

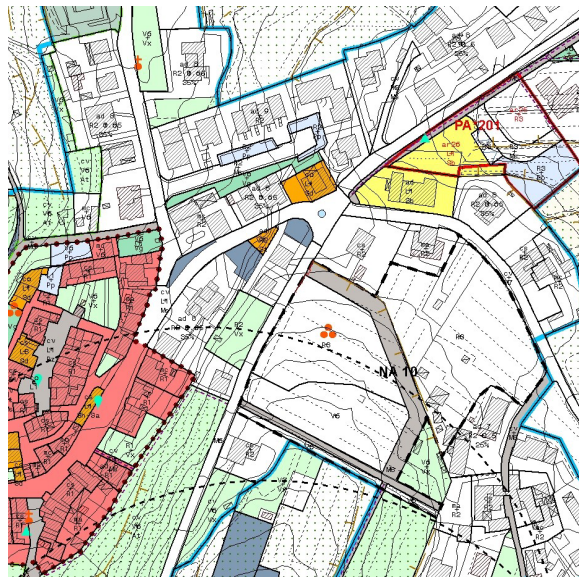
# CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

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



Settembre 2023

**Elaborato modificato a seguito della conferenza paesaggistica (art. 21 del PIT/PPR)**



Progettazione e comunicazione  
[www.socialdesign.eu](http://www.socialdesign.eu)

# COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Sindaco  
*Andrea Tavarnesi*

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, con Lucia Ninno*  
VAS

*Carlo Schiatti, con Silvia Cecconi*  
Ingegneria idraulica

*Matteo Bertoneri*  
Acustica ambientale

*Giovanni Capacci, Fausto Capacci*  
Geologia



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

Presenza di vincoli sovraordinati

Assenza di vincoli sovraordinati

#### UTOE 4 - Ciggiano

**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

**ar 62** – via di Costa al Vado

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

**PA 8** – Spoiano

**PUC 12** – Tuori

**tr 39** – Spoiano

**PA 15** – Pieve a Maiano

**PUC 15** – Albergo

**ar 12** – Spoiano

**PA 16** – Albergo

**PUC 20** – Pieve a Maiano

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

**PUC 11** – Tribbio

**tr 6** – Malpertuso

**PUC 18** – Gebbia

**tr 13** – Tribbio

**tr 56** – Casacce

**tr 57** – Casacce

#### UTOE 7 – Territorio rurale

**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



## UTOE 4 - Ciggiano

PA	PUC	tr/ar
	<b>PUC 13</b> - via Colombaia	<b>tr 27</b> - via Colombaia
		<b>tr 61</b> - via dei Lecci
		<b>ar 4</b> - via di Costa al Vado
		<b>ar 23</b> - via di Costa al Vado
		<b>ar 27</b> - via Colombaia
		<b>ar 28</b> - via Colombaia
		<b>ar 62</b> - via di Costa al Vado

### Piani Attuativi vigenti

#### Privi di Scheda Norma

Approvazione	Convenzione
<b>PA*201</b> - via di Costa al Vado - DCC 18 DEL 15/04/2016	- Edilizia Residenziale Pubblica Opere Urbanizzazione Realizzate Dal Comune

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

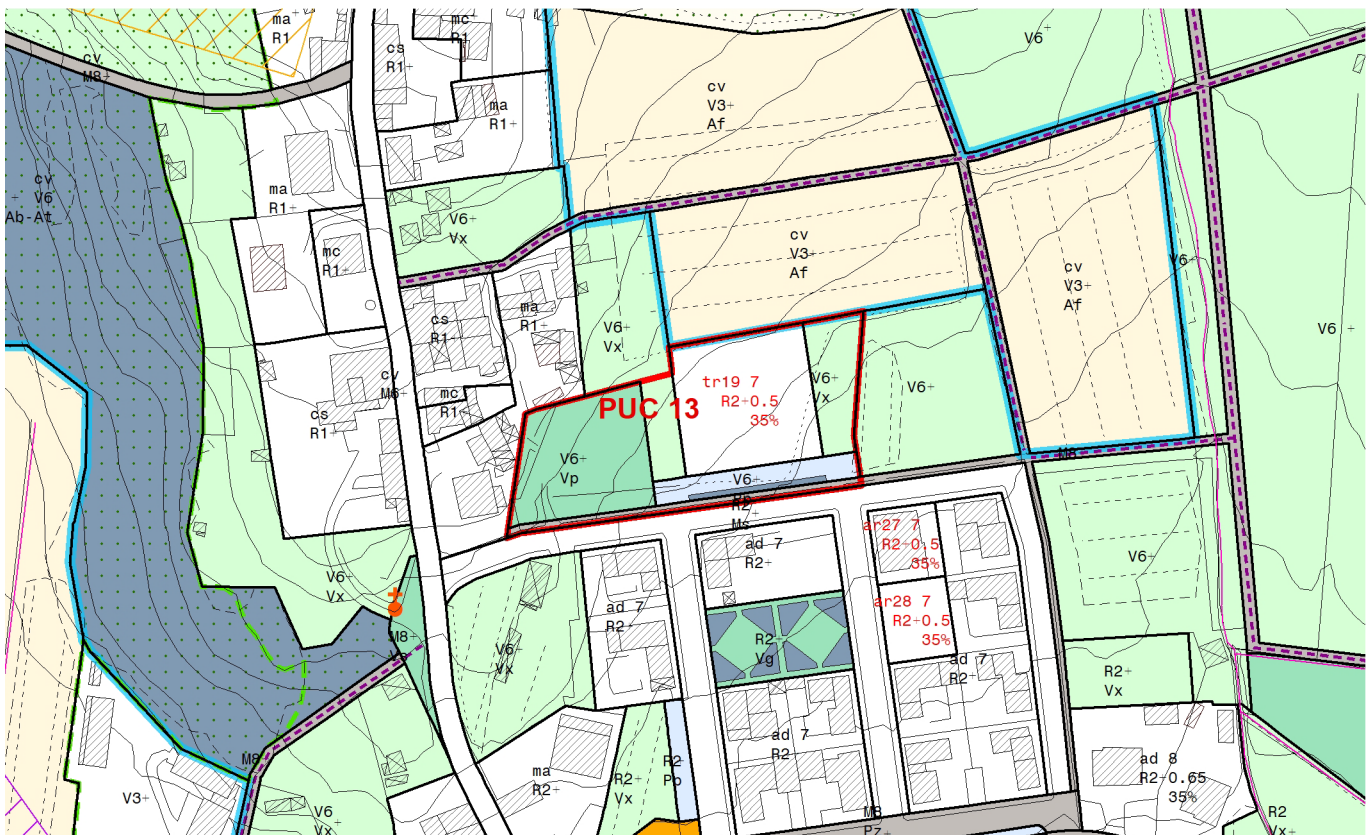


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



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				
<b>Ciggiano – via Colombaia</b>	<b>Tav. 59</b>	<b>4</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usò 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:

