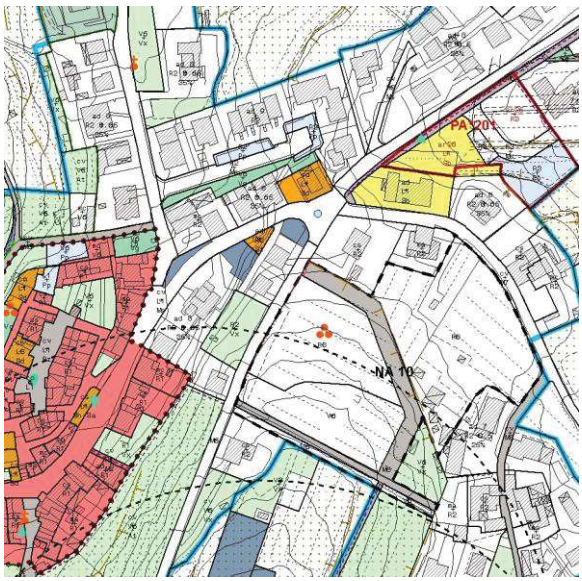
CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Elaborati di progetto del Piano Operativo

Piano Operativo **SCHEDE NORMA**

Allegato alla Parte quarta delle NTA

Schede: UTOE 4, UTOE 5, UTOE 6, UTOE 7



Luglio 2020

socialdesign

Progettazione e comunicazione
www.socialdesign.eu

COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Sindaca
Ginetta Menchetti

Responsabile del procedimento
Luca Niccolai

Garante dell'informazione e della partecipazione
Andrea Bernardini

Piano Operativo

SCHEDE NORMA

Allegato alla Parte quarta delle NTA

SocialDesign_Civitella
Progetto e coordinamento

Goffredo Serrini (responsabile)
Claudio Zagaglia
e
Laura Tavanti

con
Desirè Gambini
Sara Guarino
Patrizia Sodi

Studi e indagini di supporto

Annalisa Pirrello
VAS

Studio Associato Schiatti & Benini
Ingegneria idraulica

Matteo Bertoneri
Acustica ambientale

Giovanni Capacci, Fausto Capacci
Geologia

socialdesign
Via dei Conti 6, 50123 Firenze
Tel. 055.284795
architettura@socialdesign.eu
www.socialdesign.eu

UTOE 4 - Ciggiano

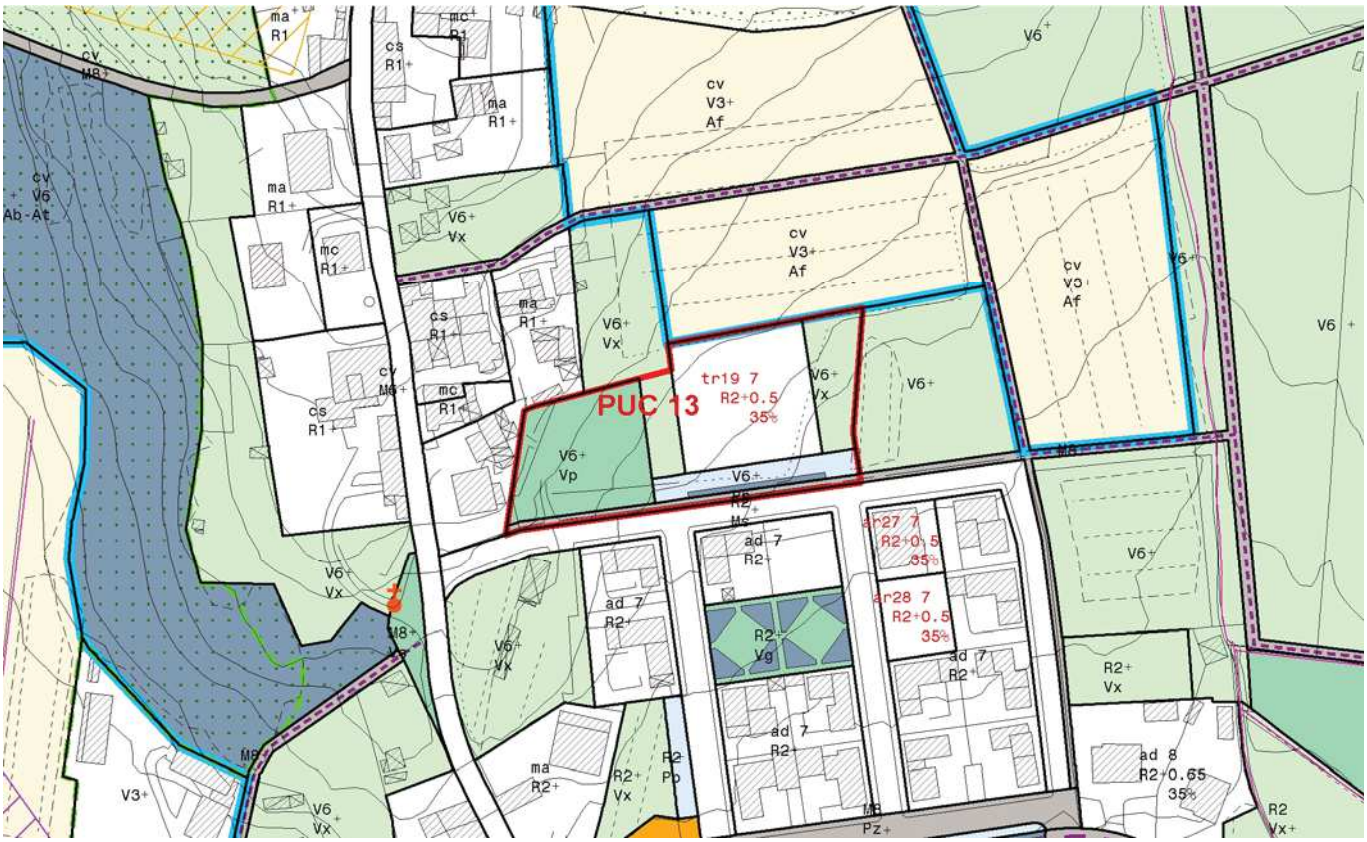
PA	PUC	tr/ar
	PUC 13 – via Colombaia	**tr 27** – via Colombaia
		tr 61 – via dei Lecci
		ar 4 – via di Costa al Vado
		ar 23 – via di Costa al Vado
		ar 27 – via Colombaia
		ar 28 – via Colombaia

		PUC13	tr19				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano – via Colombaia	**Tav. 59**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC13	tr19				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano – via Colombaia	**Tav. 59**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC13	tr19				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano – via Colombaia	**Tav. 59**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova sul margine di Ciggiano, in via Colombaia, ed è costituita da un ampio lotto di completamento dello stesso insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC13 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

a) realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;

b) consolidare l'insediamento residenziale, con un completamento che permetta anche di riqualificare lo spazio collettivo e il sistema di relazioni tra le aree esistenti.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC13 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un parco pubblico, di un marciapiedi lungo via Colombaia e di un parcheggio alberato con accesso dalla stessa via.

- Nell'area tr19 è prevista la realizzazione di edifici residenziali mono/bifamiliari su due livelli, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali).

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC13	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	3.622	361	1.094

7. Parametri urbanistici

area tr19	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.281	0,5	641	35%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

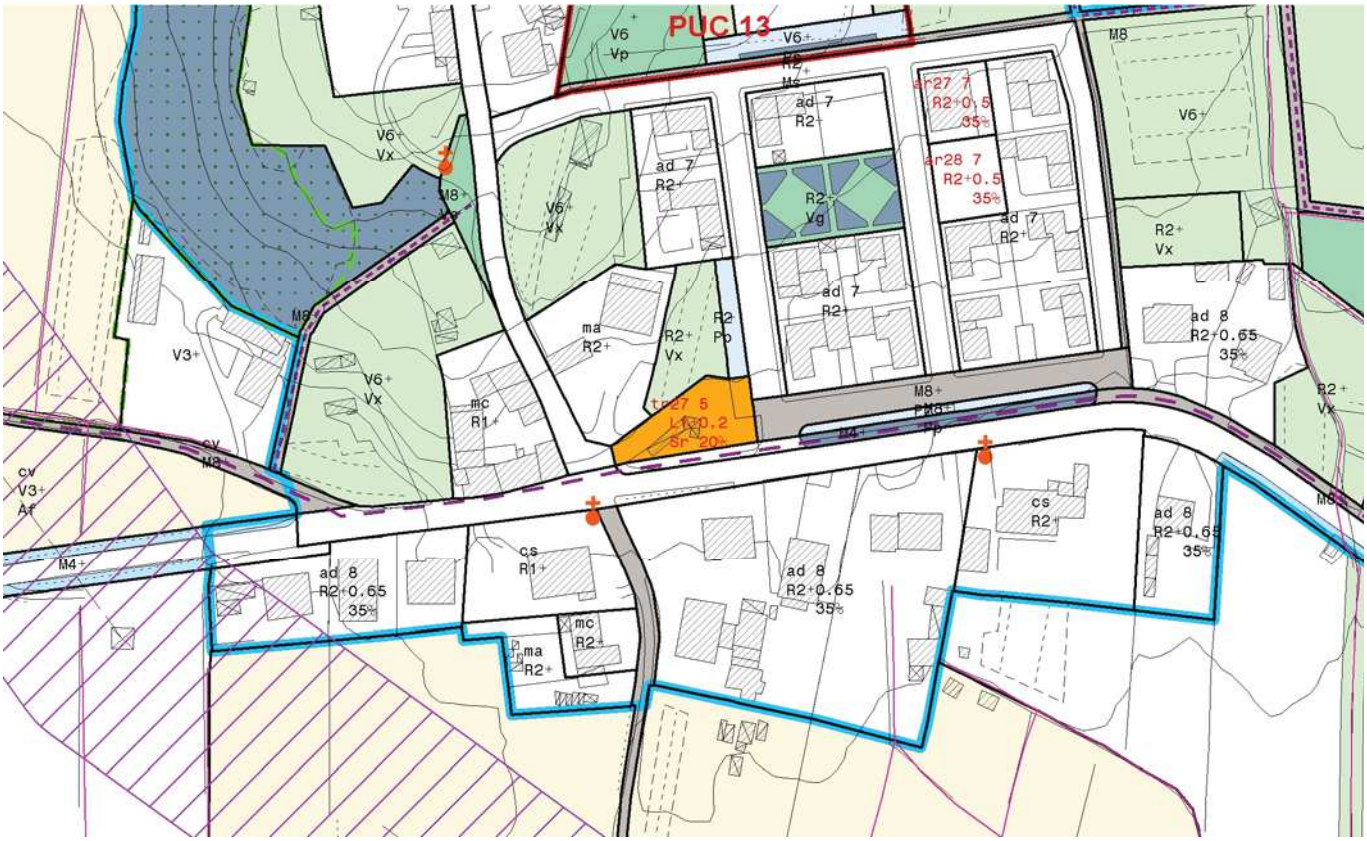
Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

			tr27				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano - via Colombaia	**Tav. 59**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

			tr27				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano - via Colombaia	**Tav. 59**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema dei luoghi centrali (L) L1 – Centri civici
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO Uso ammesso fino al 100% del totale SE	Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S) Servizi sociali e ricreativi (Sr)

2. Intervento

Realizzazione di una piccola attrezzatura di servizio

3. Parametri urbanistici

area tr27	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Sr)	536	0,2	107	20%	5

4. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

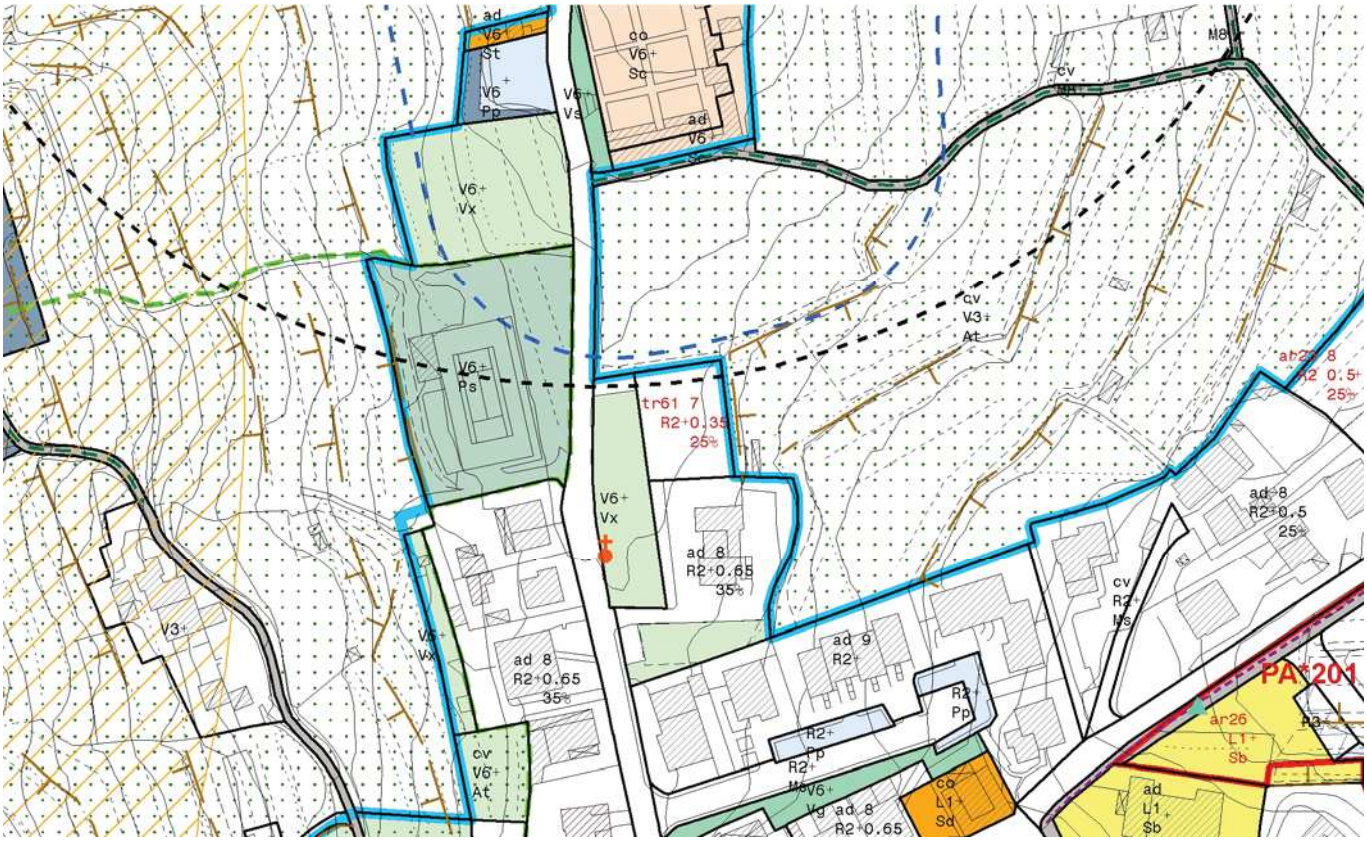
Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

			tr61				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano – via dei Lecci	**Tav. 55**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

			tr61				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano – via dei Lecci	**Tav. 55**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliari) su due livelli, affacciato su uno spazio verde e permeabile (giardino privato)

3. Parametri urbanistici

area tr61	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	684	0,35	239	25%	7

4. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

ar4

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano – via di Costa al Vado	**Tav. 55**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale su due livelli

3. Parametri urbanistici

area ar4	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	794	0,5	397	25%	7

ar23

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano – via di Costa al Vado	**Tav. 55**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale su due livelli

3. Parametri urbanistici

area ar23	ST (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	922	0,5	461	25%	8

ar27

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano – via Colombaia	**Tav. 59**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliare) su due livelli

3. Parametri urbanistici

area ar27	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	357	0,5	178	35%	7

			ar28				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Ciggiano – via Colombaia	**Tav. 59**	**4**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliare) su due livelli

3. Parametri urbanistici

area ar28	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	381	0,5	191	35%	7

UTOE 5 – Frazioni: Albergo, Oliveto, Pieve a Maiano, Spoiano, Tuori

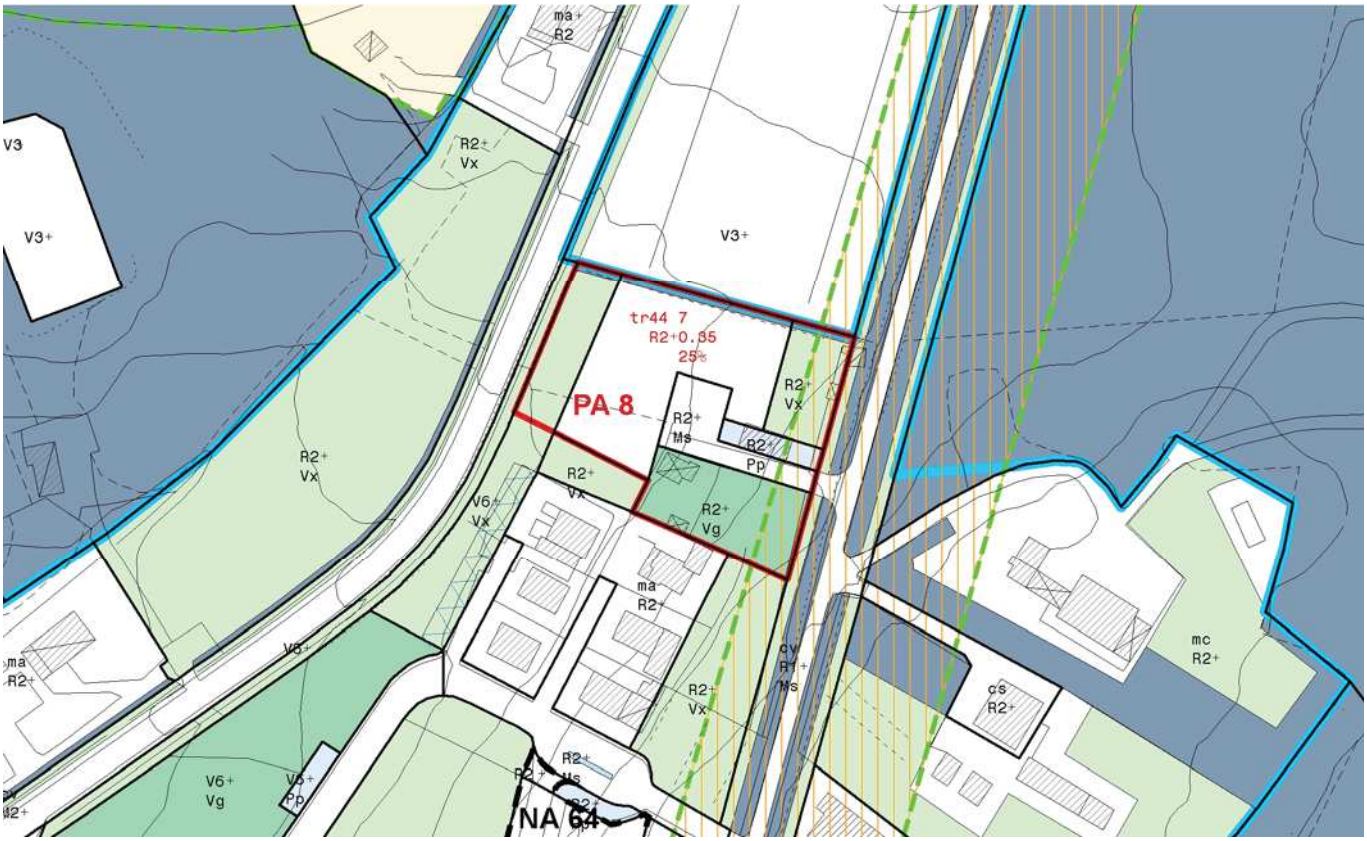
PA		PUC		tr/ar	
PA 8	– Spoiano	**PUC 12**	– Tuori	**ar 12**	– Spoiano
PA 10	– Albergo	**PUC 15**	– Albergo		
PA 15	– Pieve a Maiano	**PUC 20**	– Pieve a Maiano		
PA 16	– Albergo				
PA 19	– Oliveto				

		PA8	tr44				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Spoiano – viale dei Cipressi	**Tav. 58**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA8	tr44				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Spoiano – viale dei Cipressi	**Tav. 58**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA8	tr44				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Spoiano – viale dei Cipressi	**Tav. 58**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Spoiano, tra viale dei Cipressi e via Aretina sud, ed è costituita da un ampio lotto a contatto con una parte già edificata dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA8 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

a) consolidare l'insediamento con la realizzazione di un completamento residenziale;

b) integrare il sistema degli spazi verdi del nucleo abitato.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA8 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione della nuova strada di servizio con accesso da viale dei Cipressi (a fondo cieco con "racchetta"), con una fascia di parcheggi in affiancamento e la sistemazione di alcune aree alberate destinate a verde pubblico.

- Nell'area tr44 è prevista la realizzazione di edifici residenziali (mono/bifamiliari) dotati di giardini privati, con accesso dalla nuova strada di collegamento;

- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA8	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4.410	165	916

7. Parametri urbanistici

area tr44	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.821	0,35	637	25%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

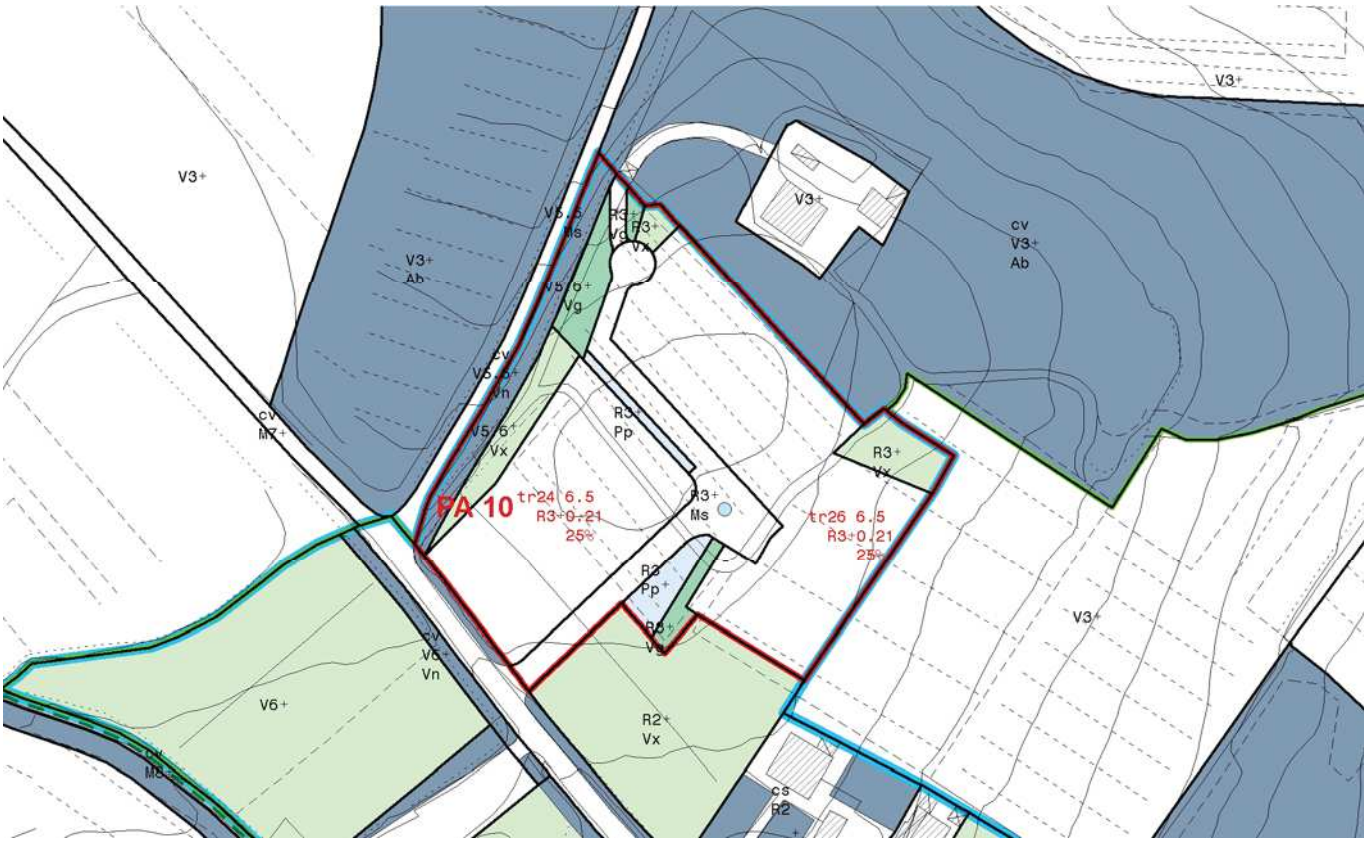
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PA10	tr24/tr26				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Albergo – via del Chiesino	**Tav. 50**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA10	tr24/tr26				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Albergo – via del Chiesino	**Tav. 50**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA10	tr24/tr26				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Albergo – via del Chiesino	**Tav. 50**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R3 – Città degli interventi unitari
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Albergo, tra via del Chiesino e via Montalbe, ed è costituita da un'ampia zona libera nei pressi dell'abitato.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA10 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

a) consolidare l'insediamento con un intervento di un completamento residenziale;

b) integrare il sistema degli spazi verdi del nucleo abitato.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione della nuova strada di servizio con accesso da via del Chiesino (a fondo cieco con "racchetta", dalla quale si potrà accedere anche al lotto di un edificio esistente), con la sistemazione delle aree di parcheggio e delle aree alberate destinate a verde pubblico.

