

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.

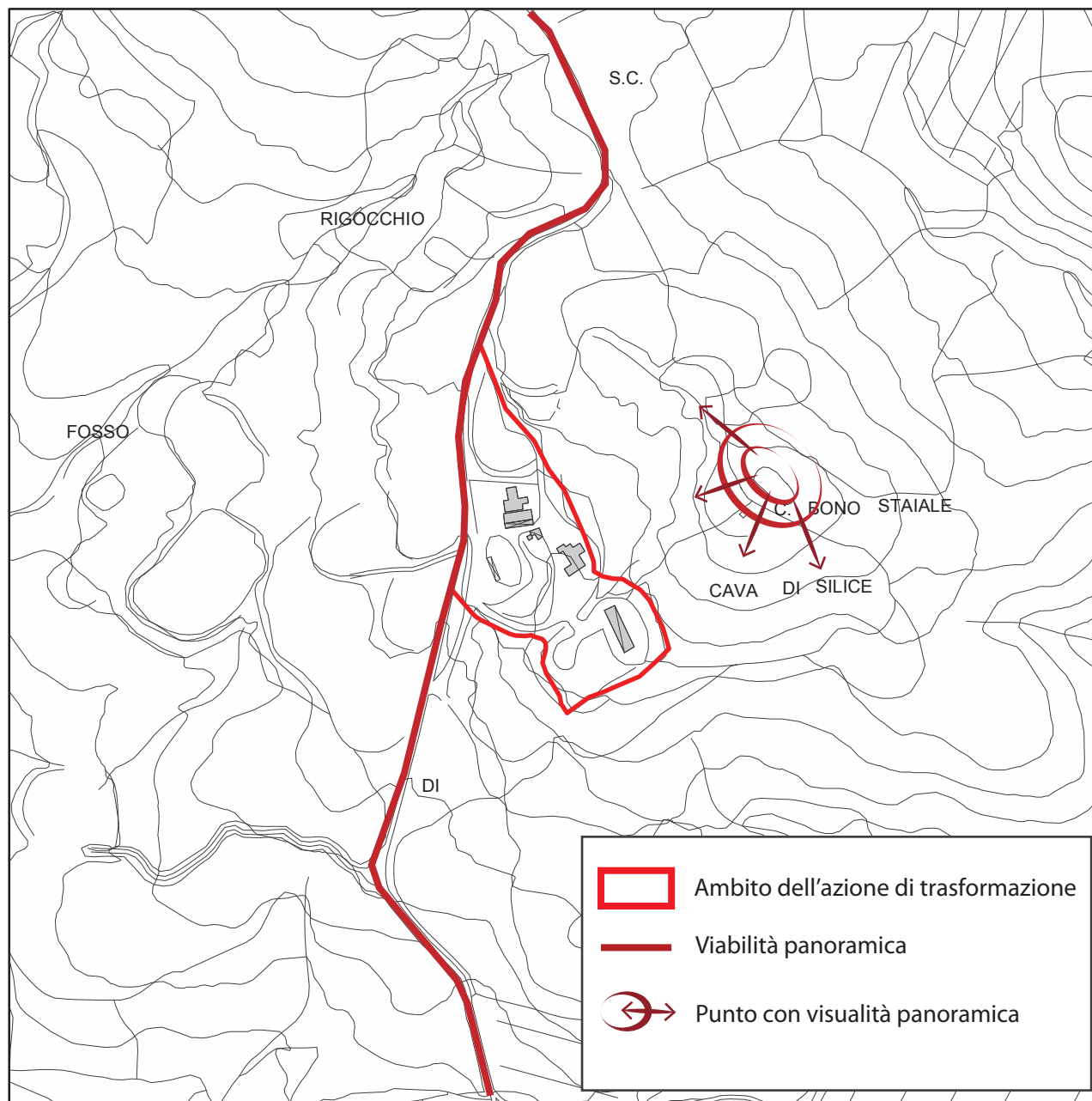
✕ documentazione fotografica e descrizione

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.I. 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).