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

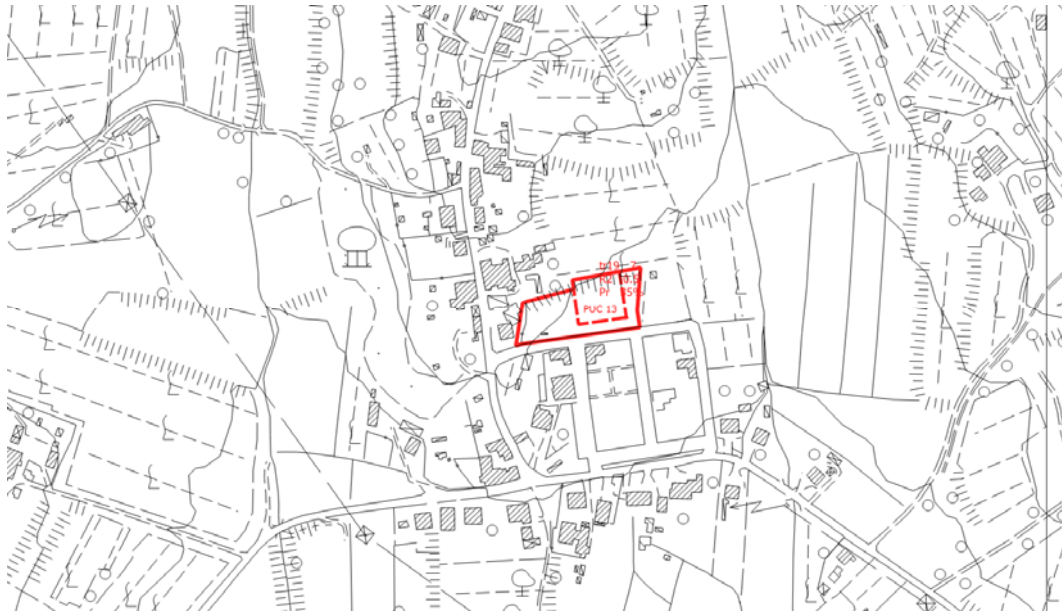
Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).



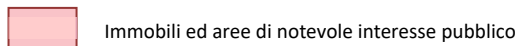
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### **2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**

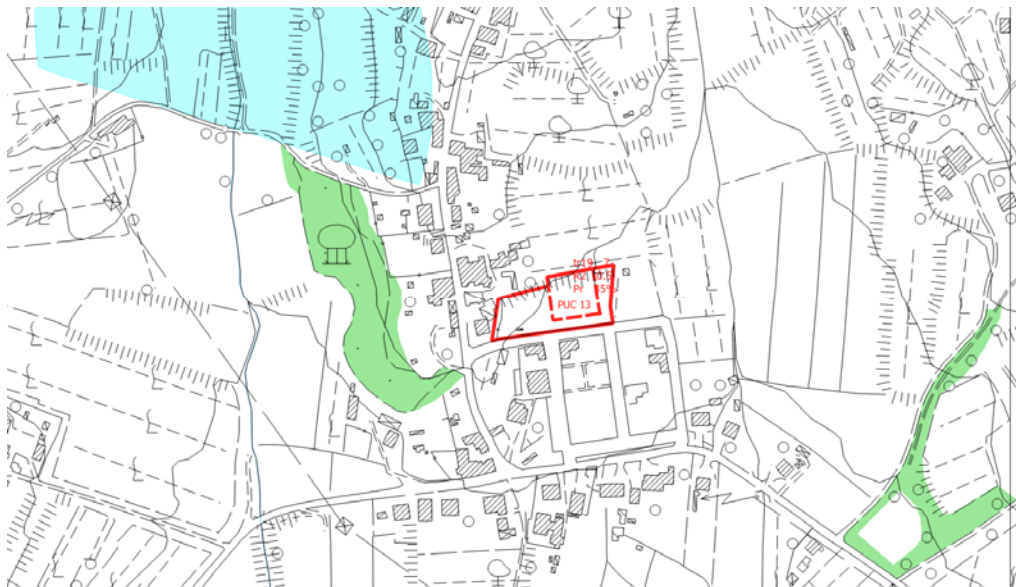


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

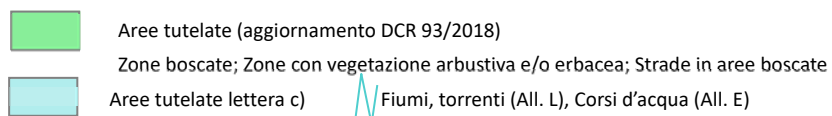


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### **2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**

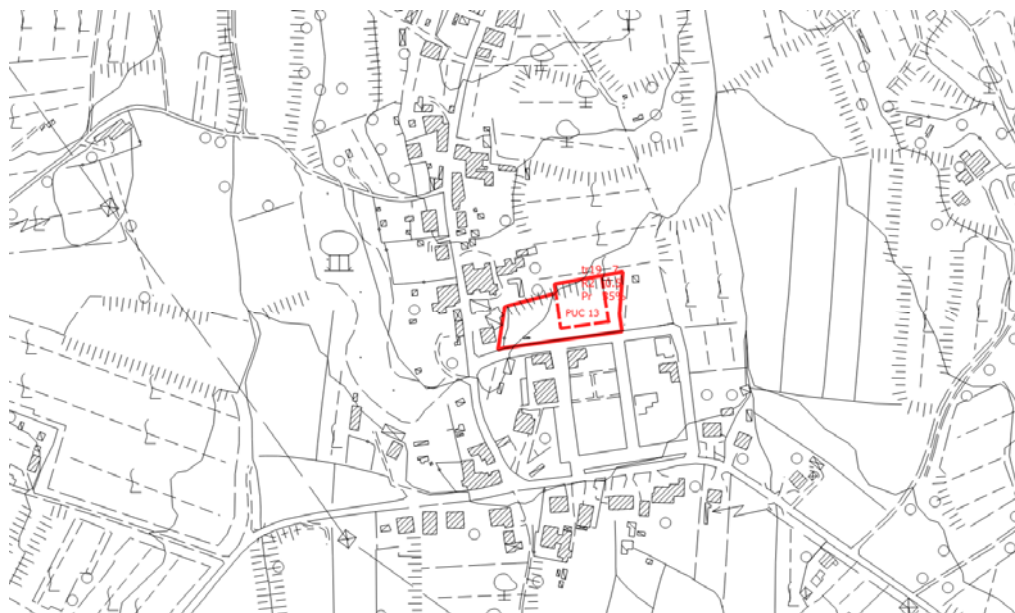


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |
|  Fosso / corso d'acqua   |   |
|  Ferrovia  |   |
|  SGC Grosseto - Fano   |   |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |   |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2



Foto 3

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 641mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	26	n.
Produzione RSU	16,32	(t/anno)
Consumi elettrici	27,12	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	19	n.
Fabbisogno idrico	1.387	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.387	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