- Nelle aree tr24 e tr26 è prevista la realizzazione di edifici residenziali (mono/bifamiliari) dotati di giardini privati, con accesso dalla nuova strada di collegamento;

- Le alberature di pregio esistenti (in particolare lungo le strade perimetrali) dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA10	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	10.740	336	504

7. Parametri urbanistici

area tr24	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	2.785	0,21	585	25%	6,5

area tr26	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	4.169	0,21	876	25%	6,5

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

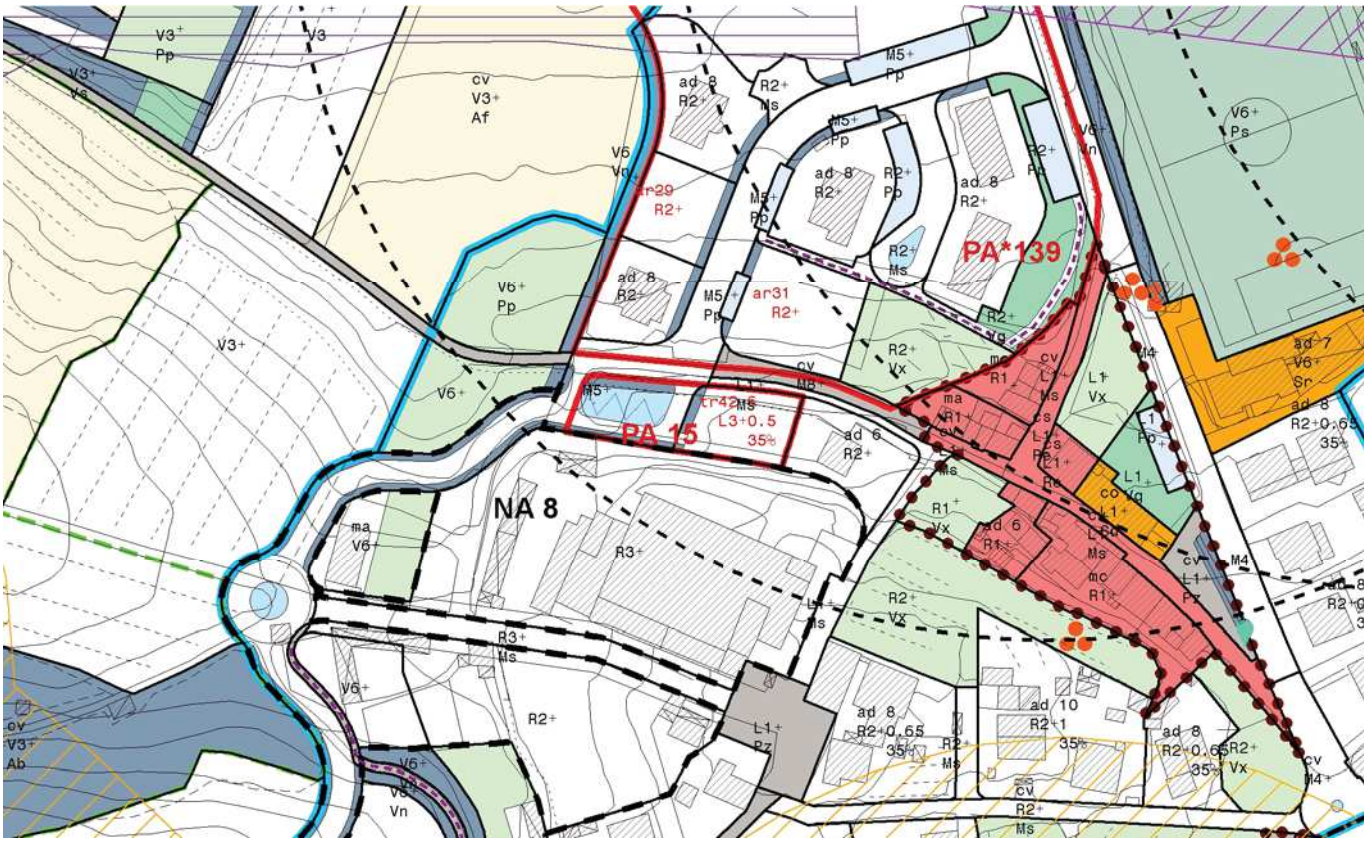
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PA15	tr42				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve a Maiano – via della Diga	**Tav. 6**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA15	tr42				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve a Maiano – via della Diga	**Tav. 6**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA15	tr42				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve a Maiano – via della Diga	**Tav. 6**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO Uso ammesso fino al 100% del totale SE	Attività terziarie (T) Attività commerciali al dettaglio (Tc)

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Pieve a Maiano, su via della Diga, ed è costituita da una fascia libera affacciata sulla stessa, all'interno dell'abitato.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA15 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 1 "La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano" del Piano Strutturale si propone di:

a) realizzare progetti che favoriscano lo sviluppo e la valorizzazione delle principali risorse (storiche, naturalistiche e ambientali) presenti nell'area;

b) integrare e migliorare le strutture sportive, quelle di servizio e accoglienza turistica;

c) riqualificare l'abitato di Pieve a Maiano e valorizzare il suo ruolo di "porta d'acceso" (sud) della Riserva Naturale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA15 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione di una sorta di snodo-rotatoria con parcheggio e a fianco una piccola struttura commerciale (ristorante, pubblico esercizio), questi ultimi collocati ad una quota più alta di via della Diga, al di sopra del "salto" e del muro di contenimento, con accesso dal tracciato esistente parallelo alla stessa.

- Nell'area tr42 è prevista la realizzazione dell'edificio commerciale.

- Una parte delle alberature esistenti potrà essere mantenuta e integrata nella sistemazione delle fasce alberate previste.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA15	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	1.037		

7. Parametri urbanistici

area tr42	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tc)	542	0,5	271	35%	6

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

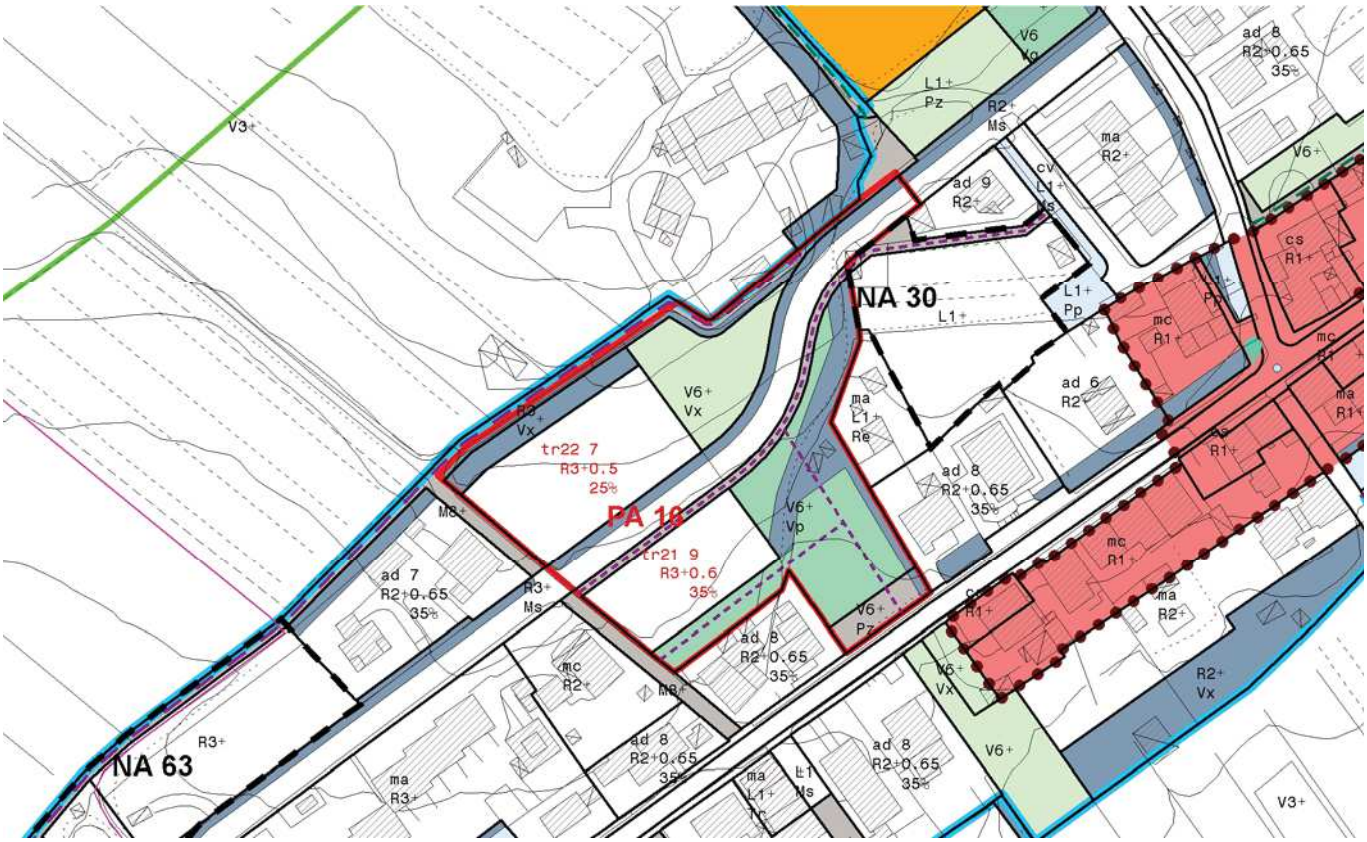
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PA16	tr21/tr22				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Albergo – via A. Boldrini	**Tav. 50**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA16	tr21/tr22				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Albergo – via A. Boldrini	**Tav. 50**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA16	tr21/tr22				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Albergo – via A. Boldrini	**Tav. 50**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R3 – Città degli interventi unitari
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Albergo, tra via Boldrini e via Morandi, ed è costituita da un'ampia zona libera a contatto con l'abitato.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento PA16 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

a) consolidare l'insediamento con un intervento di un completamento residenziale;

b) integrare il sistema degli spazi verdi del nucleo abitato.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA16 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la realizzazione della nuova strada alberata di attraversamento (prolungamento di via Andreatta, che poi andrà a ricongiungersi con via del Chiesino), dalla quale si potrà accedere ai lotti edificabili e alle aree di parcheggio e verde pubblico previste.

- E' prevista inoltre la realizzazione di un tratto della pista ciclo-pedonale che attraversa l'intero nucleo di Albergo.

- Nelle aree tr21 e tr22 è prevista la realizzazione di edifici residenziali dotati di giardini privati, con accesso dalla nuova strada di collegamento; la disposizione degli edifici potrà formare un sistema di corpi paralleli, di altezza diversa a monte/a valle, assecondando la morfologia del lotto e le relazioni distributive.

- Le alberature di pregio esistenti (in particolare lungo il "terrazzamento" nel parco) dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA16	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	8.171		2.301

7. Parametri urbanistici

area tr21	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.040	0,6	624	35%	9

area tr22	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.599	0,6	799	25%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

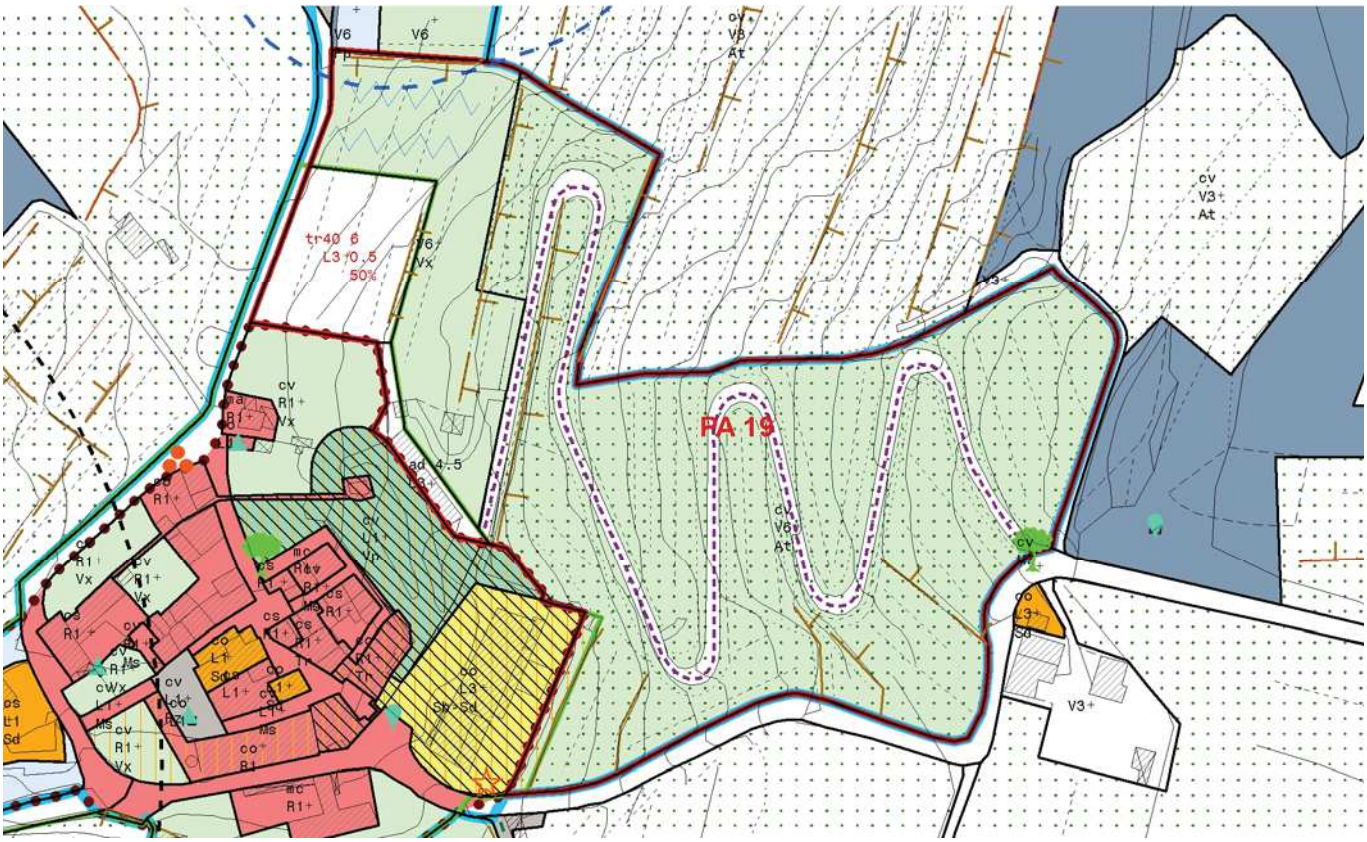
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PA19	tr40				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Oliveto – via delle Scuole	**Tav. 41**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA19	tr40				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Oliveto – via delle Scuole	**Tav. 41**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA19	tr40				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Oliveto – via delle Scuole	**Tav. 41**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema dei luoghi centrali (L) L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO Uso ammesso fino al 100% del totale SE	Attività terziarie (T) Attività commerciali al dettaglio (Tc), Attività di servizio (Ts), Attività turistico-ricettive (Tr)

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Oliveto, tra via delle Scuole e via del Chiesino, ed è costituita dal parco esistente di villa Mazzi, che si sviluppa lungo la pendenza del versante nei pressi del centro storico.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA19 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) riqualificare la rete dei tracciati e delle percorrenze territoriali, valorizzare il centro storico di Oliveto e le principali risorse economiche e culturali che ne caratterizzano l'identità.

b) riqualificare il parco di villa Mazzi, realizzare, nella parte alta, attrezzature e servizi complementari alle attività ricettive (wellness, spa, parcheggio, ecc.) e recuperare il percorso principale (possibile collegamento con il "Centro di documentazione sui campi di concentramento").

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PA19 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

- Il piano prevede la conservazione e il recupero del parco olivato di villa Mazzi (invariante del PS) e il recupero dei manufatti che ricadono nella fascia (ad) sotto il muro di confine;

- Nell'area tr40 è prevista la realizzazione di un edificio destinato ad attività commerciali e di servizio, il cui volume dovrà in parte essere incassato nel terreno e inserito nel contesto con "delicatezza", mitigando la sua presenza e modellando le aree verdi e permeabili che lo circondano, una delle quali (sul confine nord) potrà ospitare un'area di parcheggio alberata con accesso da via delle Scuole;

- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA19	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	24.069		

7. Parametri urbanistici

area tr40	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tc)/(Ts)/(Tr)	1.729	0,5	864	50%	6

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

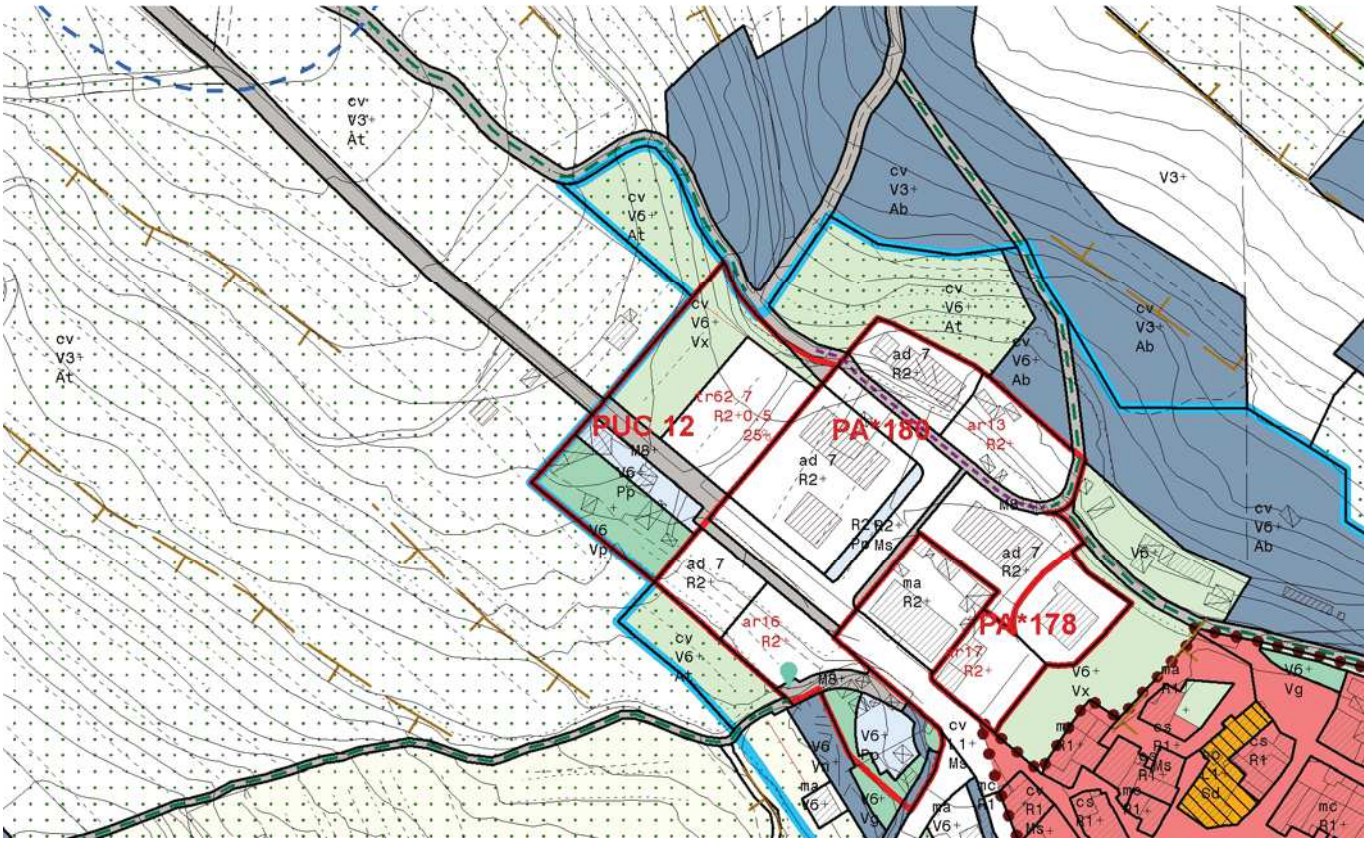
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC12	tr62				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tuori – via del Belvedere	**Tav. 20**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC12	tr62				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tuori – via del Belvedere	**Tav. 20**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC12	tr62				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tuori – via del Belvedere	**Tav. 20**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova sul margine di Tuori, in via del Belvedere, ed è costituita da un lotto di completamento posto a contatto con altri lotti di recente formazione.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC12 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

a) realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;

b) consolidare l'insediamento residenziale, con un completamento che permetta anche di riqualificare lo spazio collettivo e il sistema di relazioni tra le aree esistenti.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC12 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la sistemazione (allargamento) di via del Belvedere, la realizzazione del parco pubblico e del parcheggio alberato con accesso dalla stessa via.

- Nell'area tr62 è prevista la realizzazione di uno/due edifici residenziali mono/bifamiliari su due livelli, affacciati su uno spazio verde e permeabile (giardini privati o condominiali).

