede l'ampliamento dell'attività esistente di custodia e cura degli animali con contestuale incremento delle funzioni e dei servizi connessi: nuovi box, area per smaltimento carcasse, fabbricati per produzione e vendita di prodotti per animali, alloggio per custode, servizi igienici, aule per attività didattica).



Strutture esistenti per il ricovero animali



Individuazione su CTR dell'ambito della trasformazione e indicazioni progettuali - scala 1:5.000

**INDICAZIONI NORMATIVE****Destinazioni d'uso:**

Servizio di custodia e cura degli animali.

L'intervento di trasformazione di immobili ed aree destinate a servizio di custodia animali è un'attività di servizio, ancorché condotta da soggetti privati, singoli o associati, con appartenenza alla categoria funzionale e) direzionale e di servizio.

Categorie di intervento ammesse per gli edifici esistenti:

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

Modalità di attuazione

Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento della nuova edificazione:

Rapporto di copertura massimo: 15% o in alternativa S.u.l. max: 1.400 mq

Numero massimo piani: 2

Distanze minime da strade: 5,00 m

Distanze minime da confini: 5,00 m con possibilità di derogare a 3,00 m previo ottenimento del consenso del confinante

Distanza minima tra fabbricati: 10,00 m

Indicazioni, regole, riferimenti normativi e misure di mitigazione:

In caso di abbattimento di ulivi, dovranno essere previste misure di compensazione attraverso la piantumazione di un numero di ulivi pari a quello che dovrà essere abbattuto.

Gli interventi possono essere realizzati tramite Progetto Unitario Convenzionato.