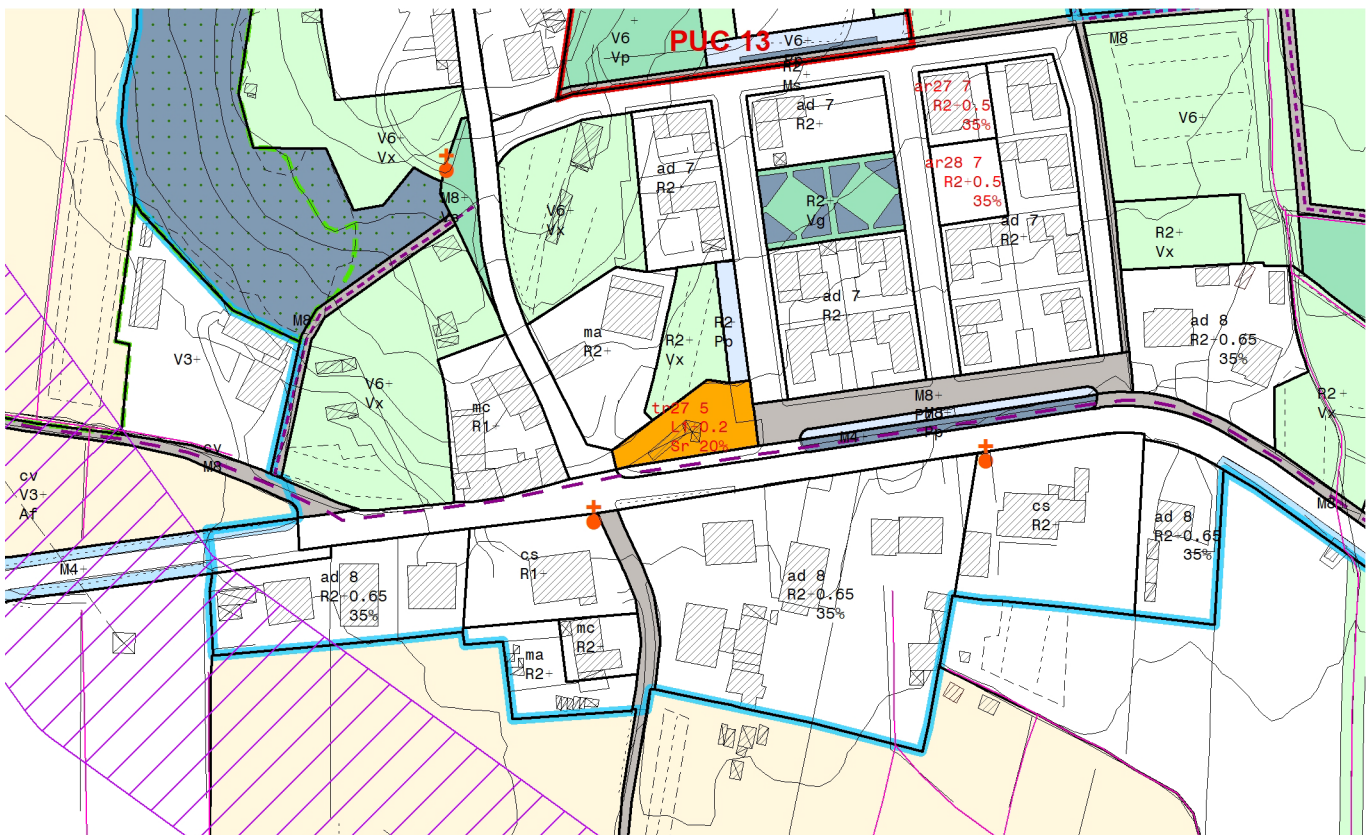
Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
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"

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Ciggiano - via Colombaia</b>	<b>Tav. 59</b>	<b>4</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 1. Dati generali

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

### 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 che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).
--

## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### **2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### **2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate


L'area di trasformazione non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.



**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

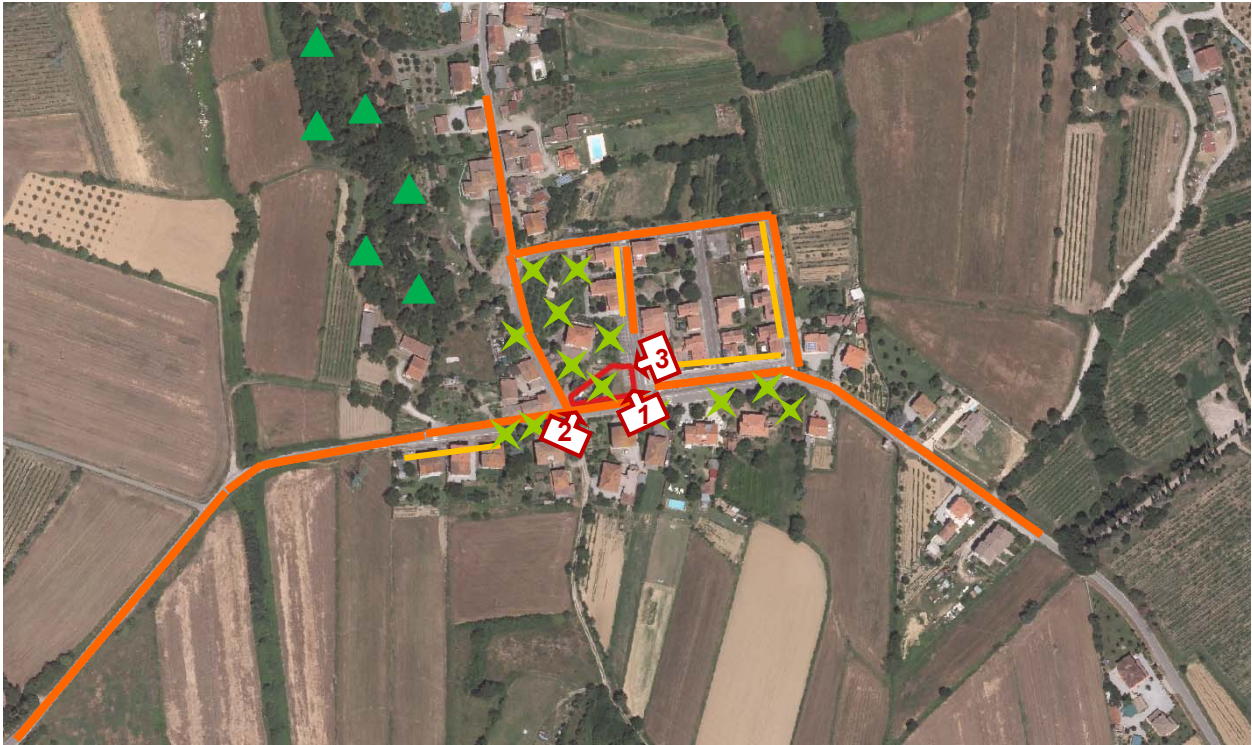
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  | Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                                   |  | <i>alta</i>                   |
|  | Fronte urbano continuo  |  | Punto di ripresa fotografico  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |                               |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |                               |
|  | Fosso / corso d'acqua   |   |                               |
|  | Ferrovia  |   |                               |
|  | SGC Grosseto - Fano   |   |                               |
|  | A1 - Autostrada del Sole                                      |   |                               |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2



Foto 3

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Servizi sociali e ricreativi (Sr) e la SE è pari a 107 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	3	n.
Produzione RSU	1,88	(t/anno)
Consumi elettrici	3,13	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	3	n.
Fabbisogno idrico	219	(mc/anno)
Afflussi Fognari	219	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.



Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Ciggiano – via dei Lecci</b>	<b>Tav. 55</b>	<b>4</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usò 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.

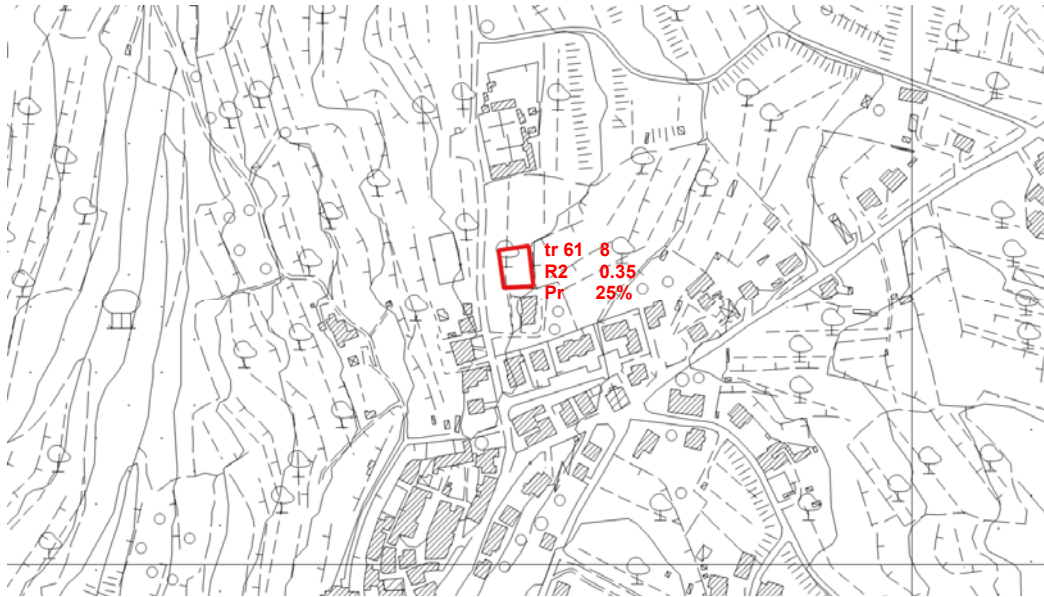
### 5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