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC12	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	3.000	275	702

7. Parametri urbanistici

area tr62	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	837	0,5	419	25%	7

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

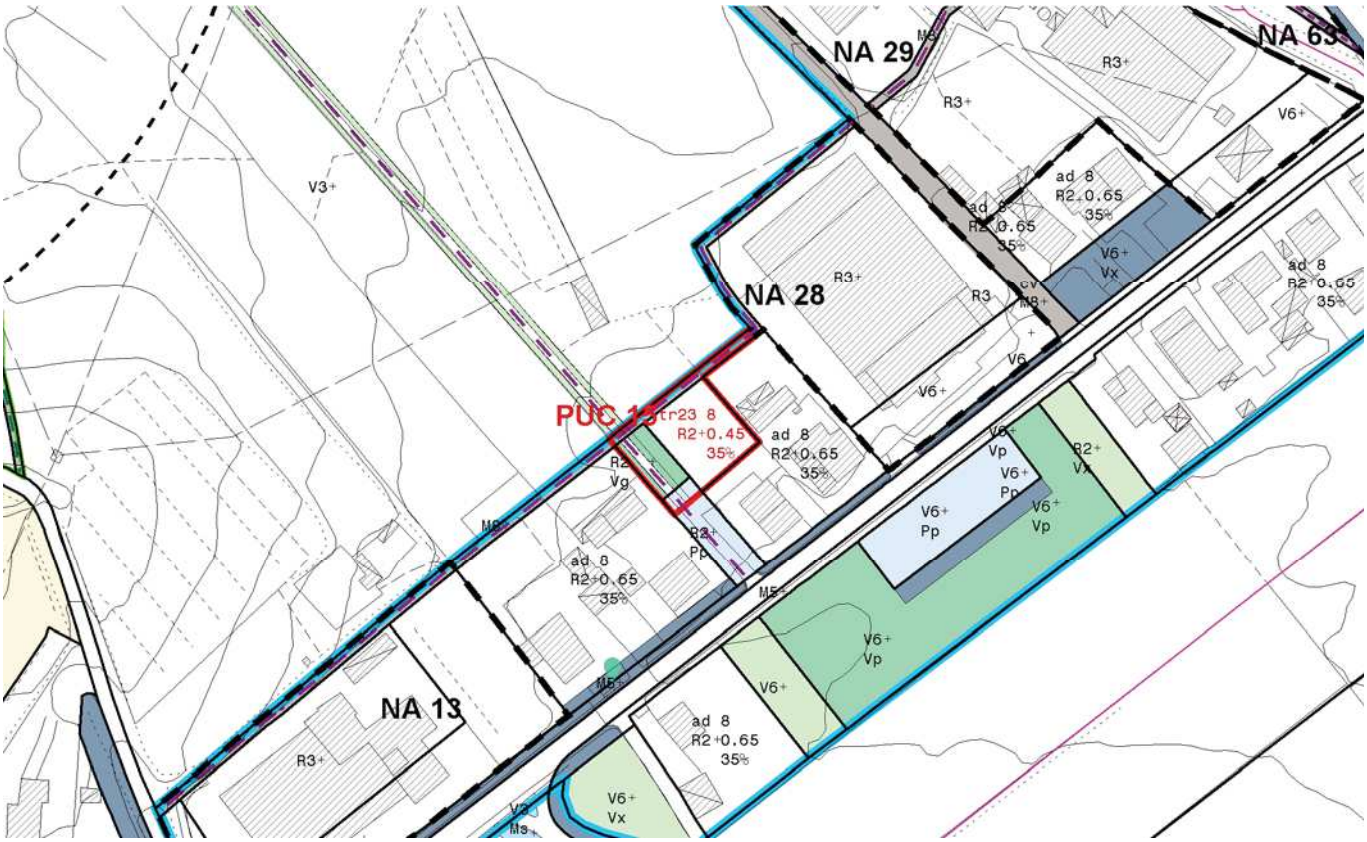
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC15	tr23				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Albergo – via Colombaia	**Tav. 49**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC15	tr23				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Albergo – via Colombaia	**Tav. 49**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC15	tr23				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Albergo – via Colombaia	**Tav. 49**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Albergo, tra via Morandi e la campagna, ed è costituita da un lotto di completamento posto a contatto con l'insediamento esistente.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC15 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

a) realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;

b) consolidare l'insediamento residenziale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC15 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la sistemazione della strada-parcheggio di accesso e la realizzazione di un piccolo giardino pubblico (alberato).
- Nell'area tr23 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale mono/bifamiliare su due livelli, affacciato su uno spazio verde e permeabile (giardini privati).

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC15	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	812	48	180

7. Parametri urbanistici

area tr23	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	466	0,45	209	35%	8

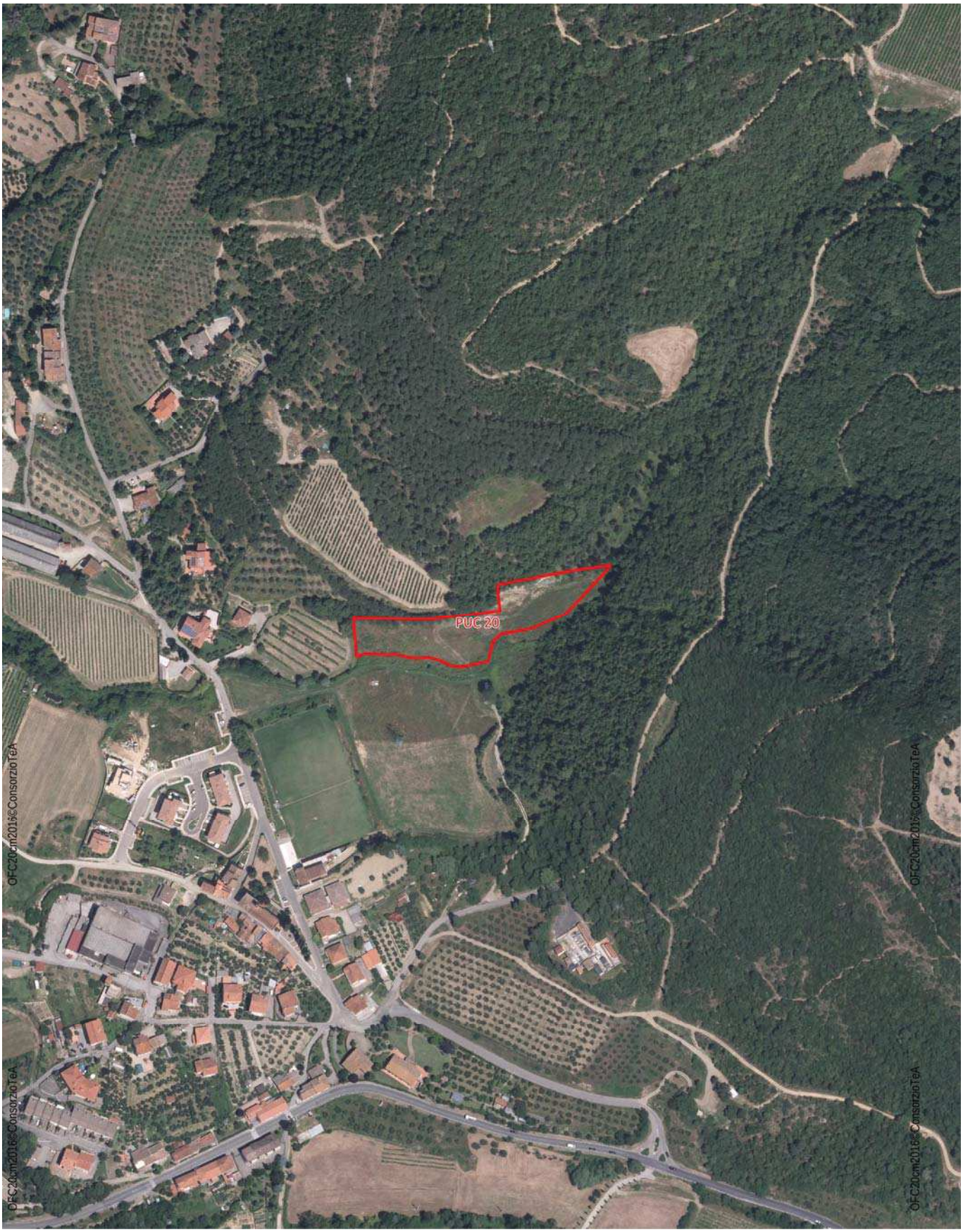
8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

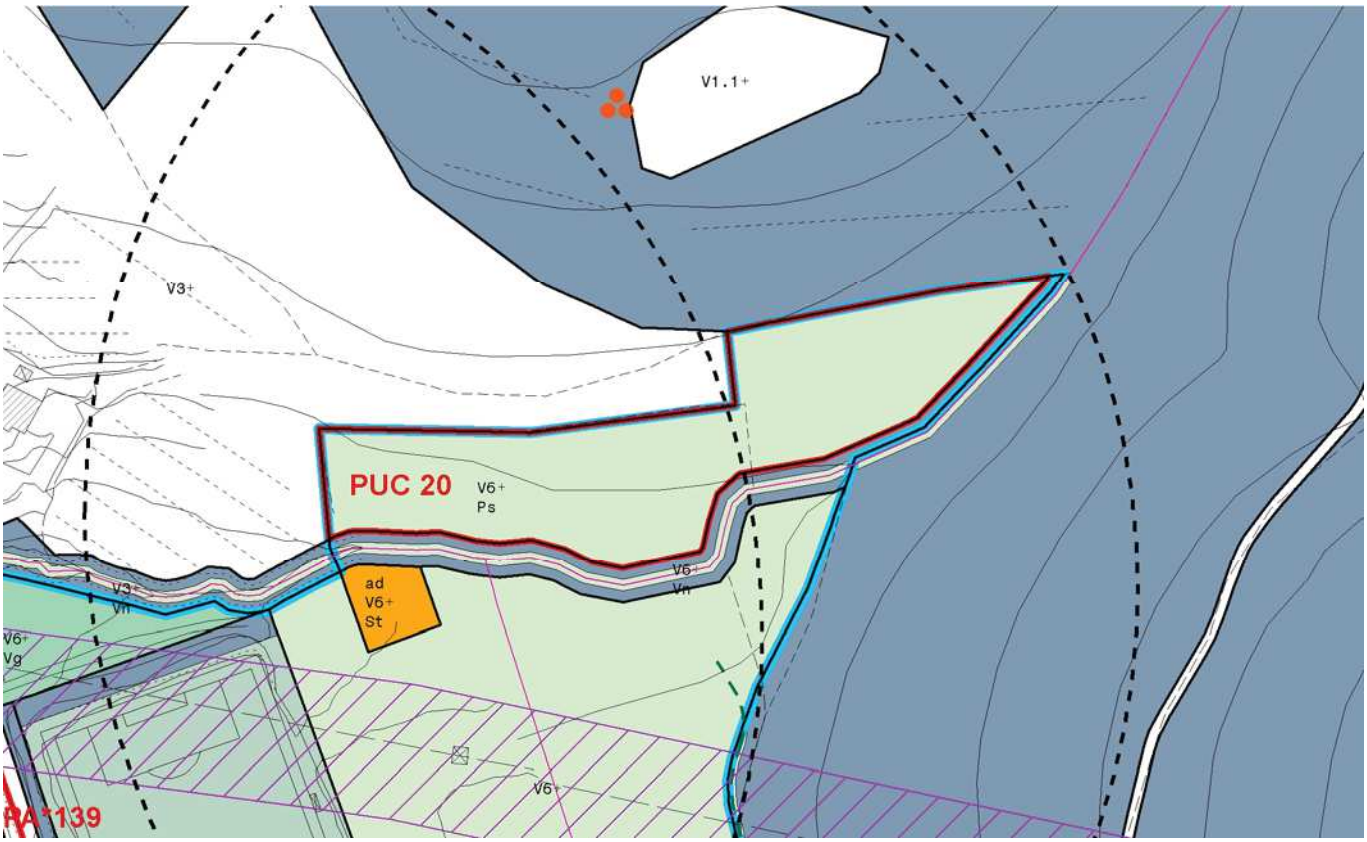
		PUC20					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve a Maiano	**Tav. 3**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC20					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve a Maiano	**Tav. 3**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC20					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Pieve a Maiano	**Tav. 3**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema ambientale (V)
Sottosistema / Ambito	V6 – Capisaldi del verde urbano
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Spazi scoperti pubblici e di uso pubblico verdi (V) e pavimentati (P) Ps – impianti sportivi scoperti
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Pieve a Maiano, in una zona ad ovest di via della Casina, costituita da una fascia libera all'esterno dell'abitato.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC20 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 1 "La riserva naturale di Ponte a Buriano e Penna e il nuovo accesso da Pieve a Maiano" del Piano Strutturale si propone di:

a) realizzare progetti che favoriscano lo sviluppo e la valorizzazione delle principali risorse (storiche, naturalistiche e ambientali) presenti nell'area;

b) integrare e migliorare le strutture sportive, quelle di servizio e accoglienza turistica;

c) riqualificare l'abitato di Pieve a Maiano e valorizzare il suo ruolo di "porta d'acceso" (sud) della Riserva Naturale.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC20 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di un'area attrezzata per cani (pensione, allevamento, addestramento, ecc.), con accesso da via della Casina.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC20	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	5.758		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

			ar12				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Spoiano – viale dei Cipressi	**Tav. 58**	**5**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema Sottosistema / Ambito	Sistema della residenza (R) R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliare) preferibilmente su un solo livello e di un parcheggio pubblico (previa demolizione ex scuola), sistemazione dalla strada di accesso e di una fascia alberata lungo il lato ovest del nuovo lotto

3. Parametri urbanistici

area ar12	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	693	0,2	139	20%	6,5

UTOE 6 – Nuclei rurali: Casacce, Cornia, Gebbia, Malpertuso, Tribbio

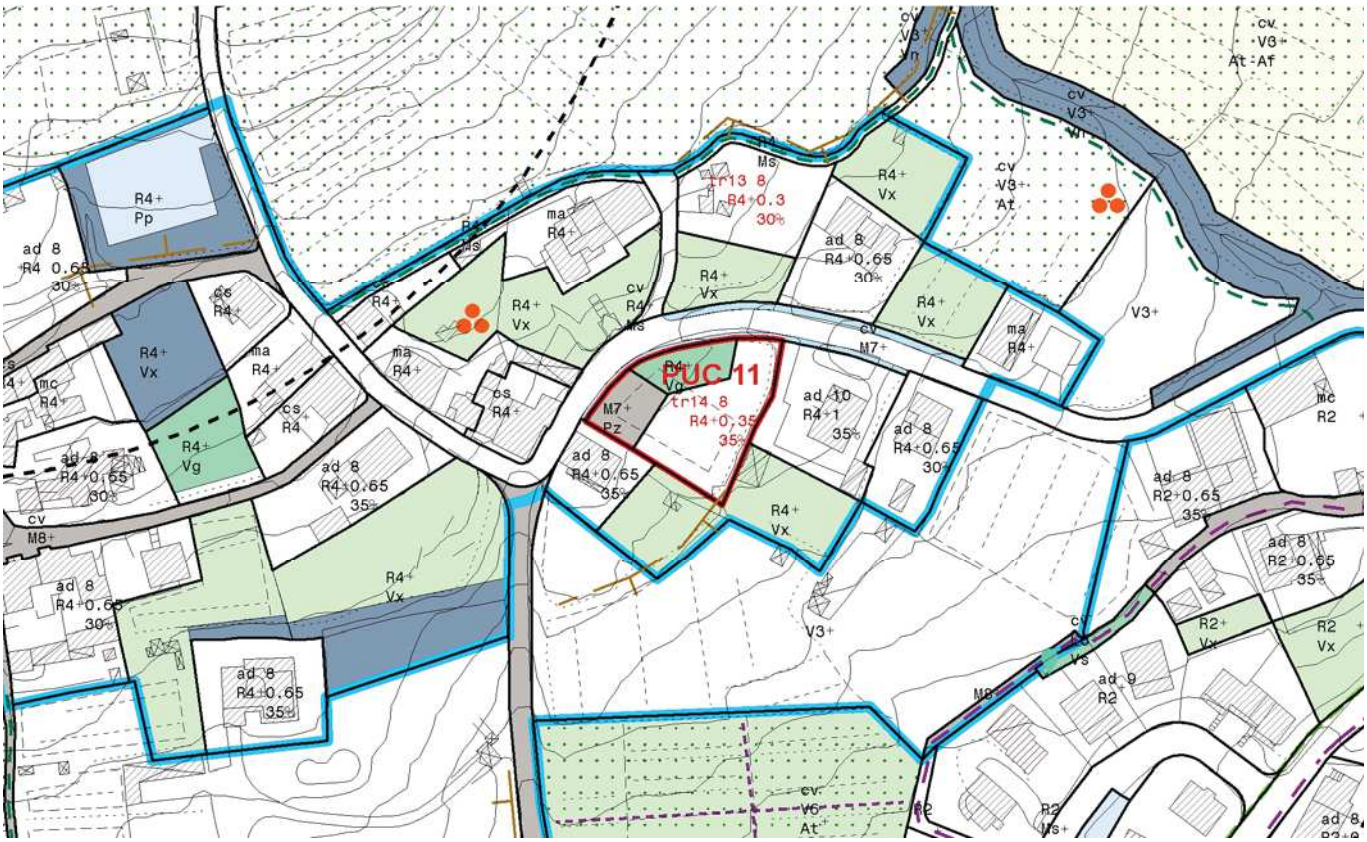
PA	PUC	tr
	PUC 11 – Tribbio	**tr 6** – Malpertuso
	PUC 18 – Gebbia	**tr 13** – Tribbio
		tr 56 – Casacce
		tr 57 – Casacce

		PUC11	tr14				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tribbio	**Tav. 16**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC11	tr14				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tribbio	**Tav. 16**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC11	tr14				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tribbio	**Tav. 16**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R4 – Nuclei rurali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Tribbio, in via del Tribbio, ed è costituita da un lotto di completamento posto a contatto con altri lotti di recente formazione.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC11 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare i centri storici di Tuori, Albergo, Oliveto, Ciggiano e i nuclei rurali di Tribbio, Colombaia, Gebbia e Cornia: attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la riqualificazione degli spazi pubblici, la creazione e il potenziamento di luoghi di aggregazione, pubblici esercizi, piccole attività commerciali.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC11 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di una piccola piazza-giardino alberata.
- Nell'area tr14 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale mono/bifamiliare su due livelli.
- Le alberature esistenti ricomprese nella piazza-giardino dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC11	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	1.343		496

7. Parametri urbanistici

area tr14	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	847	0,35	297	35%	8

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

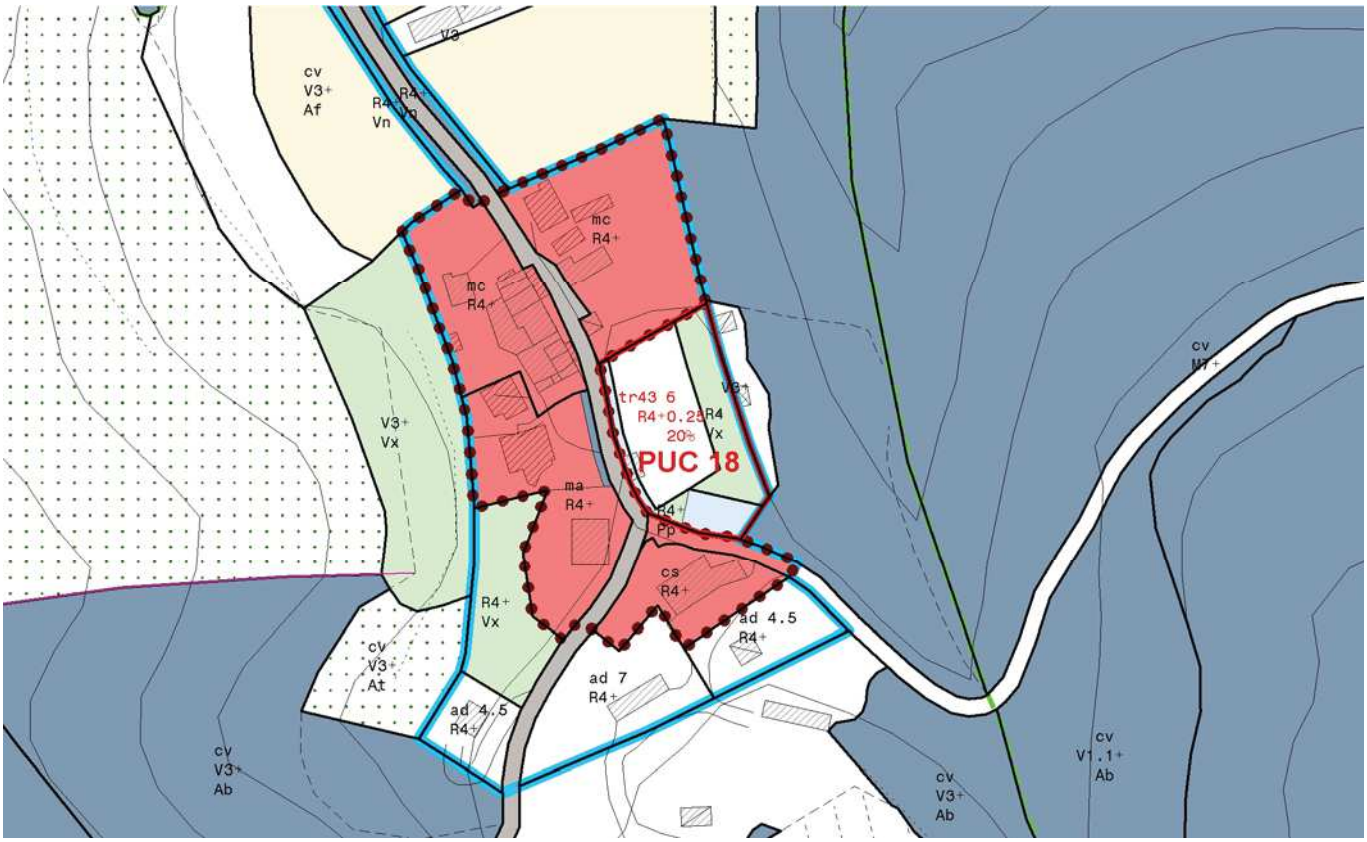
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC18	tr43				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Gebbia	**Tav. 23**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC18	tr43				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Gebbia	**Tav. 23**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC18	tr43				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Gebbia	**Tav. 23**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R4 – Nuclei rurali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Gebbia, in via di Gebbia, ed è costituita da un lotto di completamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC18 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare i centri storici di Tuori, Albergo, Oliveto, Ciggiano e i nuclei rurali di Tribbio, Colombaia, Gebbia e Cornia: attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la riqualificazione degli spazi pubblici, la creazione e il potenziamento di luoghi di aggregazione, pubblici esercizi, piccole attività commerciali.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC18 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la realizzazione di una piazzola e di una fascia lungo strada di parcheggio.
- Nell'area tr43 è prevista la realizzazione di uno/due edifici residenziali mono/bifamiliari.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC18	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	1.730	337	

7. Parametri urbanistici

area tr43	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	853	0,25	213	20%	6

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

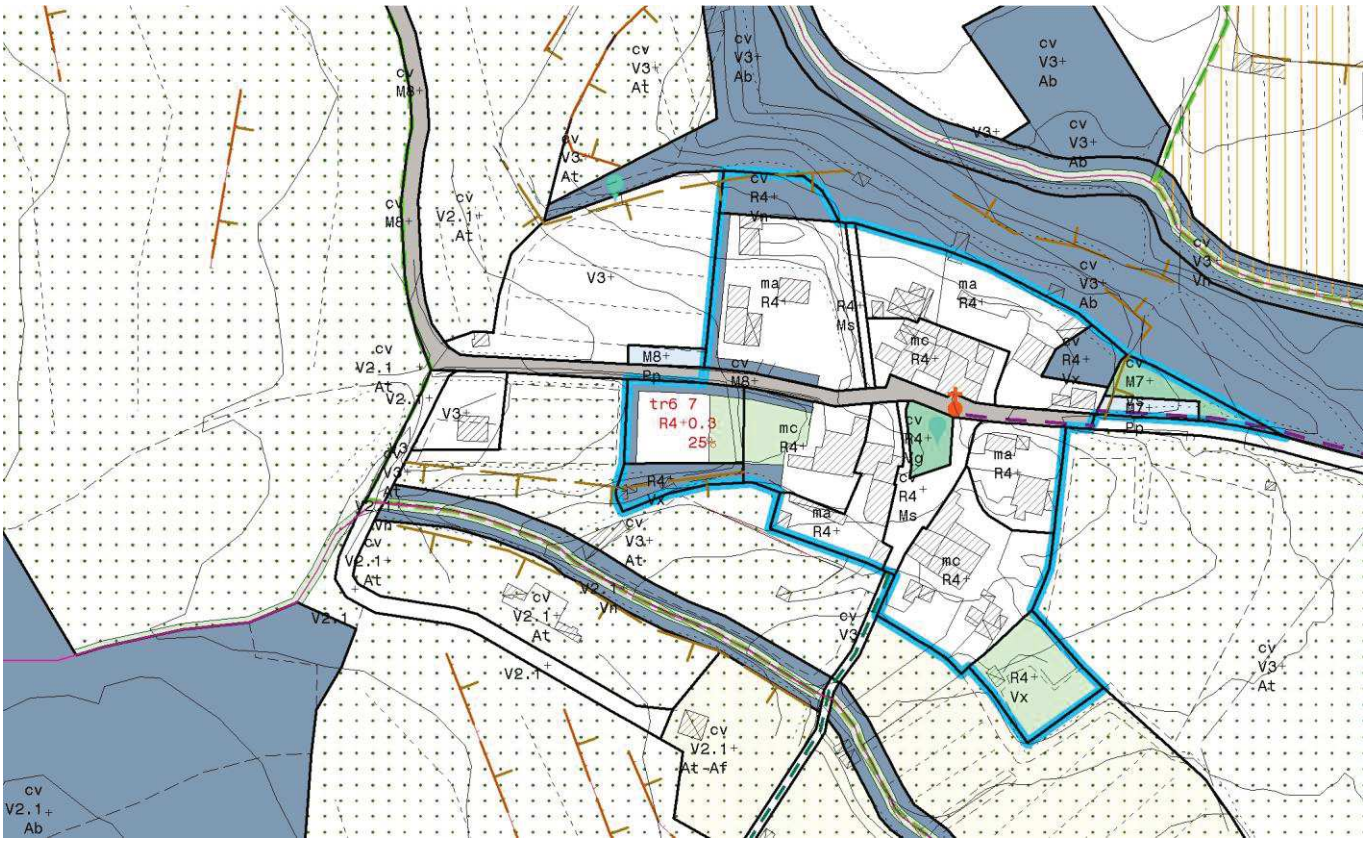
Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

			tr6				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Malpertuso	**Tav. 20**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

			tr6				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Malpertuso	**Tav. 20**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R4 – Nuclei rurali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliari) su due livelli, affacciato su uno spazio verde e permeabile (giardino privato), dove sono presenti alberature che dovranno essere salvaguardate e mantenute.

3. Parametri urbanistici

area tr6	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	667	0,3	200	25%	7

4. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

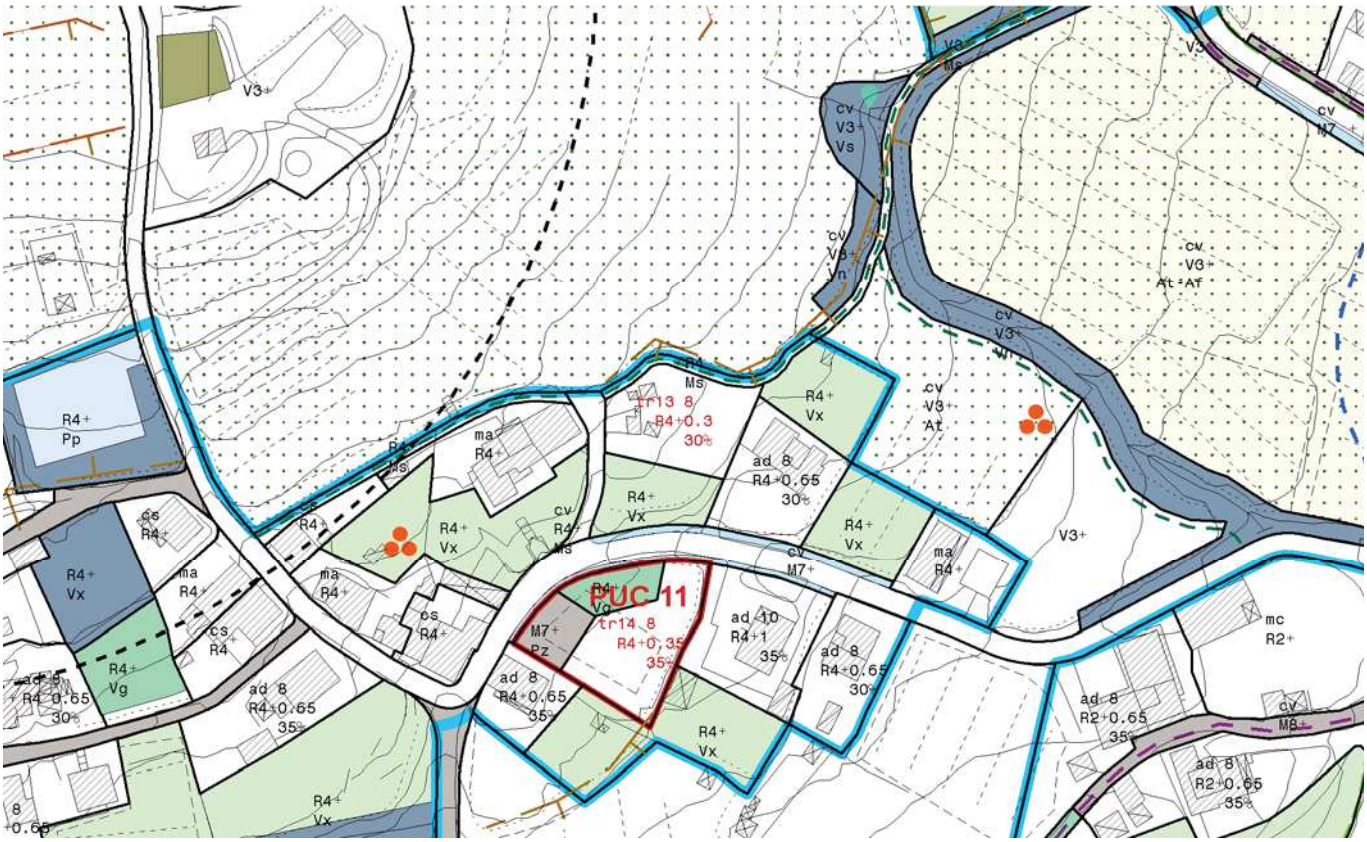
Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

			tr13				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tribbio	**Tav. 16**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

			tr13				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Tribbio	**Tav. 16**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R4 – Nuclei rurali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliari) su due livelli, affacciato su uno spazio verde e permeabile (giardino privato), dove sono presenti alberature che dovranno essere salvaguardate e mantenute.

3. Parametri urbanistici

area tr13	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	864	0,3	259	30%	8

4. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

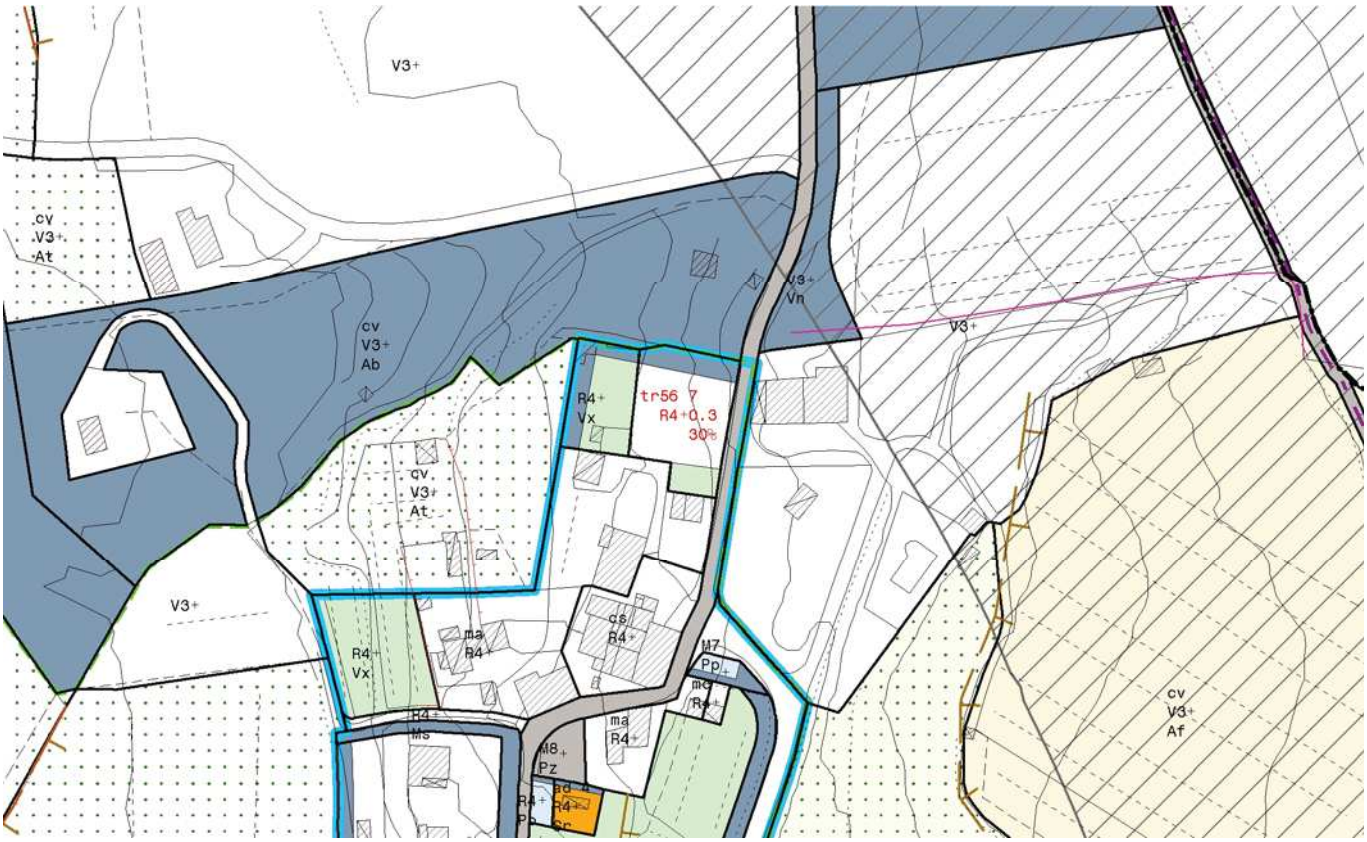
Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

			tr56				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Casacce	**Tav. 16**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

			tr56				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Casacce	**Tav. 16**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R4 – Nuclei rurali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliari) su due livelli, affacciato su uno spazio verde e permeabile (giardino privato) con una fascia verde di mitigazione prevista sul bordo e altre alberature che dovranno essere salvaguardate e mantenute.

3. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo

4. Parametri urbanistici

area tr56	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	858	0,3	258	30%	7

5. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

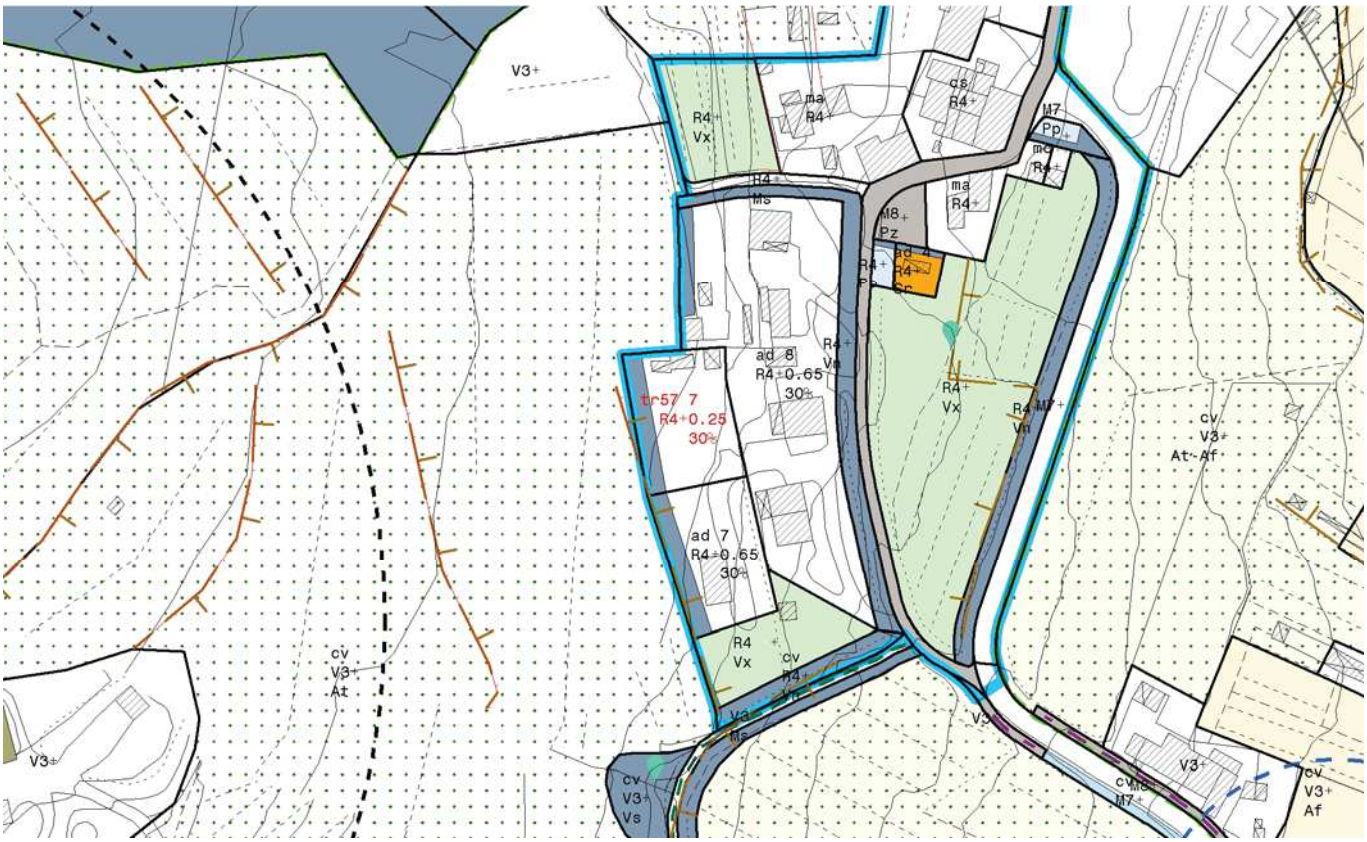
Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

6. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

			tr57				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Casacce	**Tav. 16**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

			tr57				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Casacce	**Tav. 16**	**6**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R4 – Nuclei rurali
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale (mono/bifamiliari) su due livelli, affacciato su uno spazio verde e permeabile (giardino privato) con una fascia verde di mitigazione prevista sul bordo e altre alberature che dovranno essere salvaguardate e mantenute.

3. Parametri urbanistici

area tr57	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	956	0,25	239	30%	7

4. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

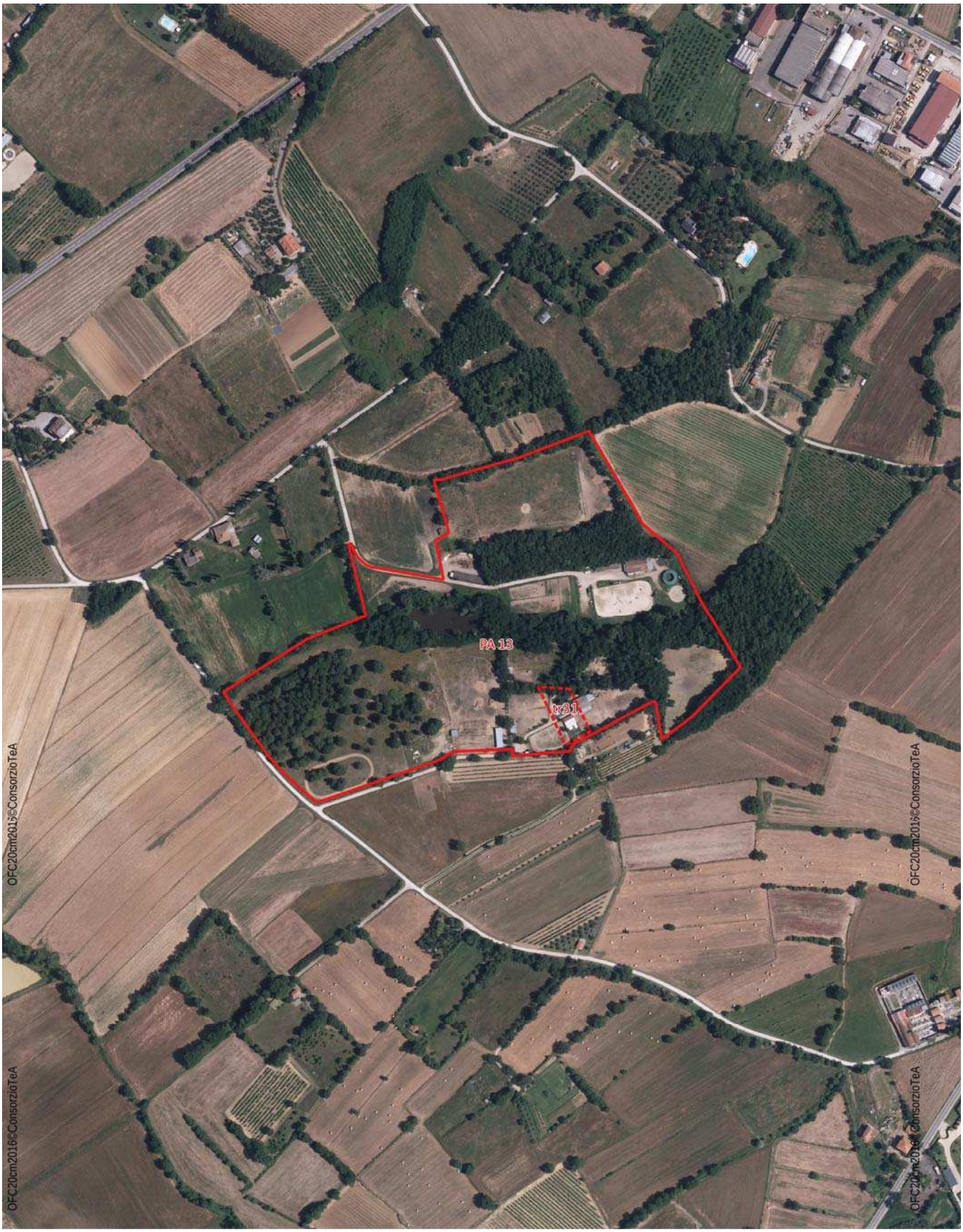
5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

UTOE 7 – Territorio rurale

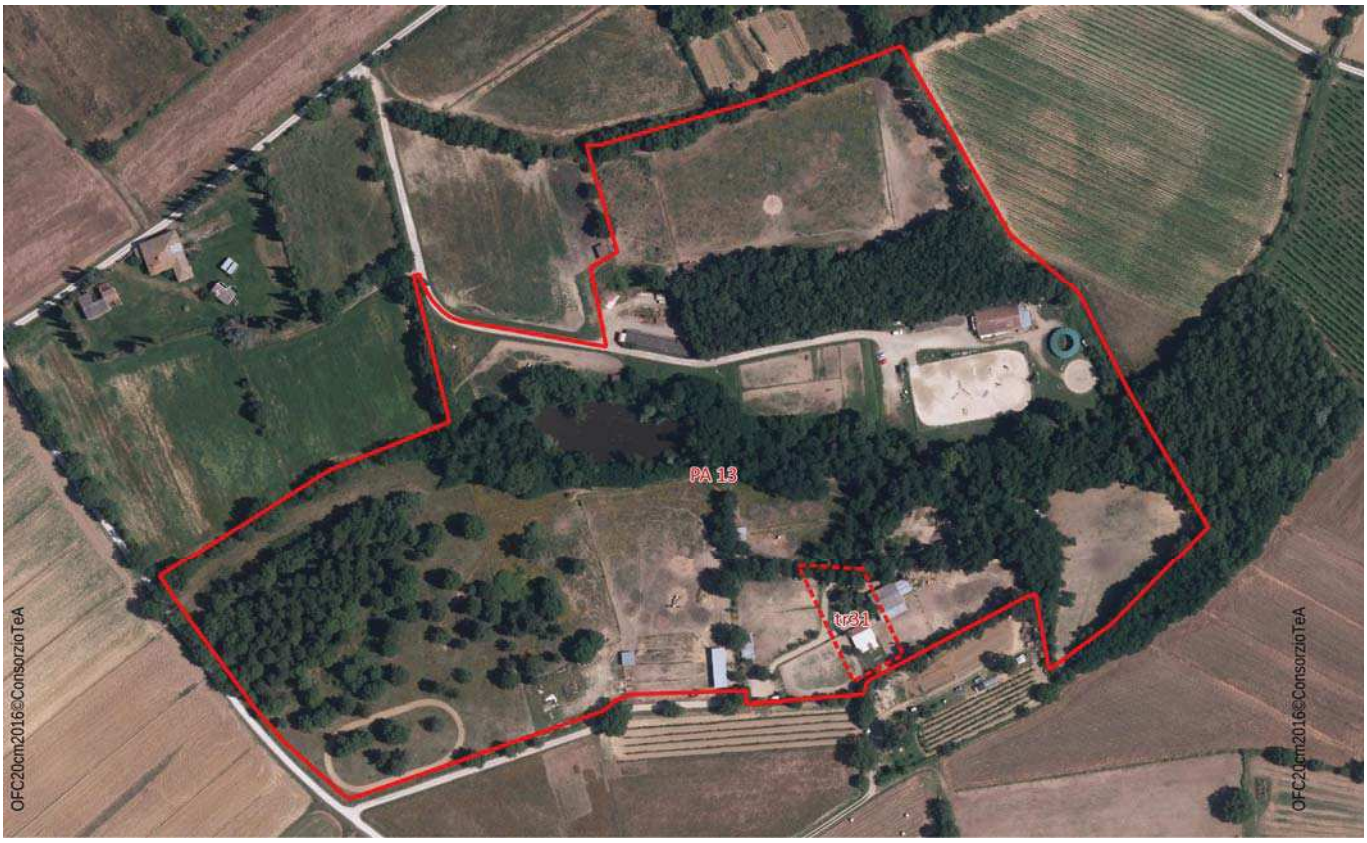
PA		PUC		tr
PA 13	– La Casina	**PUC 9**	– La Casina Bassa	
PA 17	– Poggiali	**PUC 14**	– Matroia	
PA 20	– Coggiarino	**PUC 19**	– Fontanelle	
PA 21	– Podere Speranza	**PUC 22**	– Podere Il Riccio	
		PUC 23	– Poggio del Drago	
		PUC 24	– San Martino in poggio	
		PUC 25	– Molino di Cipriano	
		PUC 26	– La Palazzina	
		PUC 27	– Podere Barbazzano	
		PUC 28	– Gamberaio	
		PUC 29	– La Doccia	
		PUC 30	– Solaia	

		PA13	tr31				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Casina	**Tav. 43**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA13	tr31				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Casina	**Tav. 43**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA13	tr31				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Casina	**Tav. 43**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema ambientale (V)
Sottosistema / Ambito	V5.1 – Centri di equitazione
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività di servizio (Ts)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella zona a sud-ovest del territorio di Civitella in Val di Chiana, in prossimità di via dei Burronacci, viabilità secondaria che dalla SS Senese Aretina, costeggiando il Cimitero di Tegoleto, porta in aperta campagna. Allo stato attuale sull'area si trovano alcuni manufatti (box cavalli, rimesse e tettoie, steccati) che fanno parte della struttura "La Casina", scuola di equitazione presente sul territorio da diversi anni (tra le altre attività svolte l'insegnamento dell'uso della lancia da "Quintana" e da "Buratto del Saracino").