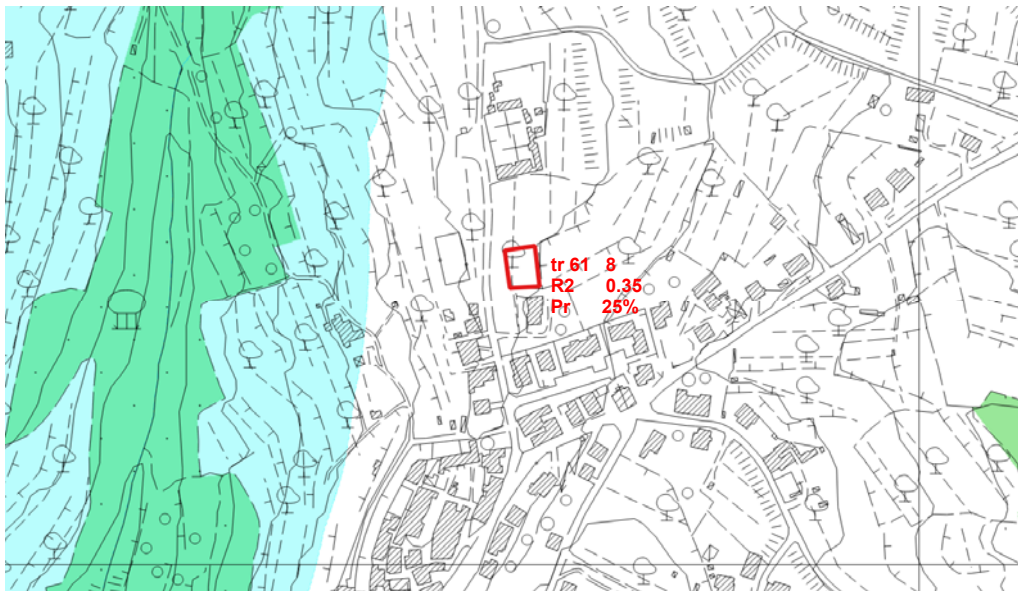


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



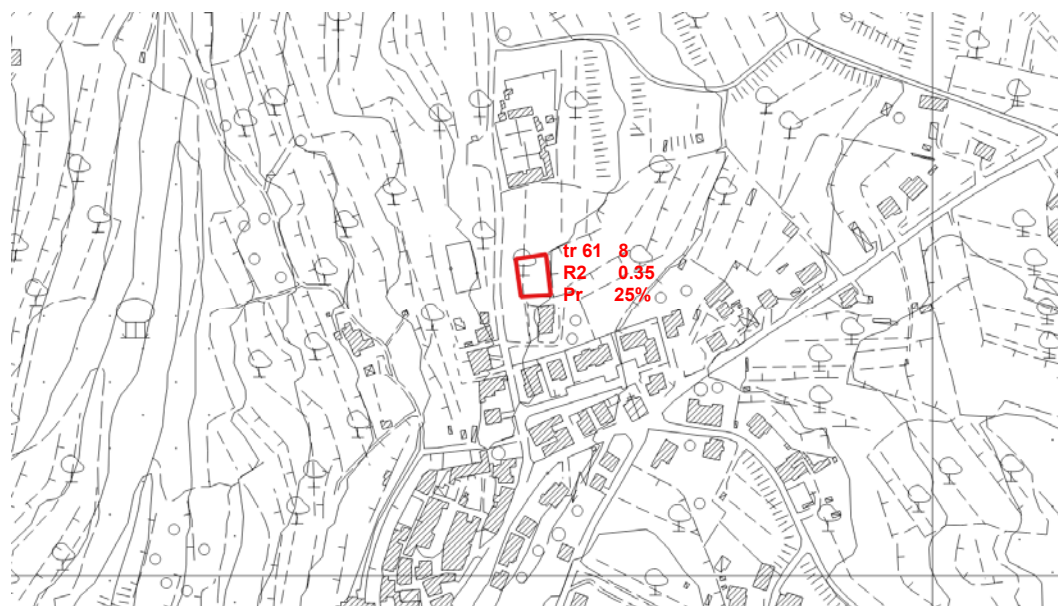
PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

 Aree tutelate lettera c)  Fiumi, torrenti (All. L), Corsi d'acqua (All. E)

L'area di trasformazione non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

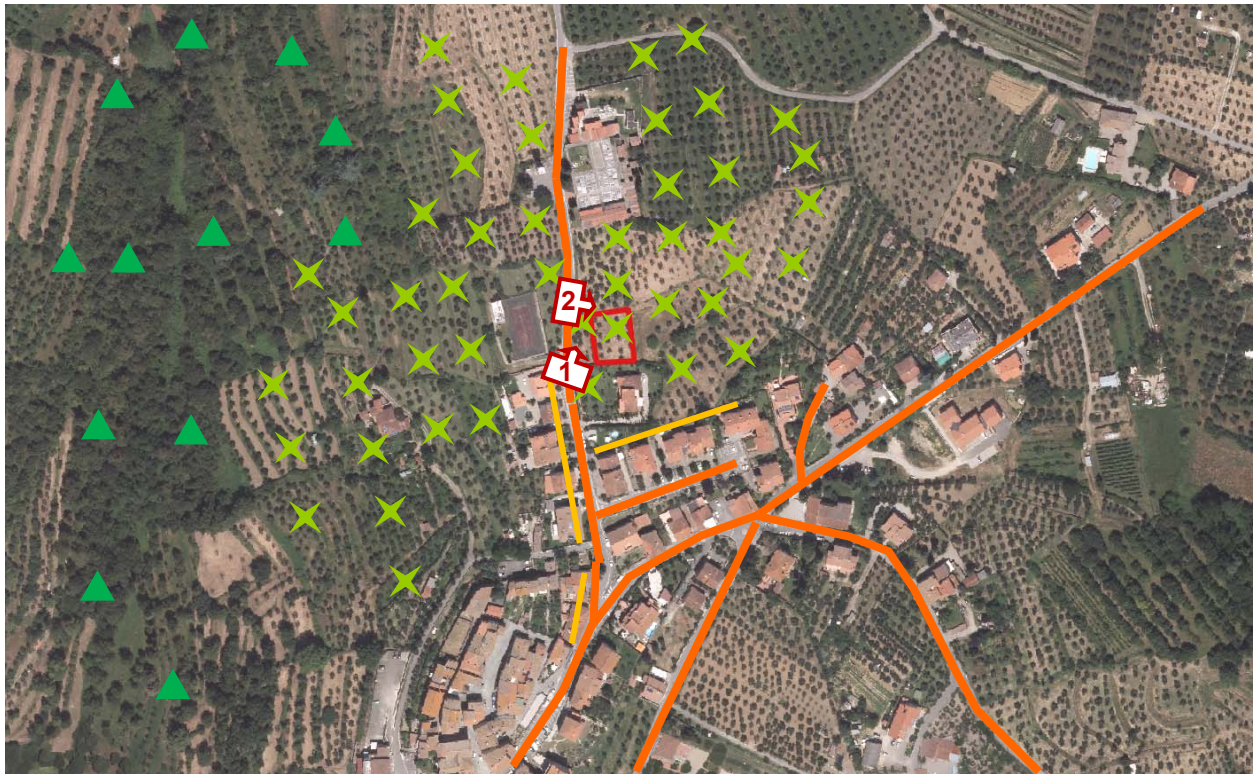


**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |
|  Fosso / corso d'acqua   |   |
|  Ferrovia  |   |
|  SGC Grosseto - Fano   |   |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |   |