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA13 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 8 "La Via Vecchia Senese, una strada parco" del Piano Strutturale si propone di:

a) ampliare l'offerta di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a "scala territoriale": potenziare e trasformare alcuni siti per l'allevamento dei cavalli in "Centro di Equitazione", integrando le strutture esistenti con altre attività compatibili (scuola di equitazione, ippoterapia, maneggio coperto, pensione cavalli, trekking a cavallo) e realizzando le altre strutture necessarie (paddock, piste, piccoli circuiti e ippodromi, club-house con relativi servizi);

b) realizzare e sistemare parchi, giardini, aree sportive e spazi per il tempo libero delle aree comprese nei capisaldi del verde urbano di Pieve al Toppo, Badia al Pino, Tegoleto, Albergo e Ciggiano.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

L'intervento è stato oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014

- Il piano prevede l'implementazione delle attività connesse alla scuola di equitazione, la sistemazione degli accessi, delle diverse strutture di servizio, delle aree verdi attrezzate per il gioco e la sosta.
- Nell'area tr31 è prevista la realizzazione di un nuovo edificio su due livelli da adibire a "Club House".
- Le alberature di pregio esistenti e le aree boscate dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA13	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	88.506		

7. Parametri urbanistici

area tr31	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Ts)	1.305	0,23	300	25%	6,5

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

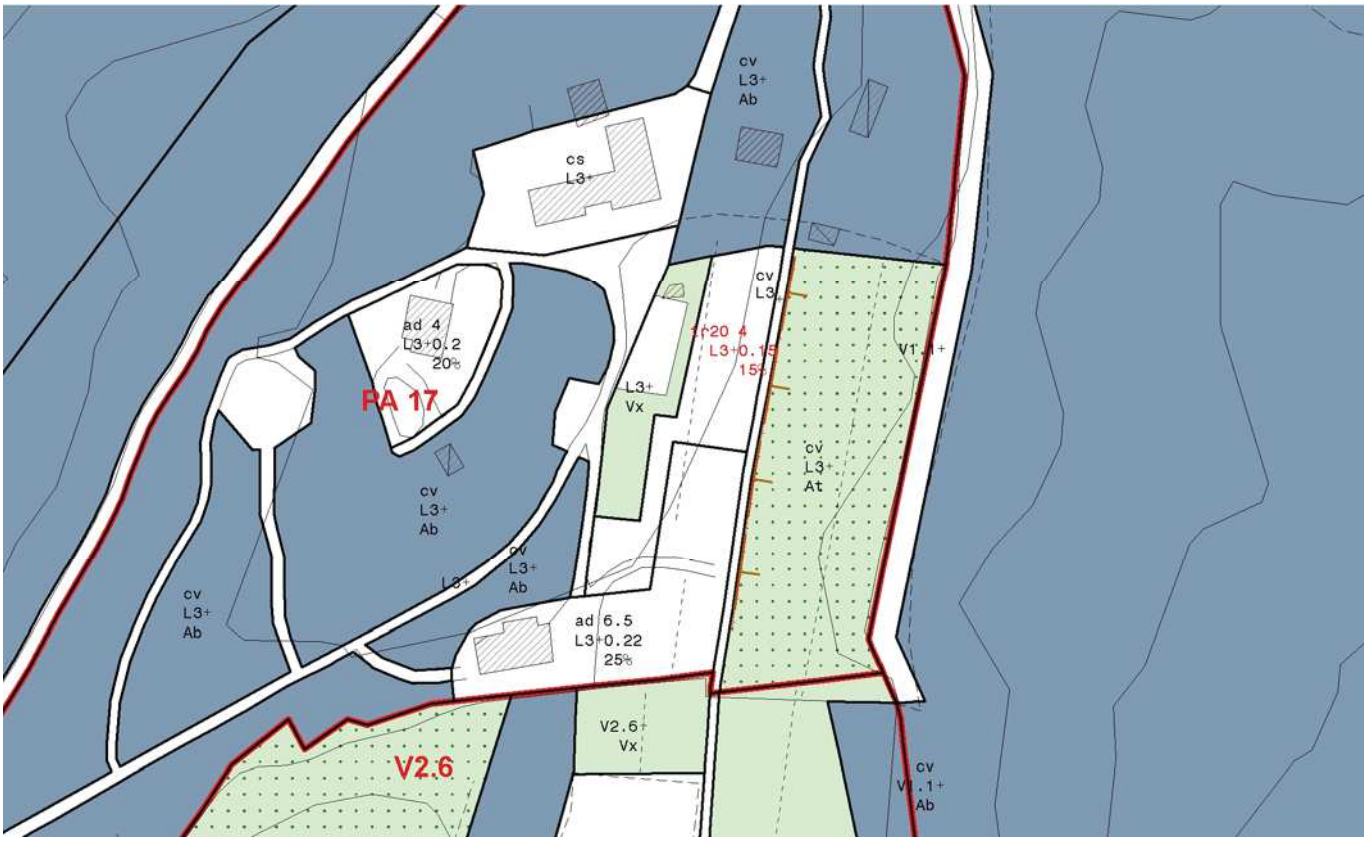
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PA17	tr20				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Poggiali	**Tav. 40**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA17	tr20				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Poggiali	**Tav. 40**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA17	tr20				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Poggiali	**Tav. 40**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività turistico ricettive (Tr), Attività di servizio (Ts)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova in località Poggiali, nella porzione centro-meridionale del territorio di Civitella in Val di Chiana accessibile dalla strada comunale dei Lecci, ed è collocata su un pianoro dove si trova il complesso di Villa Ninci con le sue pertinenze.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA17 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:
a) valorizzare e potenziare il sistema turistico-ricettivo di alcuni siti di eccellenza territoriale (Solaia, Poggiolo, La Doccia, La Palazzina, Villa Ninci, Molino di Cipriano, Scandolicci Coggiarino, San Martino in Poggio, Barbazzano, Poggio del Drago);
b) sistemare i tracciati viari esistenti (con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti), per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata
L'intervento è stato oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014
- Il piano prevede la conservazione e il recupero di villa Ninci, del parco storico e delle aree terrazzate esistenti (invarianti del PS);
- Il recupero e l'ampliamento di un annesso agricolo collocato nei pressi della villa, nell'area siglata (ad) destinato a ospitare un ristorante e un punto vendita di prodotti tipici;
- La demolizione di un secondo annesso agricolo collocato nella parte sud, nell'area siglata (ad), e la successiva realizzazione di un campo da tennis e di due "case vacanza" costituite da semplici volumi rivestiti in pietra collegati da un pergolato;
- La sistemazione definitiva degli accessi, dei parcheggi e delle aree verdi, delle altre attrezzature ricreative e di servizio;
- Nell'area tr20 è prevista la realizzazione di una SPA e di una piccola cappella;
- Le alberature di pregio esistenti e le aree boscate dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA17	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	52.466		

7. Parametri urbanistici

area tr20	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tr)	1.534	0,15	500	15%	4
(Ts)	1.534	0,15	230	15%	4

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PA20	tr54				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Coggiarino	**Tav. 14**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA20	tr54				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Coggiarino	**Tav. 14**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA20	tr54				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Coggiarino	**Tav. 14**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO Uso ammesso fino al 100% del totale SE	Attività terziarie (T) Attività di servizio (Ts)

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione centro-settentrionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, accessibile dalla strada comunale San Martino, ed è collocata su un pianoro dove trova la struttura turistico-ricettiva denominata "Villa San Martino".

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA20 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:
a) valorizzare e potenziare il sistema turistico-ricettivo di alcuni siti di eccellenza territoriale (Solaia, Poggiolo, La Doccia, La Palazzina, Villa Ninci, Molino di Cipriano, Scandolicci Coggiarino, San Martino in Poggio, Barbazzano, Poggio del Drago).
b) sistemare i tracciati viari esistenti (con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti), per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

L'intervento è stato oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014
- Il piano prevede il recupero e la ristrutturazione dei volumi esistenti destinati ad "attrezzature turistiche";
- La sistemazione definitiva degli accessi e degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi), la conservazione delle parti alberate (boscate);
- Nell'area tr54 è prevista la realizzazione di una nuova struttura sul lato sud-ovest della villa (livello 0), con due livelli seminterrati che ospiteranno una sala per eventi con relativi spazi accessori (livello -1), una sala musicale, uno studio di registrazione e altri spazi per cantina, degustazione, prodotti tipici (livello -2) che andranno a integrare e implementare le attività esistenti nella villa. In tal senso, per minimizzare l'impatto sul paesaggio e sulle visuali, il volume dovrà essere rivestito in pietra, parzialmente incassato nel terreno e inserito nel contesto con una sezione "a gradoni", adeguando le quote alla morfologia, rimodellando le aree verdi e permeabili che lo circondano per mitigare la sua presenza. Sul retro della villa (livello 0), dal giardino-terrazza (copertura dei livelli sottostanti) si potrà accedere all'edificio, le cui aperture saranno tutte aperte e orientate verso la valle.
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA20	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	10.370		

7. Parametri urbanistici

area tr54	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Ts)	540	1,62	875	100%	9,6

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PA21	ar37				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere Speranza	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA21	ar37				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere Speranza	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PA21	ar37				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere Speranza	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO Uso ammesso fino al 100% del totale SE	Attività terziarie (T) Attività turistico – ricettive (Tr)

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione centro-meridionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, tra la strada provinciale del Lago, l'autostrada e la ferrovia, ed è collocata all'interno di un'ampia zona in parte libera in parte alberata.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA21 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 7 "Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari" del Piano Strutturale si propone di:

a) realizzare un percorso pedecollinare per un turismo legato in prevalenza all'uso della bicicletta, utilizzando la viabilità storica esistente e mettendo in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, favorendo lo sviluppo economico e la valorizzazione dei piccoli nuclei connessi al tracciato, attraverso l'introduzione o il potenziamento di strutture di accoglienza turistica, attrezzature per la sosta e il tempo libero.

b) valorizzare e potenziare il sistema turistico-ricettivo nei siti di pianura idonei alla realizzazione di attrezzature per attività ricreative e sportive a "scala territoriale" (Podere il Riccio, Podere La Speranza, La Casina Bassa).

5. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969: Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo.

6. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

L'intervento è stato oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014

- Il piano prevede la realizzazione di nuove "attrezzature turistico-ricettive";
- La sistemazione definitiva degli accessi e degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi), la conservazione delle parti alberate (boscate);
- Nell'area ar37 è prevista la realizzazione di nuovi volumi per attività turistiche e ricettive, che potranno essere aggregati in modo da formare un sistema di pieni e vuoti, di piccole corti "condivise" e spazi "privati" organizzati nel verde e attentamente inseriti nel contesto.
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

7. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA21	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	17.152		

8. Parametri urbanistici

area ar37	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tr)	4.133	0,2	825	20%	7

9. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

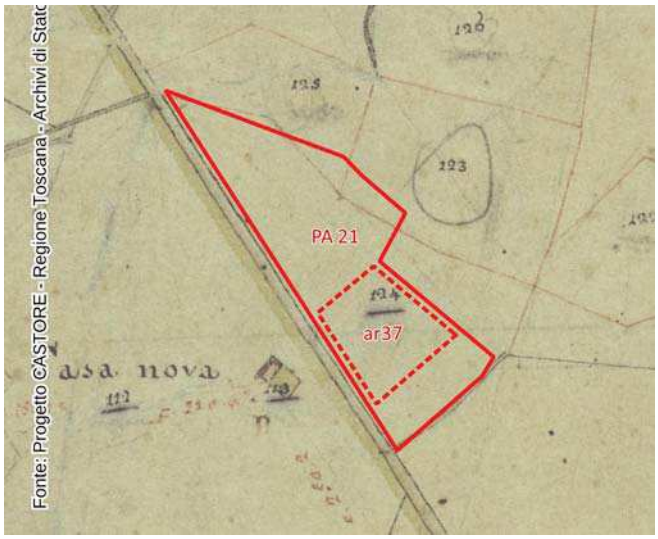
10. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PA21	ar37				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere Speranza	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

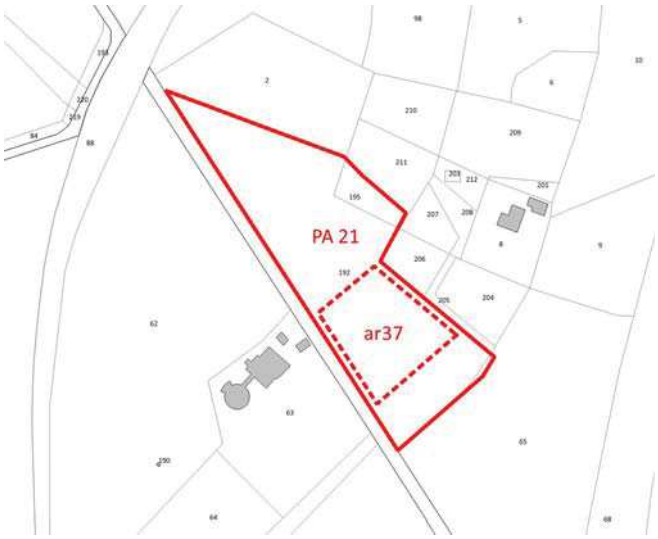
Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

Catasto d'Impianto 1939



Catasto NCEU 2020

Inquadramento Ortofoto

Volo GAI 1954

Volo Alto 1978

Volo Alto 1996

		PA21	ar37				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere Speranza	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA21	ar37				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere Speranza	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Documentazione fotografica

FOTO 1

FOTO 2

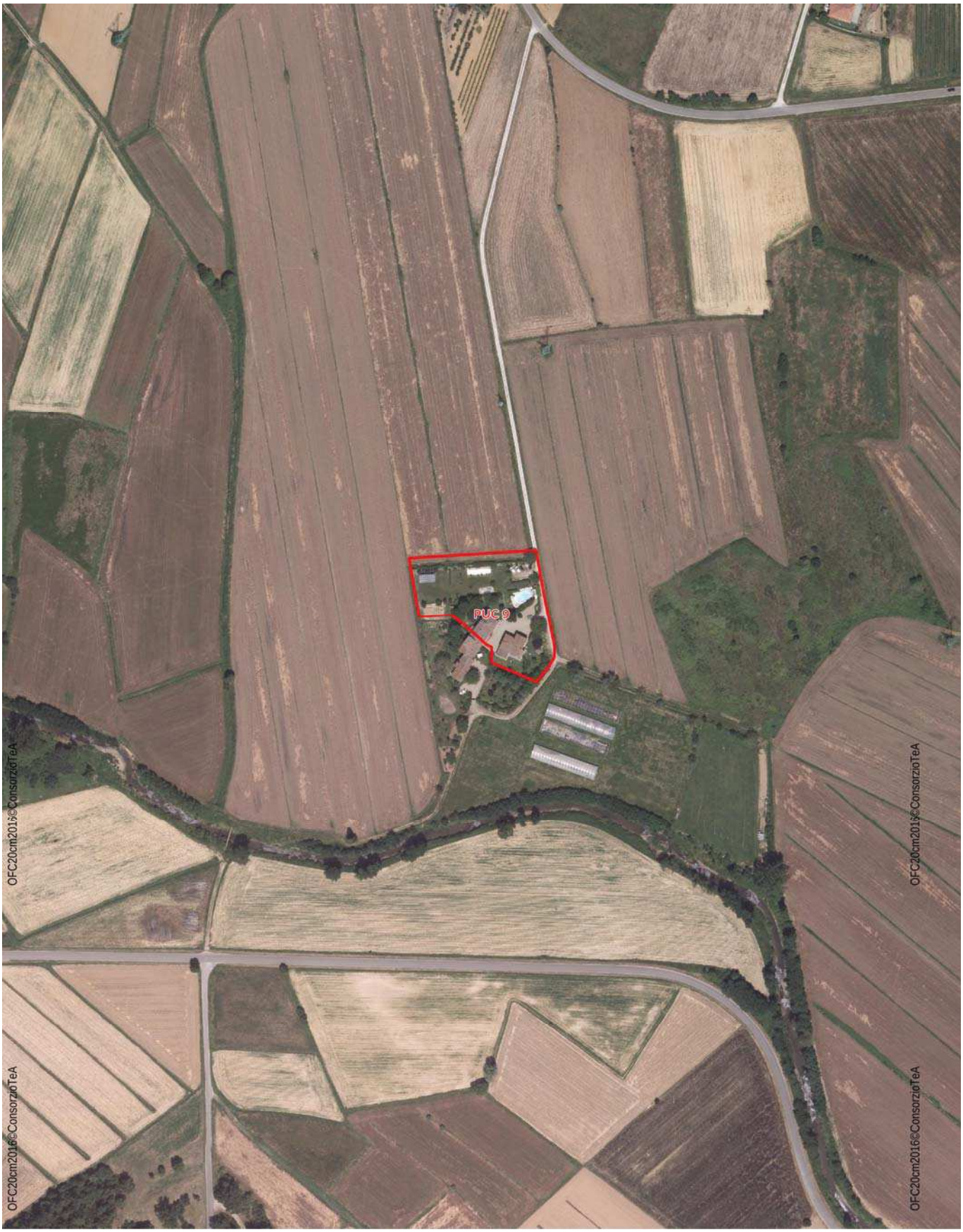
FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

FOTO 6

		PUC9					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Casina Bassa	**Tav. 59**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC9					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Casina Bassa	**Tav. 59**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC9					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Casina Bassa	**Tav. 59**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività turistico – ricettive (Tr)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi della strada provinciale 22 (vecchia senese/via di Maiano, con accesso dalla strada vicinale della Casina) ed è già interessata dalla presenza di strutture per attività turistico-ricettive.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC9 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 7 "Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari" del Piano Strutturale si propone di:

a) realizzare un percorso pedecollinare per un turismo legato in prevalenza all'uso della bicicletta, utilizzando la viabilità storica esistente e mettendo in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, favorendo lo sviluppo economico e la valorizzazione dei piccoli nuclei connessi al tracciato, attraverso l'introduzione o il potenziamento di strutture di accoglienza turistica, attrezzature per la sosta e il tempo libero.

b) valorizzare e potenziare il sistema turistico-ricettivo nei siti di pianura idonei alla realizzazione di attrezzature per attività ricreative e sportive a "scala territoriale" (Podere il Riccio, Podere La Speranza, La Casina Bassa).

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC9 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la riorganizzazione e la sistemazione definitiva degli edifici e degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari al miglioramento (modifica e integrazione) delle attività e delle attrezzature turistico-ricettive;

- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC9	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	5.221		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

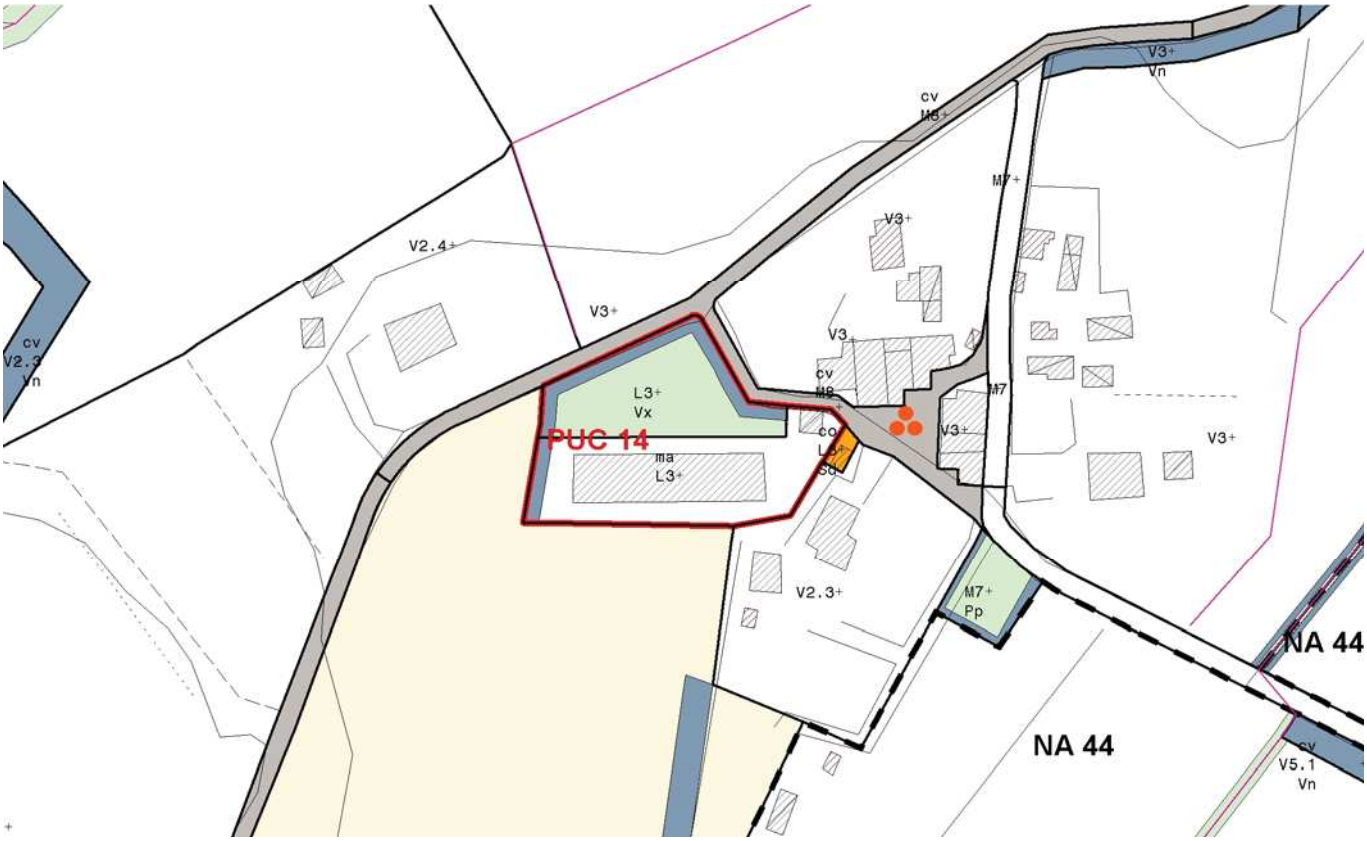
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC14					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Matroia	**Tav. 43**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC14					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Matroia	**Tav. 43**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC14					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Matroia	**Tav. 43**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività di servizio (Ts), Attività direzionali (Tu), Attività turistico – ricettive (Tr)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova a Matroia, tra via della Matroia e via Madonna dell'Olio, ed è costituita da un lotto sul quale si trova un ampio volume da recuperare.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC14 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare i centri storici e i nuclei rurali attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la realizzazione di spazi pubblici e l'introduzione di altre attività.

b) recupero e riqualificazione della chiesa di San Michele Arcangelo e di altri manufatti minori a Matroia.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

L'area del PUC14 non è interessata da vincoli sovraordinati

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede ila ristrutturazione dell'edificio esistente con il recupero della sua volumetria per attività terziarie (destinazioni ammesse e previste dal sottosistema), con la sistemazione dello spazio aperto di pertinenza.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC14	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	3.132		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC19	tr65				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Fontanelle	**Tav. 34**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC19	tr65				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Fontanelle	**Tav. 34**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC19	tr65				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Fontanelle	**Tav. 34**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema ambientale (V)
Sottosistema / Ambito	V5.4 – Area di pesca sportiva
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività di servizio (Ts)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area è situata lungo la SP Vecchia Senese, nel territorio ad ovest di Badia al Pino, nella porzione centrale del territorio di Civitella in Val di Chiana; comprende un'area boscata di pianura al cui interno si trova uno specchio d'acqua artificiale, il laghetto di Fontanelle, realizzato mediante derivazione delle acque del fosso Dorna.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC19 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 7 "Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare e potenziare il sistema turistico-ricettivo nei siti di pianura idonei alla realizzazione di attrezzature per attività ricreative e sportive a "scala territoriale".