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 239 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	10	n.
Produzione RSU	6,28	(t/anno)
Consumi elettrici	10,43	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	7	n.
Fabbisogno idrico	511	(mc/anno)
Afflussi Fognari	511	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

**ar4**

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

**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)

**2. Intervento**

Realizzazione di un edificio residenziale su due livelli
--

**3. Parametri urbanistici**

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

**ar23**

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

**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)

**2. Intervento**

Realizzazione di un edificio residenziale su due livelli
--

**3. Parametri urbanistici**

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

**ar27**

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

**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)

**2. Intervento**

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

**3. Parametri urbanistici**

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

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

### 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)

### 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

			<b>ar62</b>				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Ciggiano – via di Costa al Vado</b>	<b>Tav. 55</b>	<b>4</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)

### 2. Intervento

Realizzazione di un edificio residenziale su due livelli
--

### 3. Parametri urbanistici

area ar62	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	511	0,65	332	35%	8

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

PA	PUC	tr/ar
<b>PA 8</b> – Spoiano	<b>PUC 12</b> – Tuori	<b>tr 39</b> – Spoiano
<b>PA 15</b> – Pieve a Maiano	<b>PUC 15</b> – Albergo	<b>ar 12</b> – Spoiano
<b>PA 16</b> – Albergo	<b>PUC 20</b> – Pieve a Maiano	

### Piani Attuativi vigenti

#### Privi di Scheda Norma

	Approvazione	Convenzione
<b>PA*139</b> – Pieve a Maiano	– DCC 44 DEL 04/09/2004	– 21/04/2005
<b>PA*178</b> – Tuori	– DCC 67 DEL 29/12/2010	– NON CONVENZIONATO – (Non sono previste opere pubbliche)
<b>PA*180</b> – Tuori	– DCC 22 DEL 24/03/2011	– 11/10/2011

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

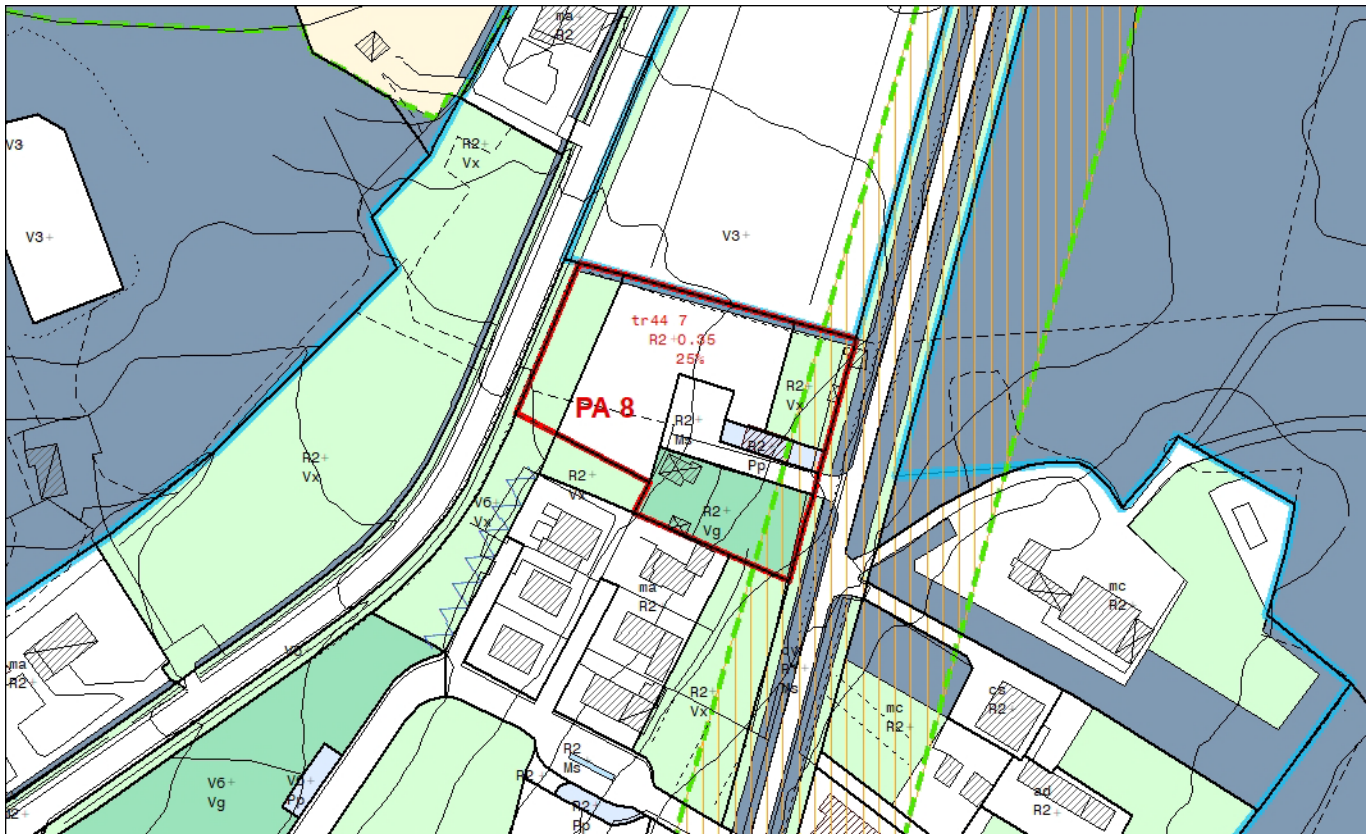


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		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				
<b>Spoiano – viale dei Cipressi</b>	<b>Tav. 58</b>	<b>5</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usi ammessi 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:

- consolidare l'insediamento con la realizzazione di un completamento residenziale;
- 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.

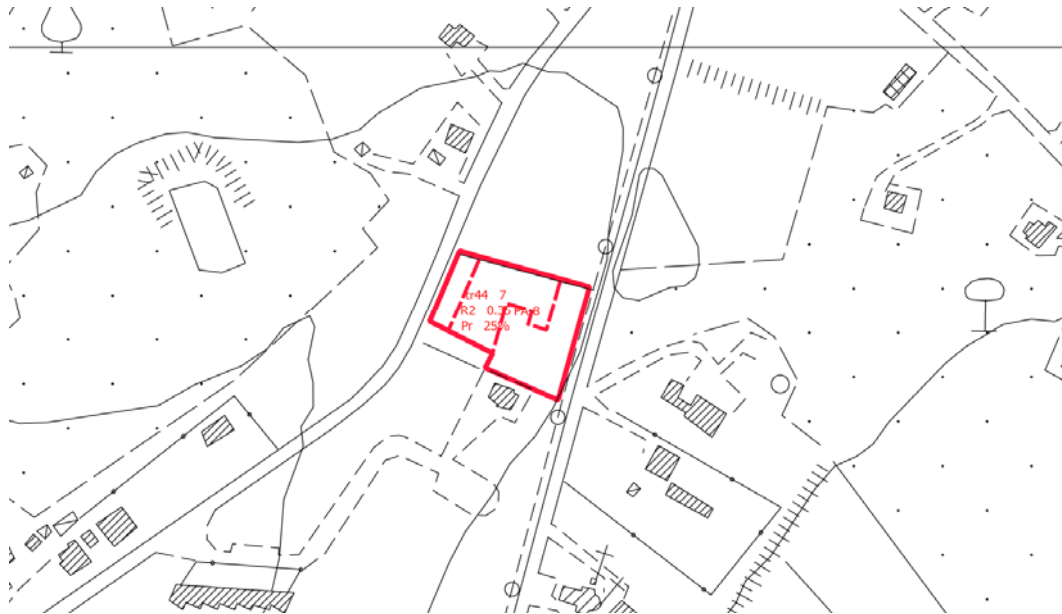
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

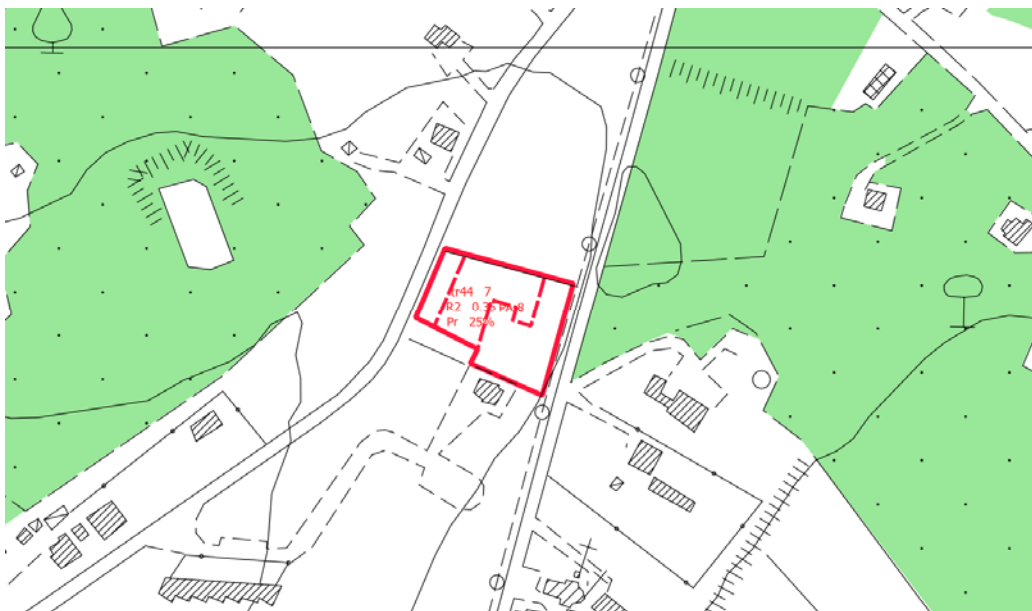


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

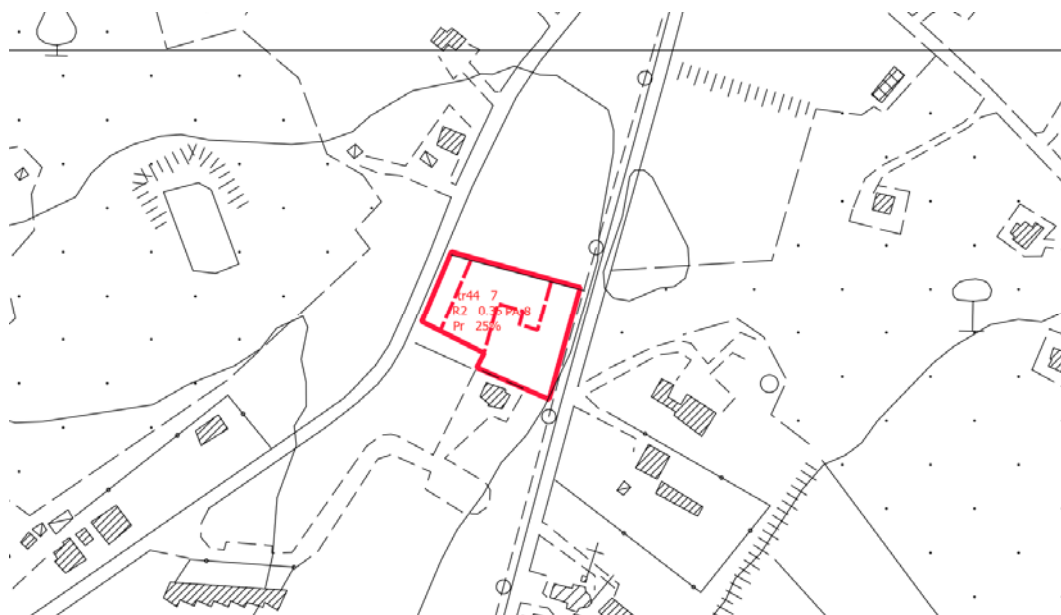


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)


 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

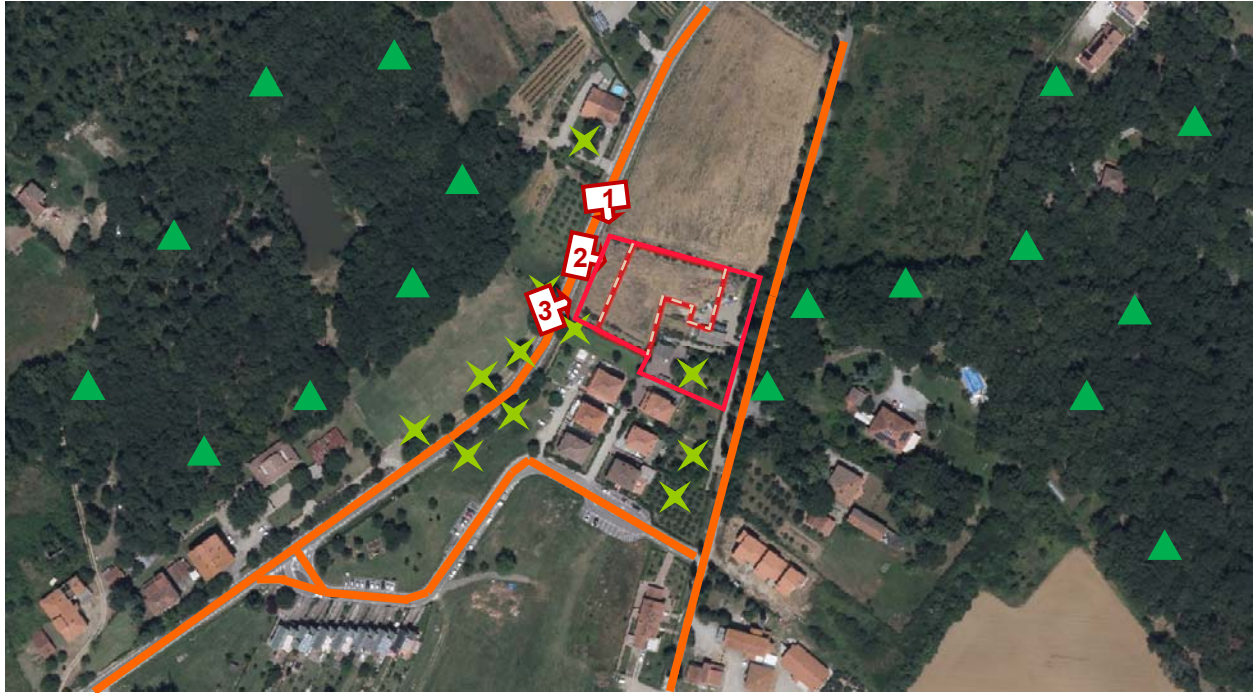
---

**SEZIONE 3**













**SCHEMA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |  |
|---|--|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |  |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  |
|  Fosso / corso d'acqua   |  |
|  Ferrovia  |  |
|  SGC Grosseto - Fano   |  |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |  |