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. b) - Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

L'intervento è stato oggetto di conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014

- Il progetto prevede la riqualificazione dell'area lacustre e dello specchio d'acqua (con opere che dovranno essere "compatibili e sostenibili" da un punto di vista ambientale), la realizzazione di strutture funzionali allo sviluppo delle attività ricreative e di pesca sportiva, la sistemazione degli accessi, dei percorsi e delle aree attrezzate per il gioco e la sosta, dove sono previste strutture leggere (legno e metallo), elementi di arredo, pontili sull'acqua, ecc.
- Nell'area tr65 è prevista la realizzazione di un edificio da destinare a punto di ristoro con annessi locali di servizio (bagni, noleggio, deposito, ecc.).
- Le alberature di pregio esistenti e le aree boscate dovranno essere salvaguardate e mantenute.
- L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere eseguita in conformità con quanto disposto dal PIT (Art. 8 Elaborato 8B - Disciplina dei beni paesaggistici) in materia di tutela degli Specchi e corsi d'acqua, Aree boscate; dovranno inoltre essere sviluppati tutti quegli accorgimenti necessari a garantire la tutela della risorsa idrica e delle zone umide, evitando possibili rischi di inquinamento della falda.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC19	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	42.269		

7. Parametri urbanistici

area tr65	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Ts)	1.154	0,13	150	15%	4

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

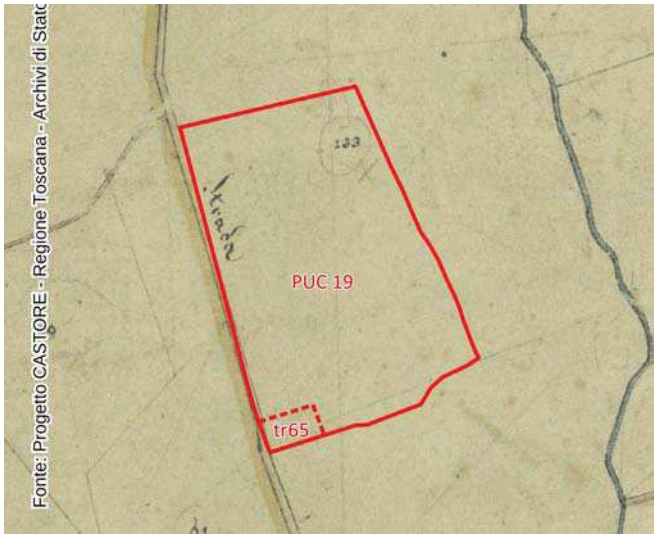
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC19	tr65				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Fontanelle	**Tav. 34**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

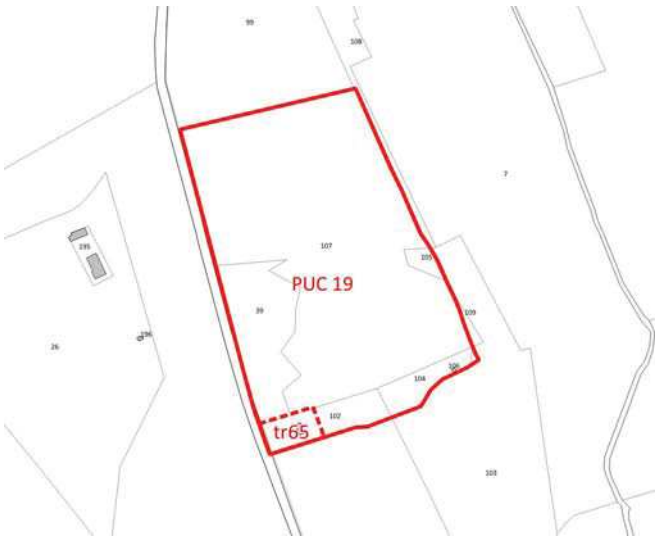
Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

Catasto d'Impianto 1939



Catasto NCEU 2020

Inquadramento Ortofoto

Volo GAI 1954

Volo Alto 1978

Volo Alto 1996

		PUC19	tr65				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Fontanelle	**Tav. 34**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC19	tr65				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Fontanelle	**Tav. 34**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Documentazione fotografica

FOTO 1

FOTO 2

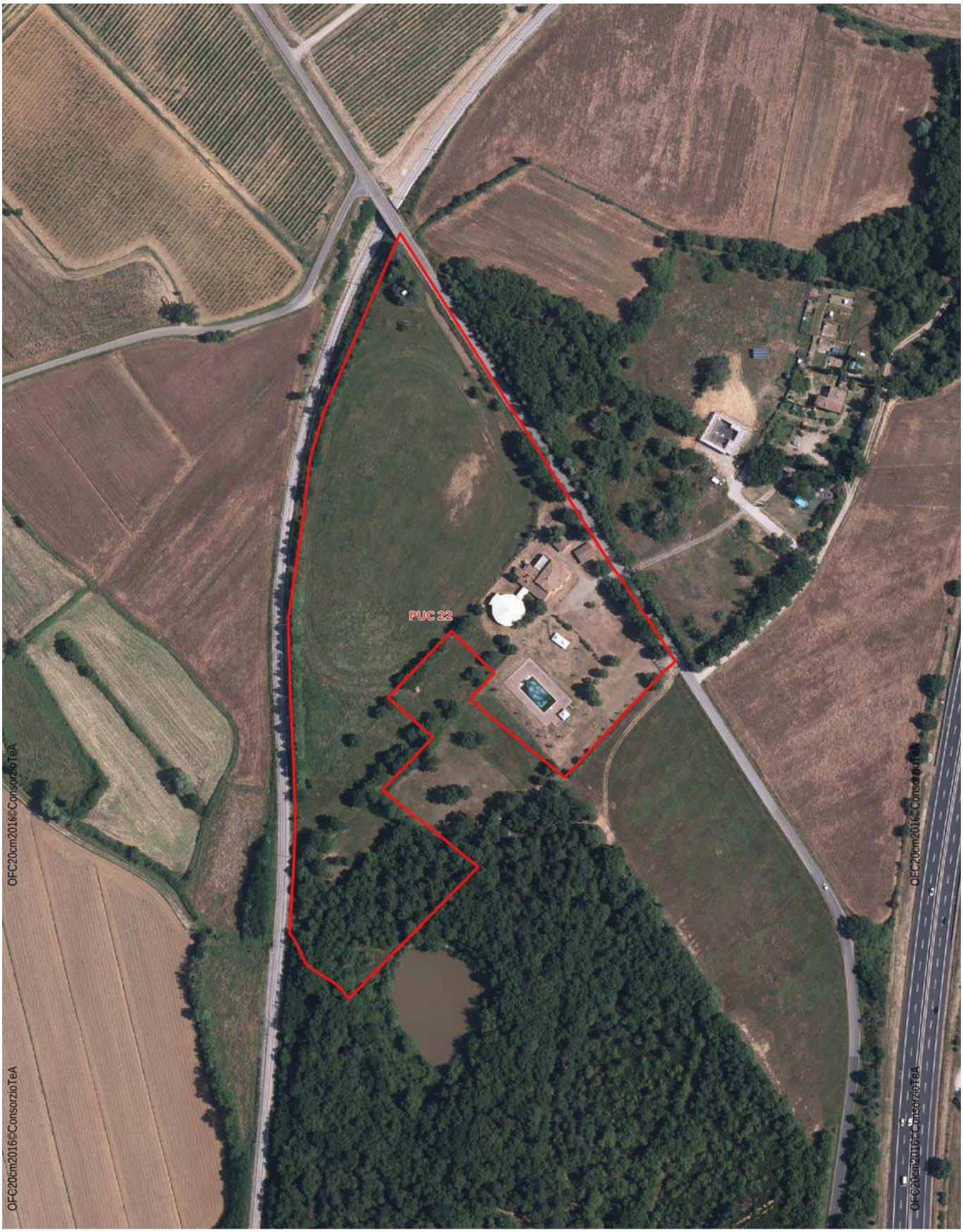
FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

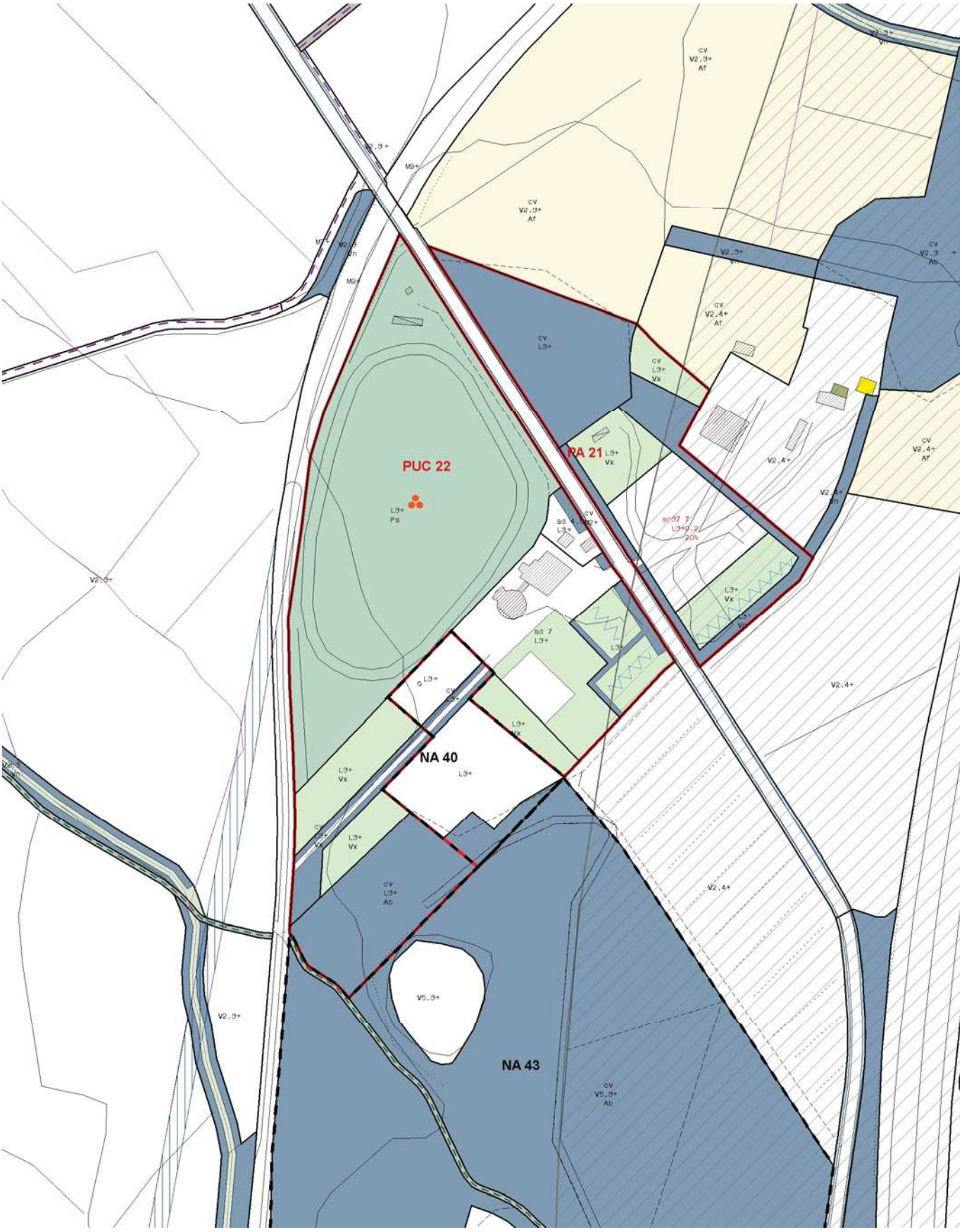
FOTO 6

		PUC22					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere il Riccio	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC22					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere il Riccio	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC22					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere il Riccio	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività commerciali al dettaglio (Tc), Impianti sportivi scoperti (Ps)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione centro-meridionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, tra la strada provinciale del Lago, l'autostrada e la ferrovia, ed è collocata all'interno di un'ampia zona in gran parte libera in parte alberata.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC22 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 7 "Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari" del Piano Strutturale si propone di:

a) realizzare un percorso pedecollinare per un turismo legato in prevalenza all'uso della bicicletta, utilizzando la viabilità storica esistente e mettendo in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, favorendo lo sviluppo economico e la valorizzazione dei piccoli nuclei connessi al tracciato, attraverso l'introduzione o il potenziamento di strutture di accoglienza turistica, attrezzature per la sosta e il tempo libero.

b) valorizzare e potenziare il sistema turistico-ricettivo nei siti di pianura idonei alla realizzazione di attrezzature per attività ricreative e sportive a "scala territoriale" (Podere il Riccio, Podere La Speranza, La Casina Bassa).

5. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969: Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo.

6. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la riorganizzazione e la sistemazione definitiva degli edifici e degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari al miglioramento (modifica e integrazione) delle attività e delle attrezzature turistico-ricettive, la conservazione delle parti alberate (boscate);
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

7. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC22	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	45.106		24.957

8. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

9. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

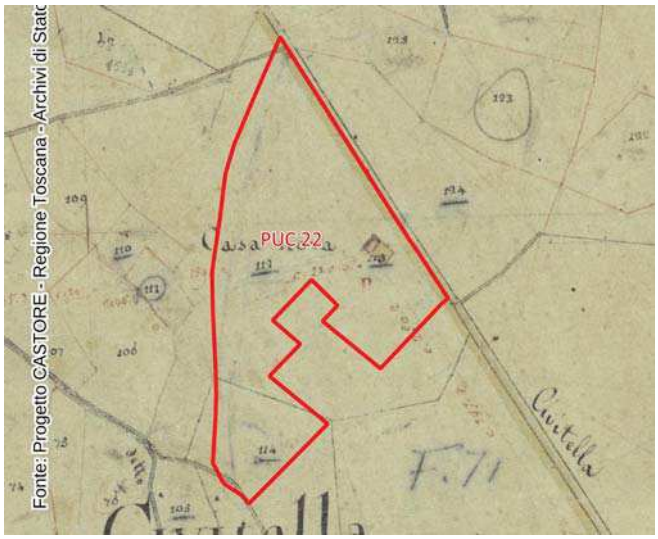
10. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

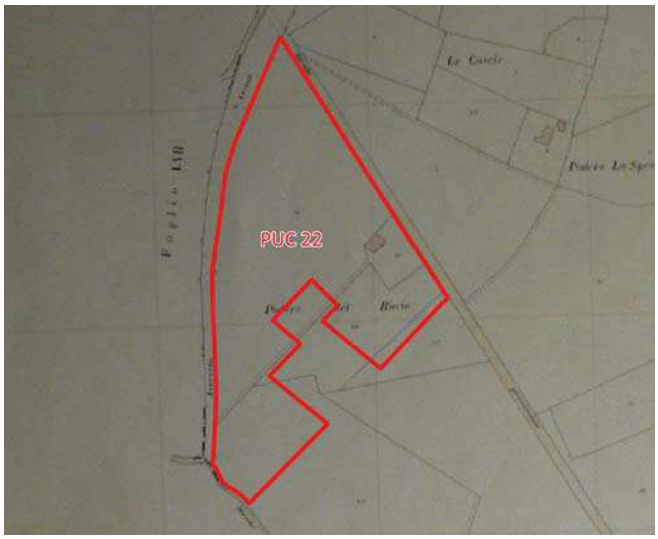
		PUC22					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere il Riccio	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Caratteri identitari dell'area

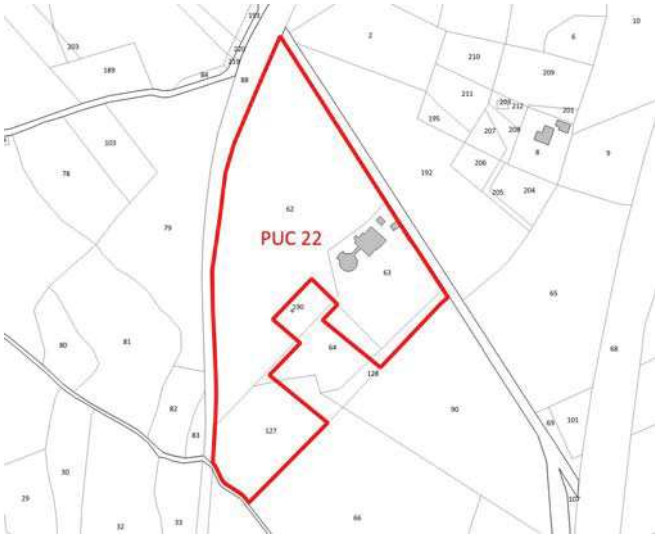
Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834



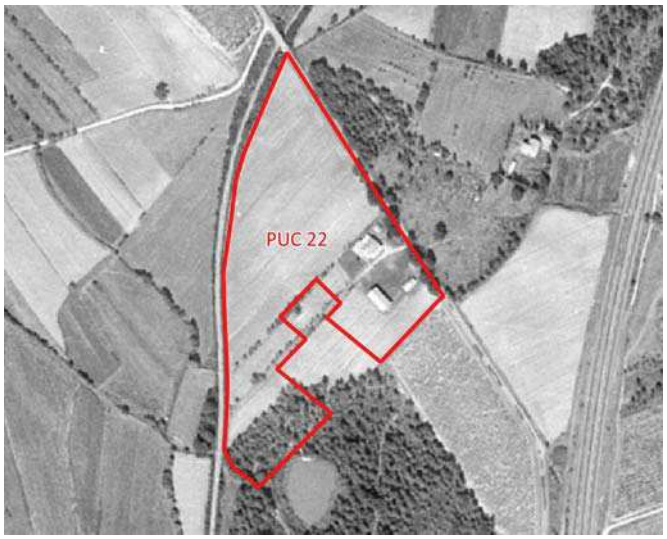
Catasto d'Impianto 1939



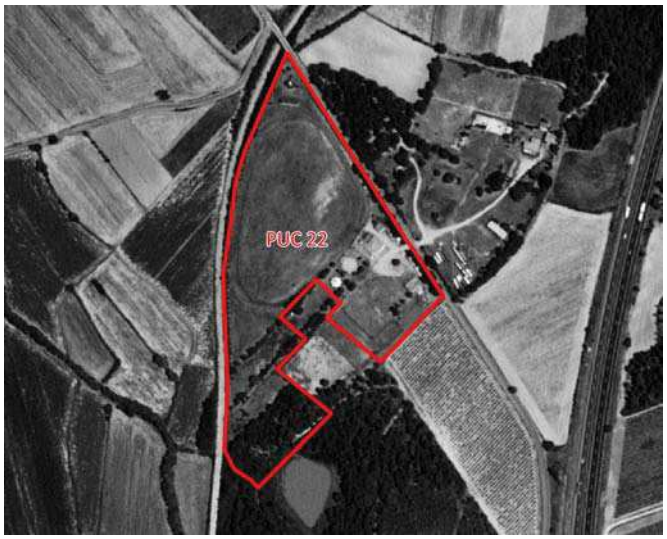
Catasto NCEU 2020

Inquadramento Ortofoto

Volo GAI 1954



Volo Alto 1978



Volo Alto 1996

		PUC22					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere il Riccio	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC22					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere il Riccio	**Tav. 42**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Documentazione fotografica

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

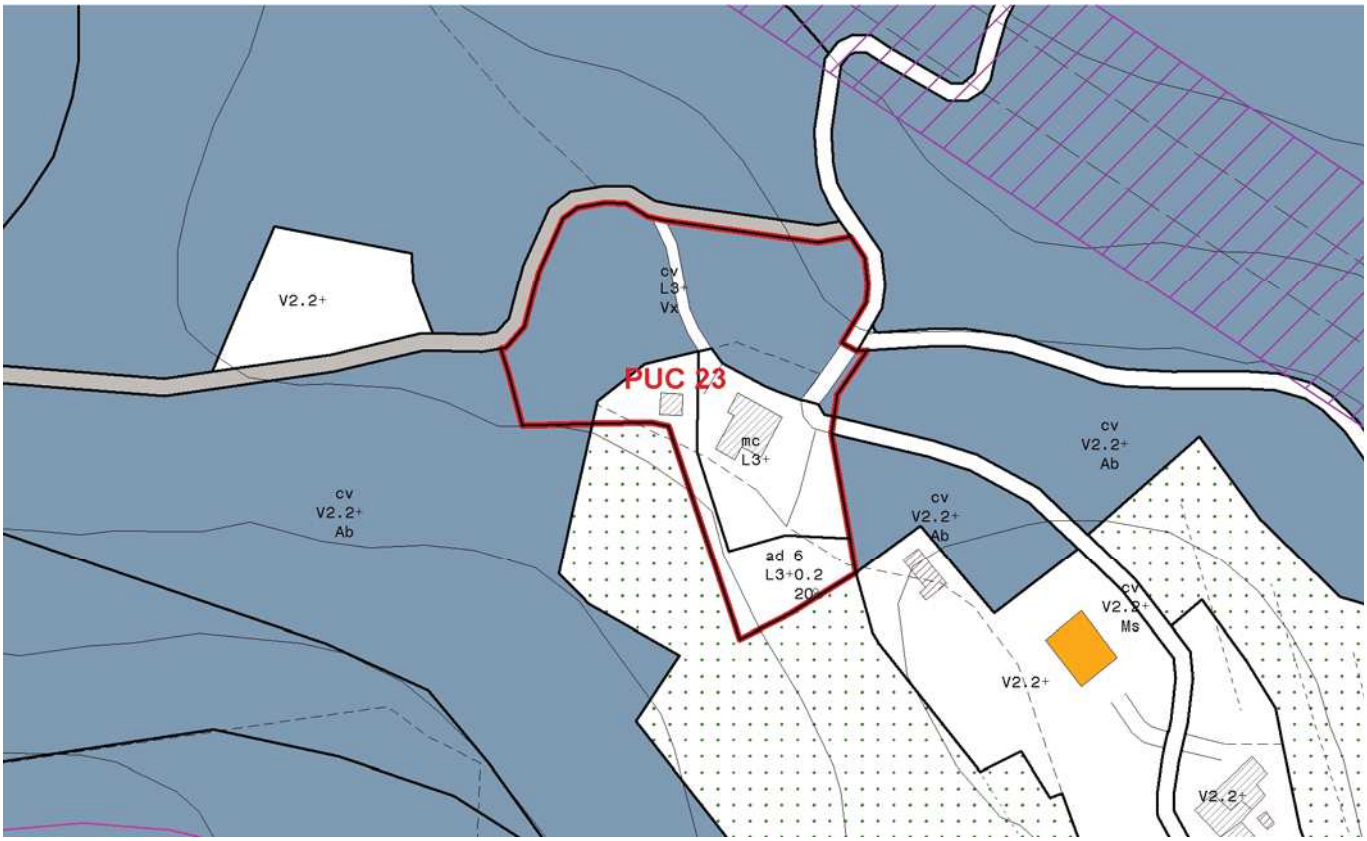
FOTO 6

		PUC23					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Poggio del Drago	**Tav. 5**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC23					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Poggio del Drago	**Tav. 5**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC23					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Poggio del Drago	**Tav. 5**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività turistico - ricettive (Tr)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione settentrionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, ed è collocata all'interno di una zona prevalentemente boscata, accessibile dalla strada vicinale che più in basso sovrappassa l'autostrada.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC23 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare e potenziare il sistema turistico-ricettivo di alcuni siti di eccellenza territoriale (Solaia, Poggiolo, La Doccia, La Palazzina, Villa Ninci, Molino di Cipriano, Scandolicci Coggiarino, San Martino in Poggio, Barbazzano, Poggio del Drago).

b) sistemare i tracciati viari esistenti (con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti), per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede il recupero volumetrico e l'ampliamento di un annesso collocato nei pressi dell'edificio principale, nell'area siglata (ad), destinato a ospitare attività connesse a quelle turistico-ricettive già esistenti, oltre alla sistemazione definitiva degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari al miglioramento e all'integrazione) delle attività ricreative e di servizio, la conservazione della fascia boscata sul lato nord dell'area.

- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC23	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	6.493		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

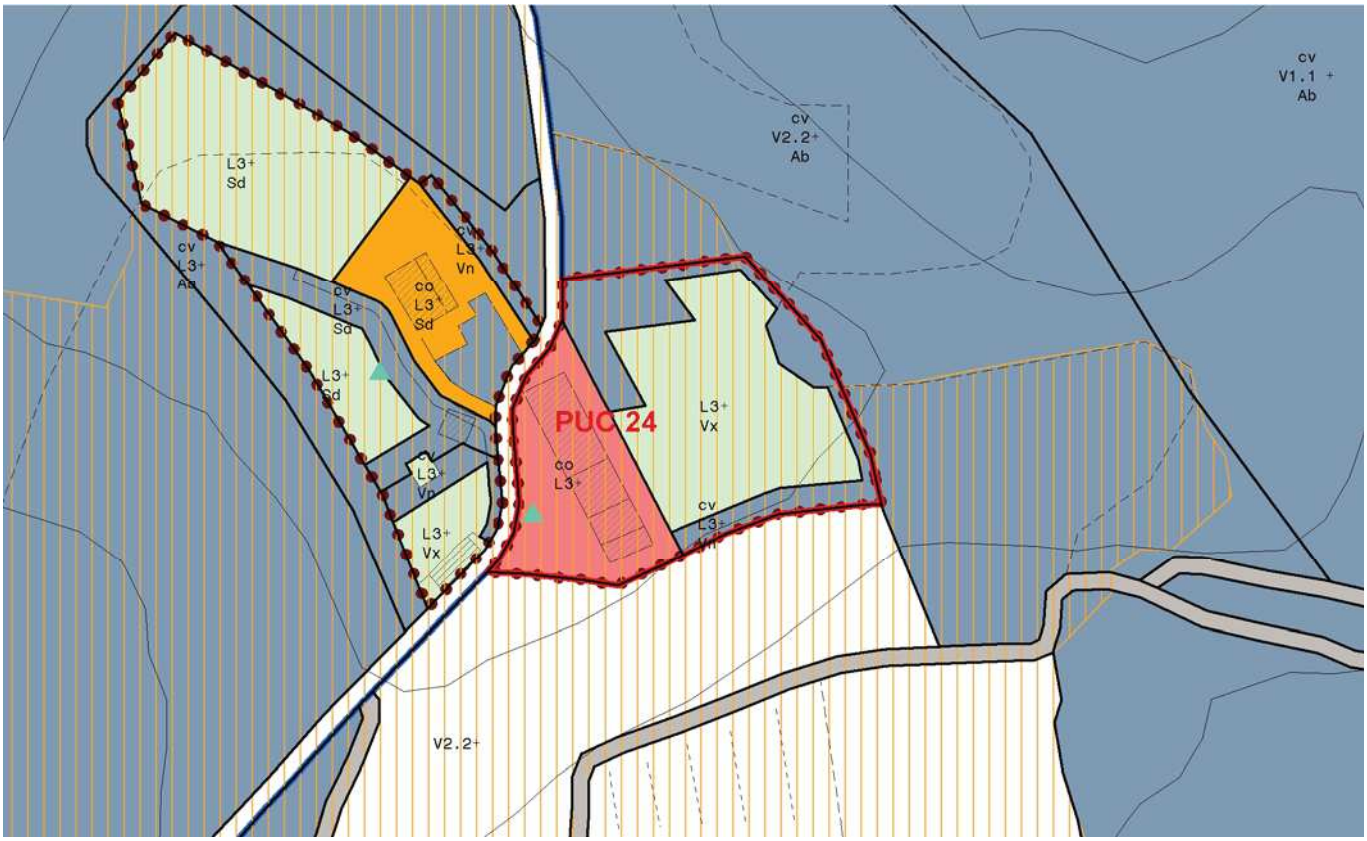
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC24					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
San Martino in Poggio	**Tav. 11**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC24					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
San Martino in Poggio	**Tav. 11**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC24					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
San Martino in Poggio	**Tav. 11**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività turistico - ricettive (Tr)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione settentrionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, ed è collocata nell'alta valle del Lota, all'interno di una zona densamente boscata, lungo la strada comunale di San Martino / via Montarfoni.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC24 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 2 "Ospitalità diffusa nell'alta valle del Lota" del Piano Strutturale si propone di:

a) recuperare un interessante patrimonio di edifici e percorsi all'interno di un'area boscata di grande qualità (collocata nell'alta Valle del Lota), con l'intento di favorire il loro possibile riuso entro un progetto innovativo di ospitalità diffusa e integrata nel territorio.

b) sistemare i tracciati viari esistenti (con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti), per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede il recupero dell'antico edificio, nell'area siglata (co), destinato a ospitare attività turistico-ricettive e la conservazione della fascia boscata lungo i bordi dell'area, oltre alla sistemazione degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari alla gestione di quelle stesse attività.

- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC24	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	6.086		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

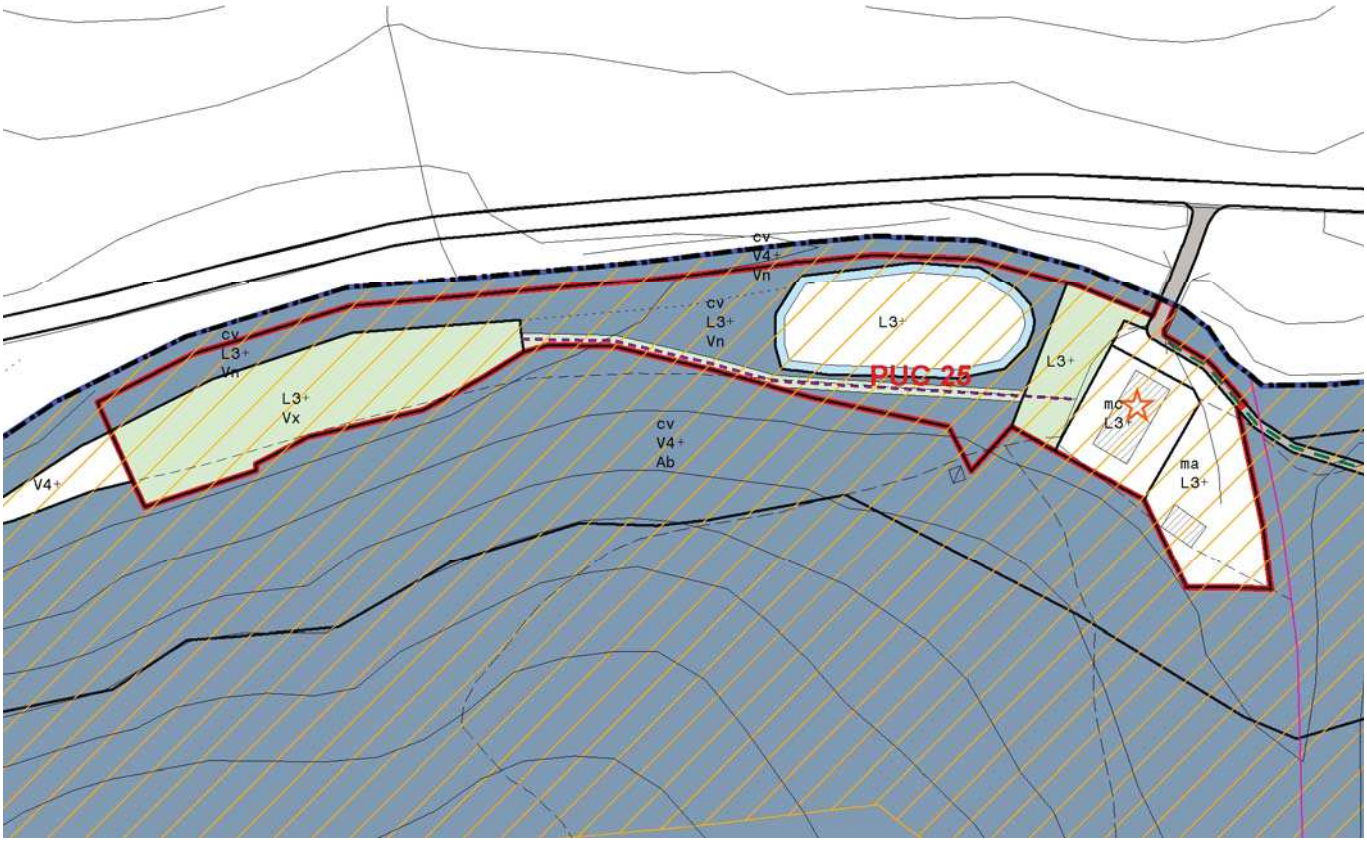
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC25					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	**Tavv. 23 - 24**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC25					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	**Tavv. 23 - 24**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC25					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	**Tavv. 23 - 24**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività commerciali al dettaglio (Tc), attività turistico – ricettive (Tr)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione settentrionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, all'interno di una zona densamente boscata, lungo la SP18, a contatto con il torrente Trove.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC25 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare i centri storici e i nuclei rurali attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la realizzazione di spazi pubblici e l'introduzione di altre attività.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11.12.1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede il recupero dell'edificio destinato a ospitare attività turistico-ricettive, la conservazione delle fasce boscate lungo i bordi dell'area, la sistemazione del laghetto e degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari alla gestione di quelle stesse attività.
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC25	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	10.655		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

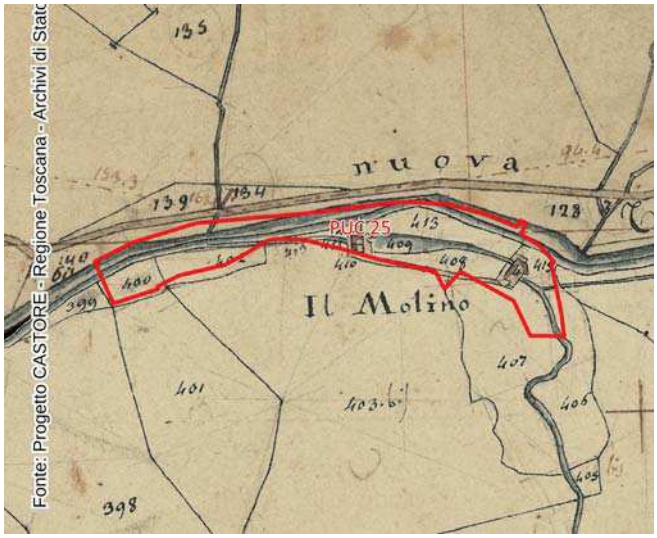
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

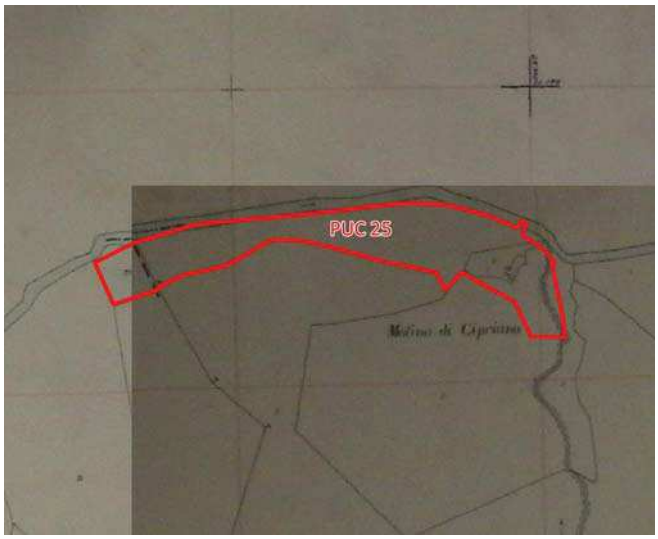
		PUC25					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	**Tavv. 23 - 24**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Caratteri identitari dell'area

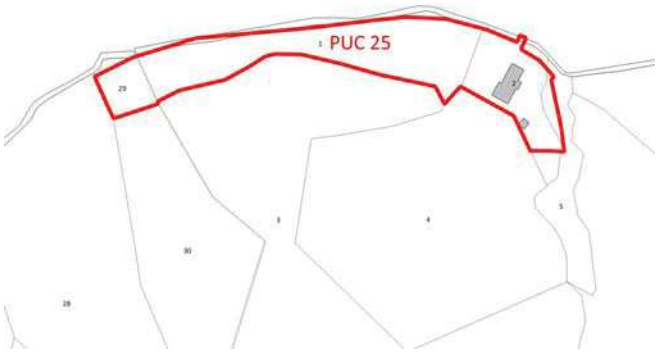
Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

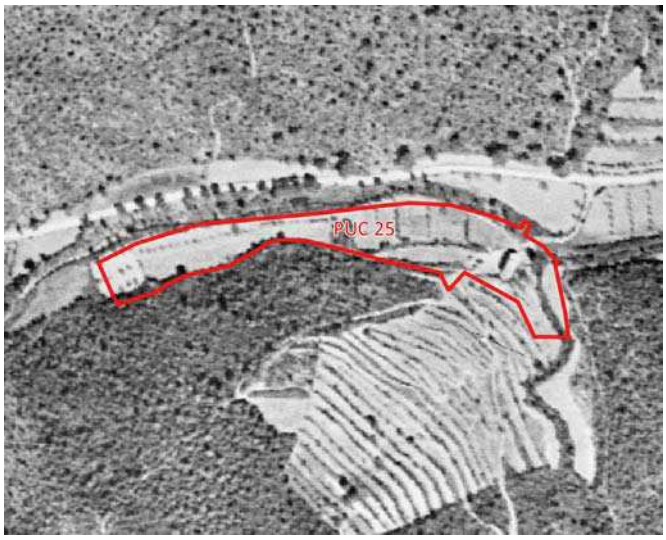


Catasto d'Impianto 1939

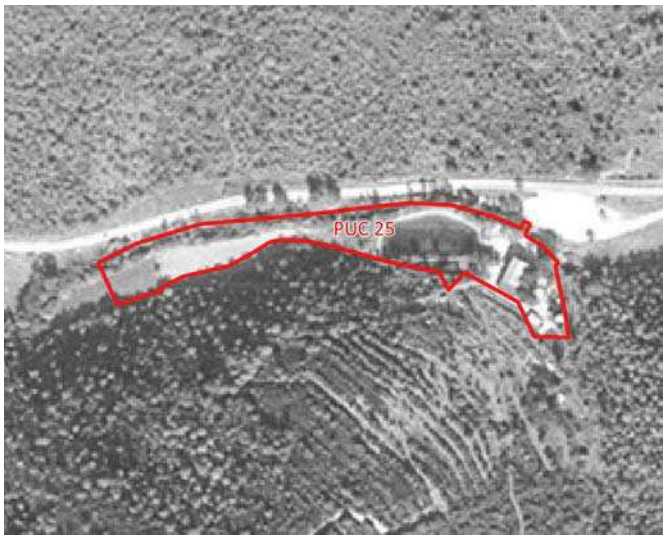


Catasto NCEU 2020

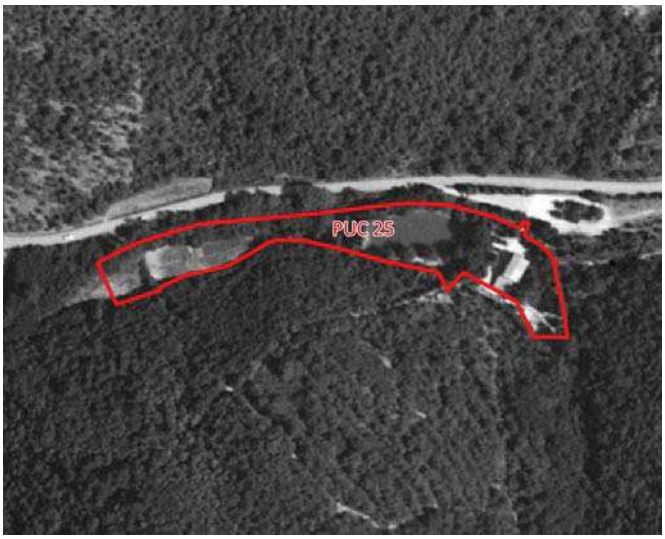
Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Volo Alto 1978



Volo Alto 1996

		PUC25					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	**Tavv. 23 - 24**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC25					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	**Tavv. 23 - 24**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Documentazione fotografica

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

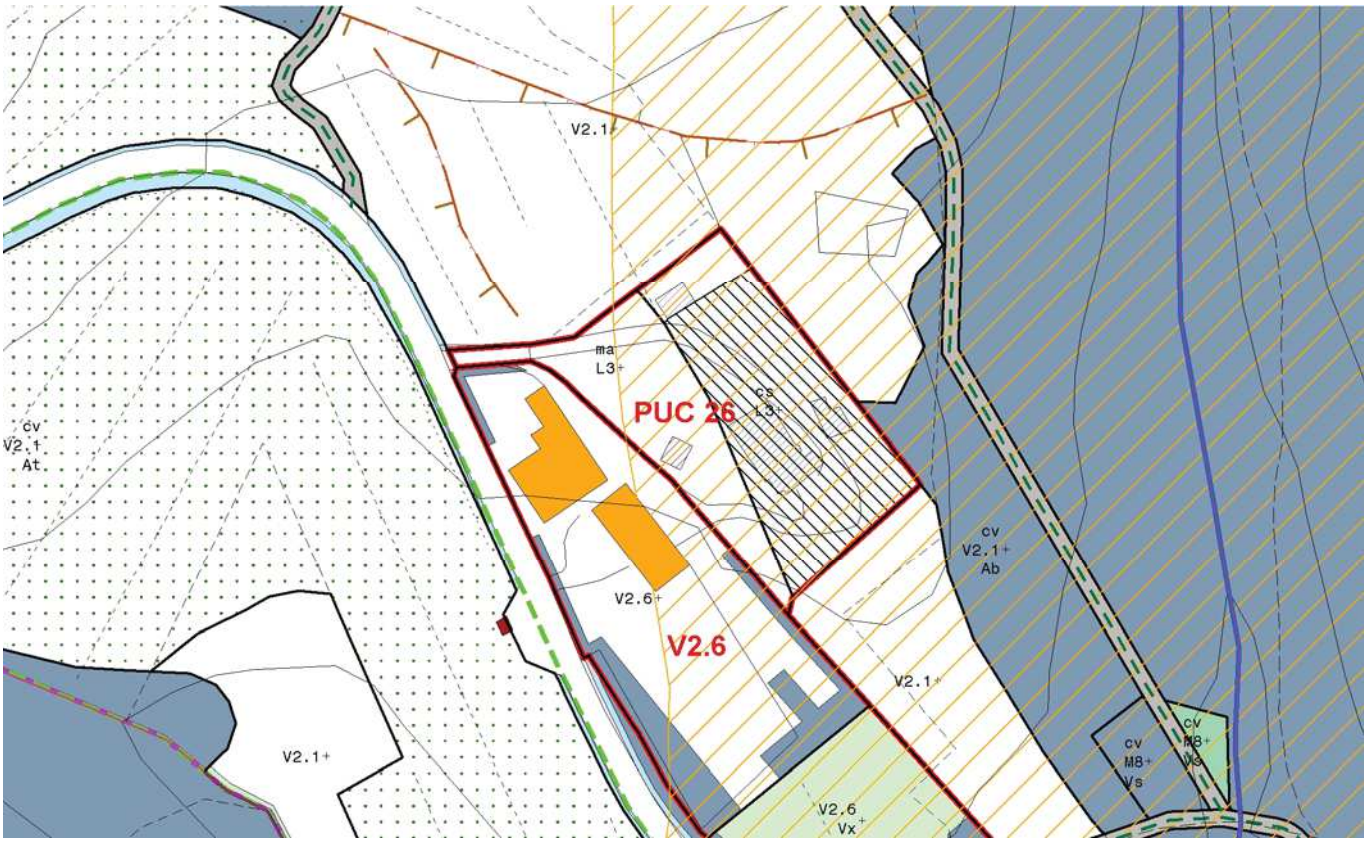
FOTO 6

		PUC26					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	**Tav. 25**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC26					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	**Tav. 25**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC26					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	**Tav. 25**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività turistico - ricettive (Tr)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi di Civitella in Val di Chiana, lungo la SP21 di Pescaiola.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC26 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare i centri storici e i nuclei rurali attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la realizzazione di spazi pubblici e l'introduzione di altre attività.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11.12.1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede il recupero e l'adeguamento degli edifici destinati a ospitare attività turistico-ricettive, la conservazione delle alberature lungo i bordi dell'area, la sistemazione degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari alla gestione di quelle stesse attività.

- La casa colonica fa parte dei Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004. Norma di riferimento: Provvedimento di tutela diretta contestuale all'autorizzazione all'alienazione, ai sensi del D.P.R.283/2000 (art.10, comma 6).