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2

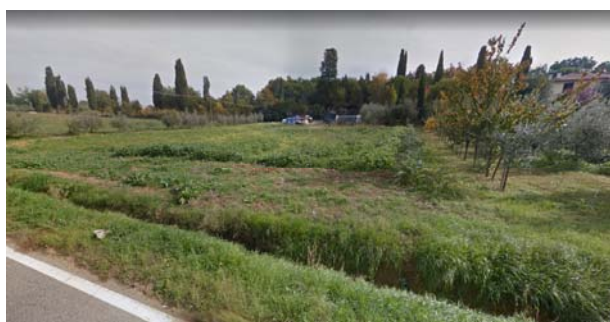


Foto 3

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 637 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	26	n.
Produzione RSU	16,32	(t/anno)
Consumi elettrici	27,12	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	19	n.
Fabbisogno idrico	1.387	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.387	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

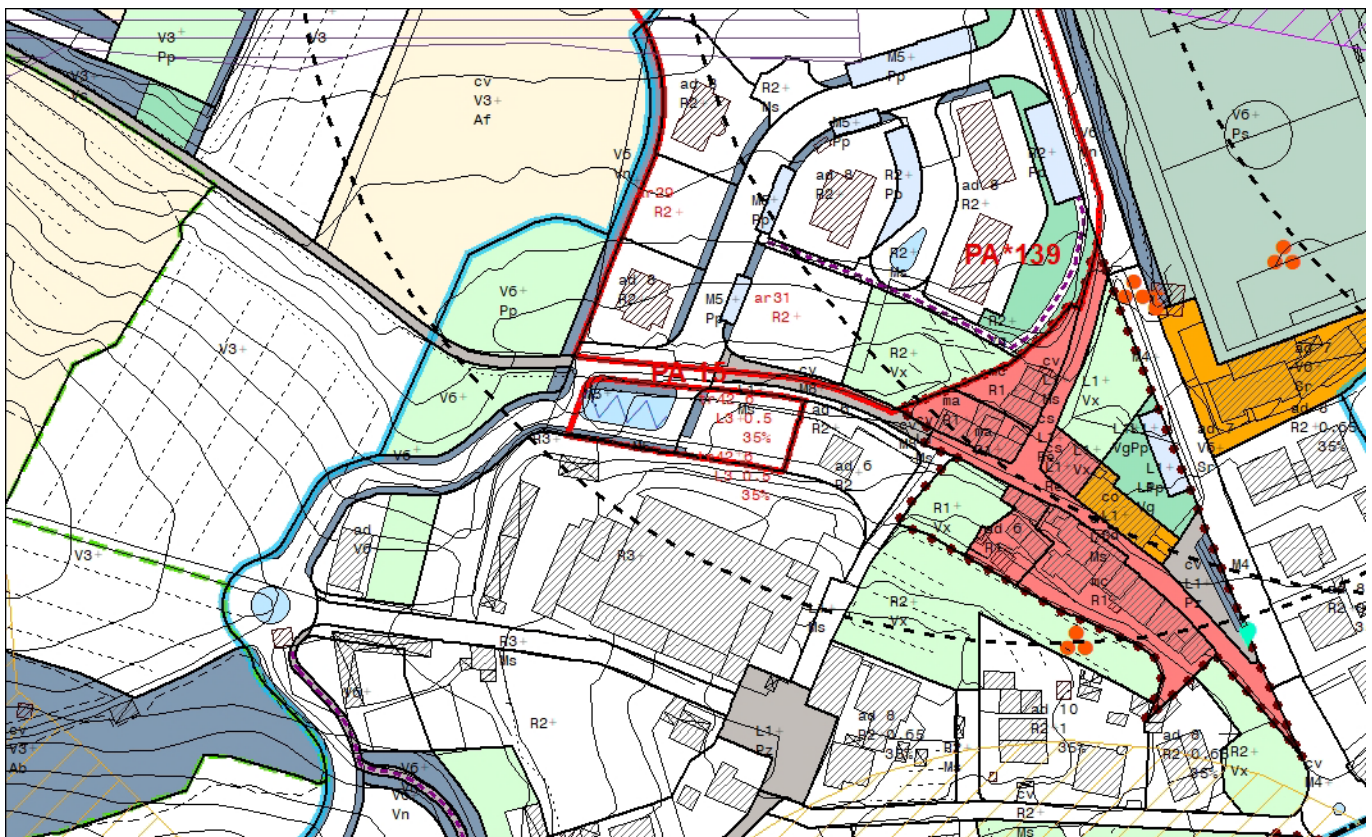


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		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				
<b>Pieve a Maiano – via della Diga</b>	<b>Tav. 6</b>	<b>5</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

### 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'accesso" (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)	Parcheeggi (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.

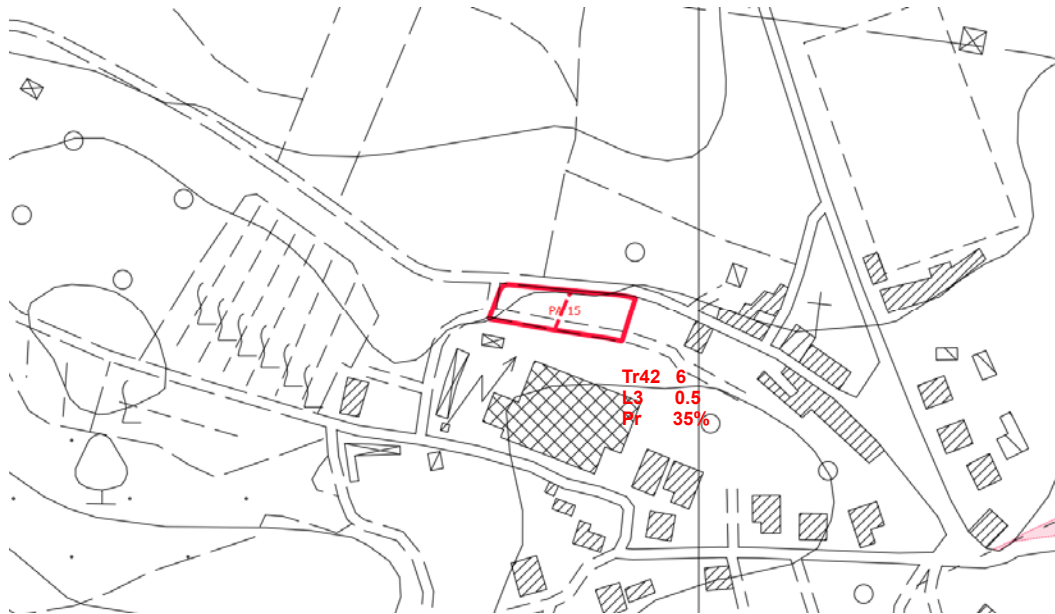
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