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC26	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4.794		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

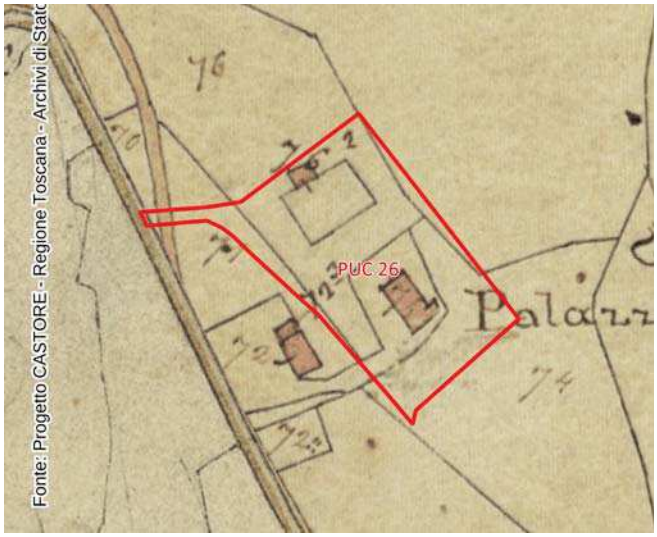
9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC26					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	**Tav. 25**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale

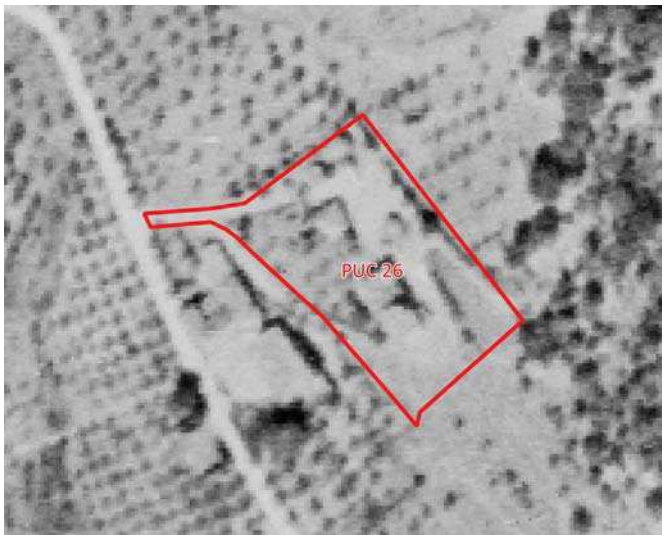


Catasto Leopoldino 1832-1834

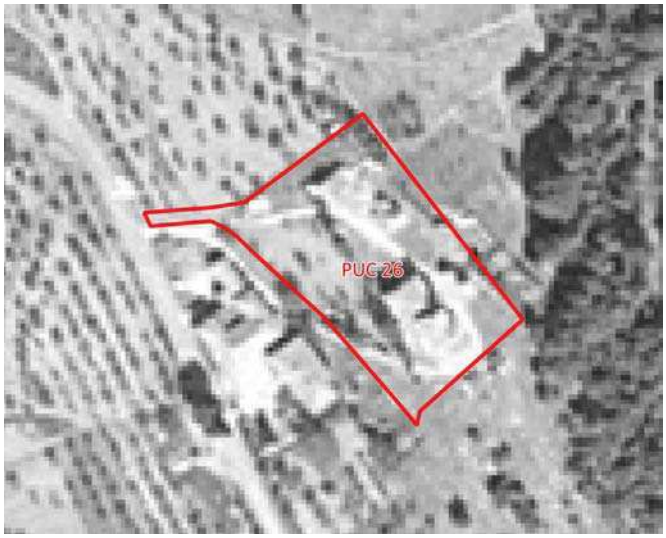
Catasto d'Impianto 1939

Catasto NCEU 2020

Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Volo Alto 1978

Volo Alto 1996

		PUC26					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	**Tav. 25**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC26					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	**Tav. 25**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Documentazione fotografica

FOTO 1

FOTO 2

FOTO 3

FOTO 4

FOTO 5

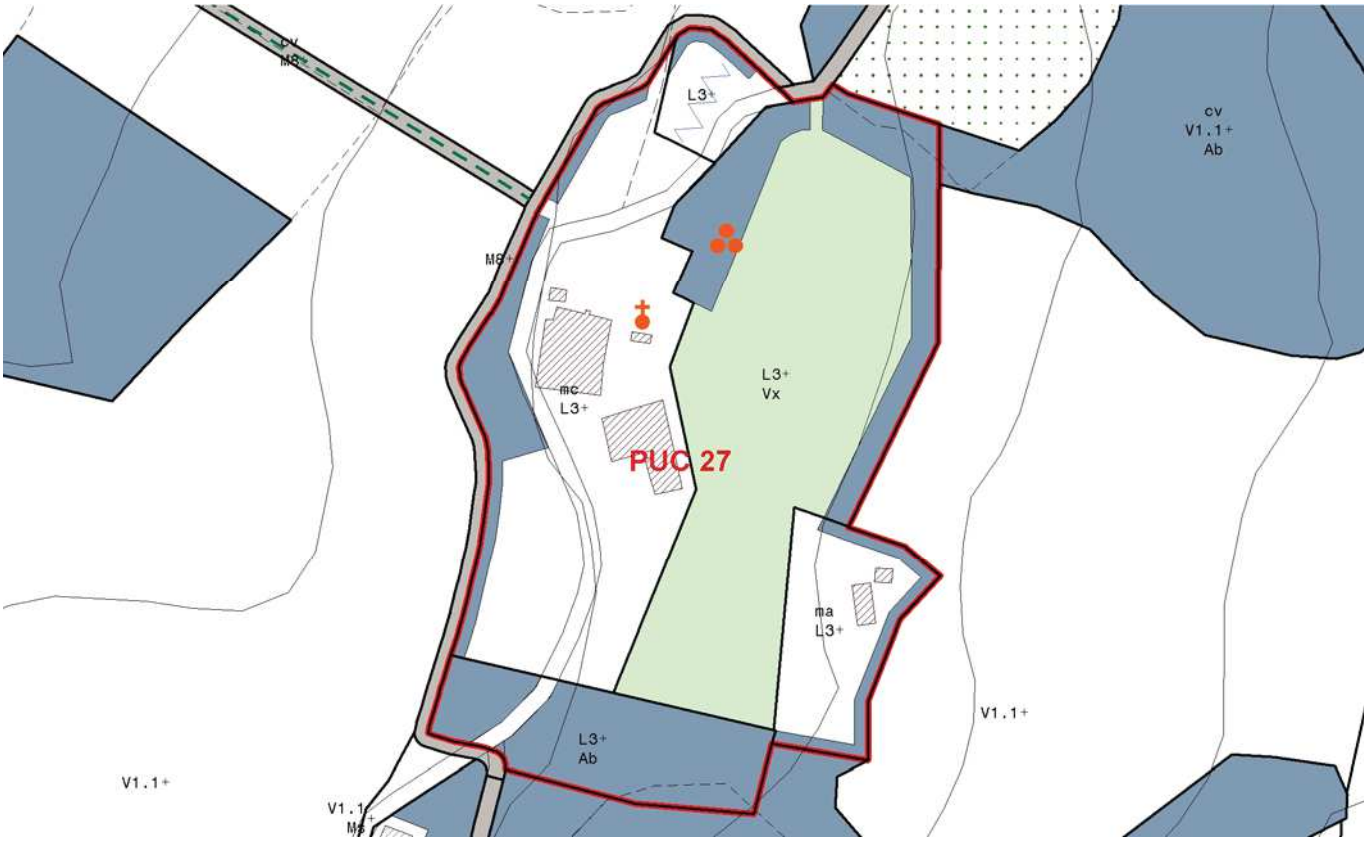
FOTO 6

		PUC27					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere Barbazzano	**Tav. 11**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC27					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere Barbazzano	**Tav. 11**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC27					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Podere Barbazzano	**Tav. 11**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività turistico - ricettive (Tr)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione settentrionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, lungo la strada vicinale di Barbazzano, proveniente dalla strada comunale di San Martino / via Montarfoni.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC27 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare i centri storici e i nuclei rurali attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la realizzazione di spazi pubblici e l'introduzione di altre attività.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede il recupero e l'adeguamento degli edifici destinati a ospitare attività turistico-ricettive, la conservazione del tabernacolo e delle alberature lungo i bordi dell'area, la sistemazione degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari alla gestione di quelle stesse attività.
- L'area è interessata dalla presenza di un sito archeologico. (Invarianti strutturali del PS/ Beni d'interesse storico archeologico).
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC27	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	20.288		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

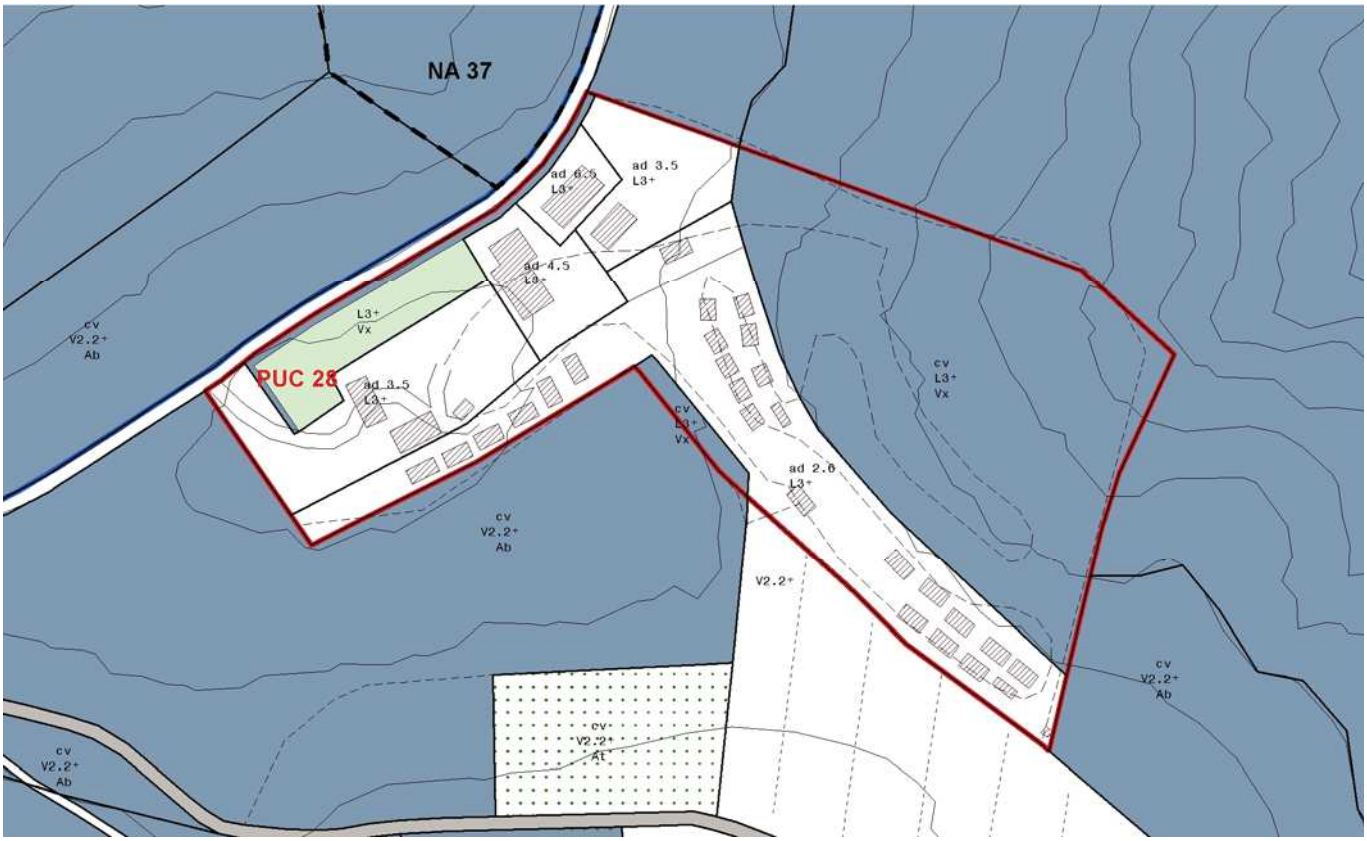
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC28					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Gamberaio	**Tav. 15**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC28					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Gamberaio	**Tav. 15**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC28					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Gamberaio	**Tav. 15**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività turistico - ricettive (Tr)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione settentrionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, lungo la strada comunale di Malfiano.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC28 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare i centri storici e i nuclei rurali attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la realizzazione di spazi pubblici e l'introduzione di altre attività.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto del "Dodo village-camping" prevede il recupero e l'adeguamento delle strutture che ospitano le attività turistico-ricettive, la conservazione della parte boscata sul bordo dell'area, la sistemazione degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari alla gestione di quelle stesse attività.

- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC28	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	31.059		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

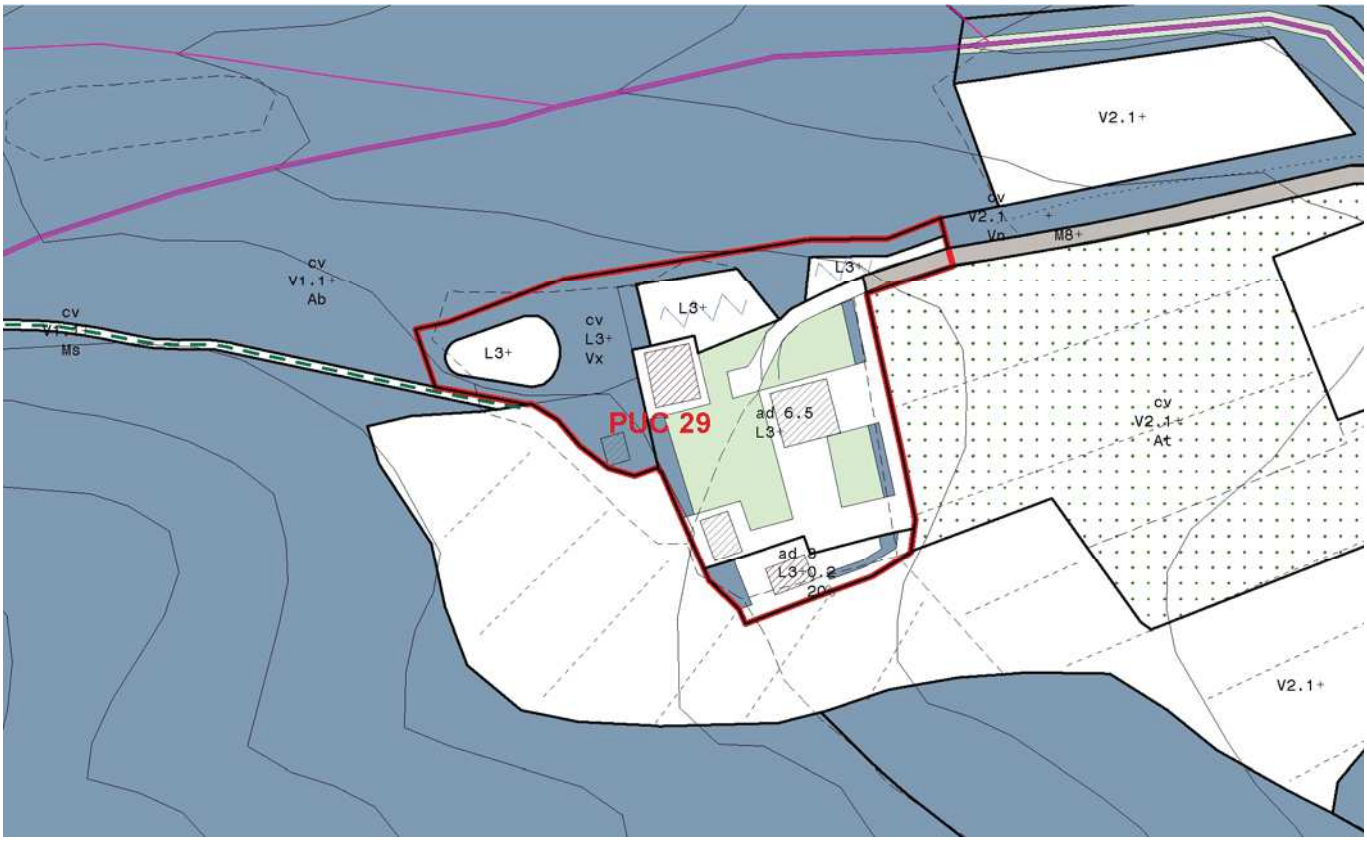
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC29					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Doccia	**Tav. 33**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC29					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Doccia	**Tav. 33**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC29					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Doccia	**Tav. 33**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività turistico - ricettive (Tr)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi di Civitella in Val di Chiana, lungo la strada comunale del Leprone.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC29 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare i centri storici e i nuclei rurali attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la realizzazione di spazi pubblici e l'introduzione di altre attività.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede il recupero e l'adeguamento delle strutture che ospitano le attività turistico-ricettive, il recupero volumetrico e l'ampliamento di un annesso collocato nei pressi dell'edificio principale, nell'area siglata (ad) con indice, la conservazione della parte boscata sul bordo dell'area, la sistemazione degli spazi aperti (laghetto, verde, percorsi, parcheggi) necessari alla gestione di quelle stesse attività.

- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC29	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	7.893		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

		PUC30					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Solaia	**Tav. 47**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC30					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Solaia	**Tav. 47**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Piano Operativo: estratto Tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento"

		PUC30					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Solaia	**Tav. 47**	**7**	**R**	**I**	**T**	**A**	**S**

1. Dati generali

Sistema	Sistema dei luoghi centrali (L)
Sottosistema / Ambito	L3 – Attrezzature turistiche
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Attività terziarie (T) Attività turistico - ricettive (Tr)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione meridionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, lungo la strada vicinale di Solaia.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC30 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare i centri storici e i nuclei rurali attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la realizzazione di spazi pubblici e l'introduzione di altre attività.

4. Vincoli ai sensi dell'art. 134 D.Lgs. 42/2004

Aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 comma 1

Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. Per la conservazione e la salvaguardia di tali aree si rimanda alle disposizioni di cui all'art.26, comma 6, delle NTA del Piano Operativo

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede il recupero e l'adeguamento delle strutture che ospitano le attività turistico-ricettive, la conservazione della parte boscata sul bordo dell'area, la sistemazione degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari alla gestione di quelle stesse attività, con la realizzazione di una nuova attrezzatura sportiva (campo da tennis) nell'area siglata (Ps).
- L'area è interessata dalla presenza di una scultura di Giancarlo Marini inserita tra i "luoghi dell'arte contemporanea" (Invarianti strutturali del PS/ Beni d'interesse storico culturale).
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

Dovranno essere garantite le dotazioni minime di standard richieste in relazione agli interventi da realizzare e alle destinazioni previste (di cui all'art. 22 delle NTA del Piano Operativo), ferma restando la realizzazione delle aree a standard identificate e perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC30	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	21.156		995

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti riportati nella specifica Scheda, inserita nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale (VAS).

Sistemi, sottosistemi e ambiti

Sistema ambientale (V)

V1 Riserve di naturalità
V1.1 Riserva di biodiversità delle colline di Civitella
V1.2 Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno
V2 Aree agricole coltivate
V2.1 Aree collinari terrazzate
V2.2 Aree di crinale
V2.3 Aree di fondovalle
V2.4 Aree di pianura ondulata
V2.5 Aree di pianura
V2.6 Aree con centri turistico-ricettivi
V2.7 Aree del parco agri-urbano
V3 Aree periurbane di transizione
V4 Connessioni fluviali
V5 Capisaldi del Verde Territoriale
V5.1 Centri di equitazione
V5.2 Parchi archeologici
V5.3 Aree attrezzate
V5.4 Aree di pesca sportiva
V5.5 Parco faunistico - naturalistico di Cornia
V5.6 Aree di compensazione e mitigazione ambientale
V6 Capisaldi del Verde Urbano

Sistema della residenza (R)
R1 Insediamenti storici
R2 Tessuti edilizi e addizioni
R3 Interventi unitari
R4 Nuclei rurali

Sistema dei luoghi centrali (L)
L1 Centri civici
L2 Attrezzature urbane e territoriali
L3 Attrezzature turistiche

Sistema della produzione (P)
P1 Capisaldi della produzione
P2 Aree industriali e artigianali
P3 Aree per trasferimenti
P4 Aree per deposito e stoccaggio
P5 Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti

Sistema della mobilità (M)
M1 Strade di grande comunicazione
M2 Strade di attraversamento
M3 Strade di connessione tra grande viabilità e rete urbana
M4 Strade di connessione territoriale
M5 Strade attrezzate
M6 Strade di connessione urbana
M7 Strade della rete dei collegamenti locali
M8 Strade, sentieri e spazi tutelati
M9 Ferrovie

Destinazioni d'uso

Residenza (R)
Re residenza

Attività industriali e artigianali (I)
In fabbriche e officine

Attività terziarie (T)
Tc attività commerciali al dettaglio
Td stazioni di servizio, distribuzione carburanti
Tr attività turistico - ricettive
Tu attività direzionali
Ts attività di servizio
Tg attività commerciali all'ingrosso e deposito

Attività agricole e funzioni connesse (A)
Ab boschi e arbusteti
At aree terrazzate
Af aree con coltura tradizionale a maglia fitta
As aree agricole speciali

Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S)
Sb servizi per l'istruzione di base
Si servizi per l'istruzione superiore
Sc servizi cimiteriali
Sa servizi di assistenza sociale e sanitaria
Sd servizi per la cultura, il culto, e lo spettacolo
Sh servizi ospedalieri e sanitari
Sr servizi sociali e ricreativi
Ss servizi sportivi coperti
St servizi tecnici e amministrativi

Spazi scoperti di uso pubblico, verdi (V) e pavimentati (P)
Vg giardini
Vp parchi
Pz piazze e spazi pavimentati
Pp parcheggi
Ps impianti sportivi scoperti

Spazi scoperti per altri usi, pubblici o privati
Vn bande verdi naturali
Vx verde privato
Vs sosta attrezzata

Mobilità (M)
Ms strade e percorsi compresi all'interno dei sistemi
Mp stazioni e fermate ferroviarie

Parametri e indici

es. 7 altezza massima (HMax ml)
es. 1.5 indice di edificabilità fondiaria (IF mq/mq)
es. 25% indice di copertura (IC mq/mq)

Progetto di suolo / Trattamenti

parcheggi privati
percorso pedonale
pista ciclabile, percorso ciclo-pedonale
sentieri
prato e prato arborato
area alberata
area permeabile

Categorie di intervento

co
cs
cv
conservazione
ma
mc
mr
mantenimento
ad
ar n°
adeguamento
tr n° trasformazione

PA n° piano attuativo
PA*n° piano attuativo già approvato o convenzionato
PUC n° progetto unitario convenzionato
V2.6 ambito V2.6: aree con centri turistico-ricettivi
NA n° interventi di trasformazione previsti dal PS non attuati nel PO
PG perimetro del "progetto guida" del parco agri-urbano

vincolo cimiteriale
confine comunale
canale infrastrutturale
fasce di rispetto elettrodotti (D.P.A.)
zona di rispetto pozzi
impianti di telefonia mobile

Aziende a rischio di incidente rilevante

aree di danno individuate dal gestore (ERIR)
aree di dispersione ossigeno (ERIR)

Invarianti

Emergenze arboree
I luoghi dell'arte contemporanea
Mulino esistente
Mulino scomparso
Tabernacoli, croci
Fontanili, vasche e cisterne
Fonti, sorgenti
Emergenze geomorfologiche (PTCP)
Sito di interesse archeologico
Ponti e attraversamenti di interesse storico

Centri, nuclei e complessi storici
Beni archeologici tutelati (ai sensi parte II D.Lgs 42/2004)
Zone interesse archeologico (D.Lgs 42/2004 art.142 lett.m)
Immobili ed aree di notevole interesse pubblico D.Lgs 42/2004 art.136)
Aree di interesse geologico rappresentativo (PTCP)
Geotopo di valore monumentale (PTCP)
Muri dei terrazzamenti
Reticolo idrografico delle acque pubbliche

Tutele

Territori contermini ai laghi (D.Lgs 42/2004 art.142 lett.b)
Fasce di 150m corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 art.142 lett.c)
Corsi d'acqua (D.Lgs 42/2004 art.142 lett.c)
Riserva naturale regionale Ponte a Buriano e Penna (D.Lgs 42/2004 art.142 comma 1 lett.f)
Riserva naturale regionale Ponte a Buriano e Penna area contigua (D.Lgs 42/2004 art.142 comma 1 lett.f)
Aree di tutela paesistica - strutture urbane (art.13 PTCP)
Aree di tutela paesistica - aggregati di valore (art.13 PTCP)
Aree di tutela paesistica - aggregati non di valore (PTCP)
Aree di tutela paesistica - ville (PTCP)
Aree destinate a casse di espansione

SIR SIR (Siti di Importanza Regionale)
ANPIL ANPIL di Cornia e della alta valle del Lota (perimetro proposto dal PS)

Perimetro territorio urbanizzato

Beni di interesse storico architettonico

- Centri, nuclei e complessi storici
- Edifici di valore: edifici civili e rurali, ville, chiese, oratori e cappelle
- Edifici di impianto storico
- Cimiteri storici
- Castellari
- Mulino esistente
- Mulini non più presenti
- Tabernacoli e croci
- Fonti, sorgenti
- Fontanili, vasche e cisterne
- Ponti e attraversamenti storici
- Reticolo della viabilita fondativa

Beni di interesse storico archeologico

- Altro
- Area produttiva
- Area sacra
- Contesto funerario
- Insediamento
- Reperti sporadici
- Viabilità

Beni di interesse storico culturale

- I luoghi dell'arte contemporanea

Emergenze storico architettoniche

- Torri e castellari
- Edifici civili
- Chiese
- Chiesa con sorgente medicamentosa
- Oratori e cappelle
- Musei
- Ville e fattorie
- Biblioteche
- Teatri
- Luoghi della memoria
- Roccolo di caccia

- Reticolo idrografico

Beni di interesse storico ambientale e paesaggistico

- Coltura a maglia fitta terrazzata
- Coltura a maglia fitta
- Aree terrazzate
- Parchi, giardini storici e pertinenze delle Ville
- Emergenze arboree
- Evidenze geomorfologiche (PTCP)
- Filari di pregio

- PA — Piano attuativo
- tr — Area di trasformazione