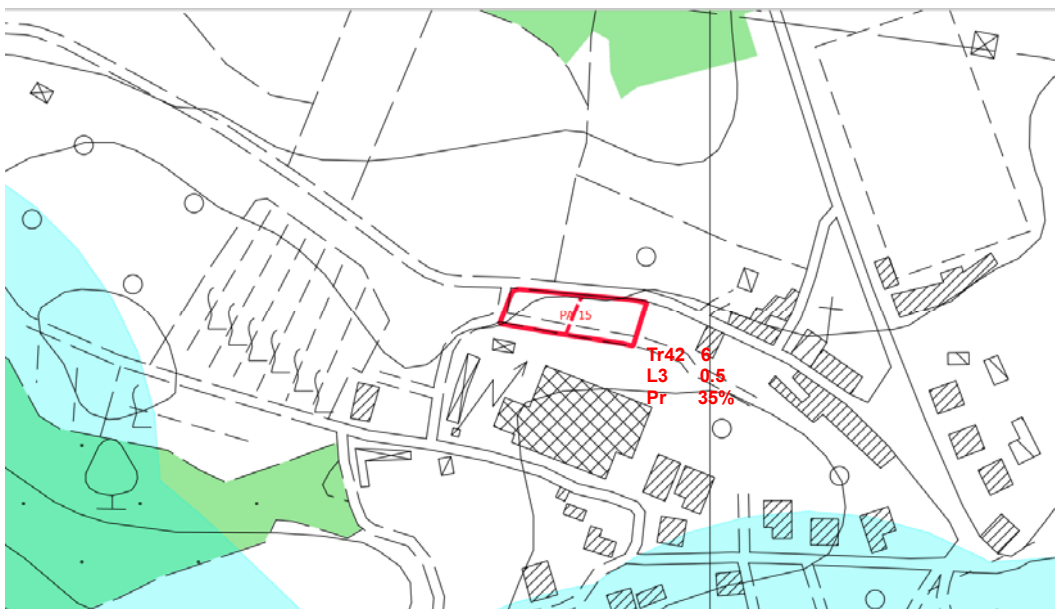


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico



Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



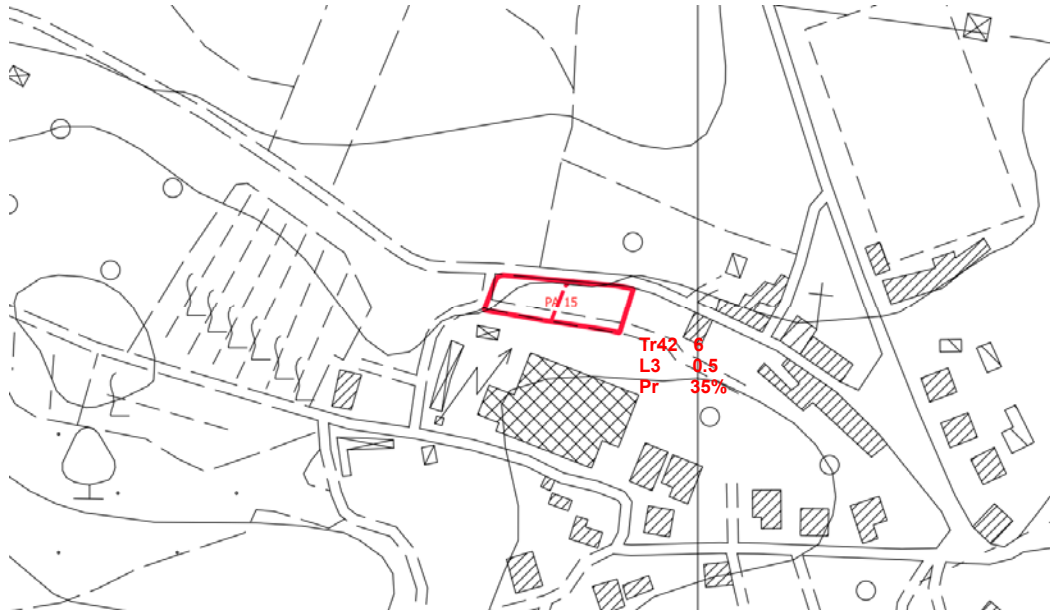
PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate


 Aree tutelate lettera c)  Fiumi, torrenti (All. L), Corsi d'acqua (All. E)

Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  | Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                                   |  | <i>alta</i>                   |
|  | Fronte urbano continuo  |  | Punto di ripresa fotografico  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |                               |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |                               |
|  | Fosso / corso d'acqua   |   |                               |
|  | Ferrovia  |   |                               |
|  | SGC Grosseto - Fano   |   |                               |
|  | A1 - Autostrada del Sole                                      |   |                               |

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Attività commerciali al dettaglio (Tc) e la SE è pari a 271 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	6	n.
Produzione RSU	3,77	(t/anno)
Consumi elettrici	6,26	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	6	n.
Fabbisogno idrico	438	(mc/anno)
Afflussi Fognari	438	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

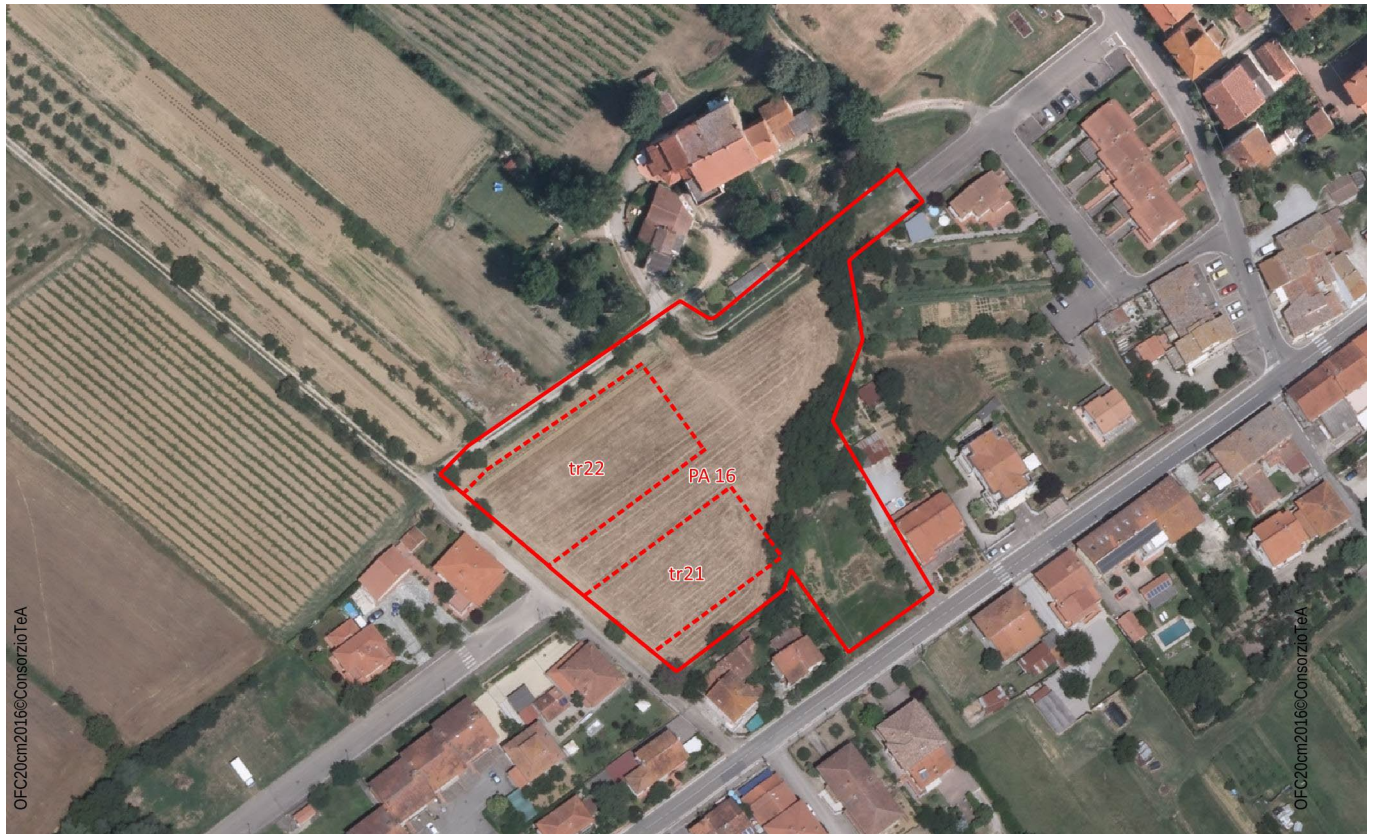
---

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

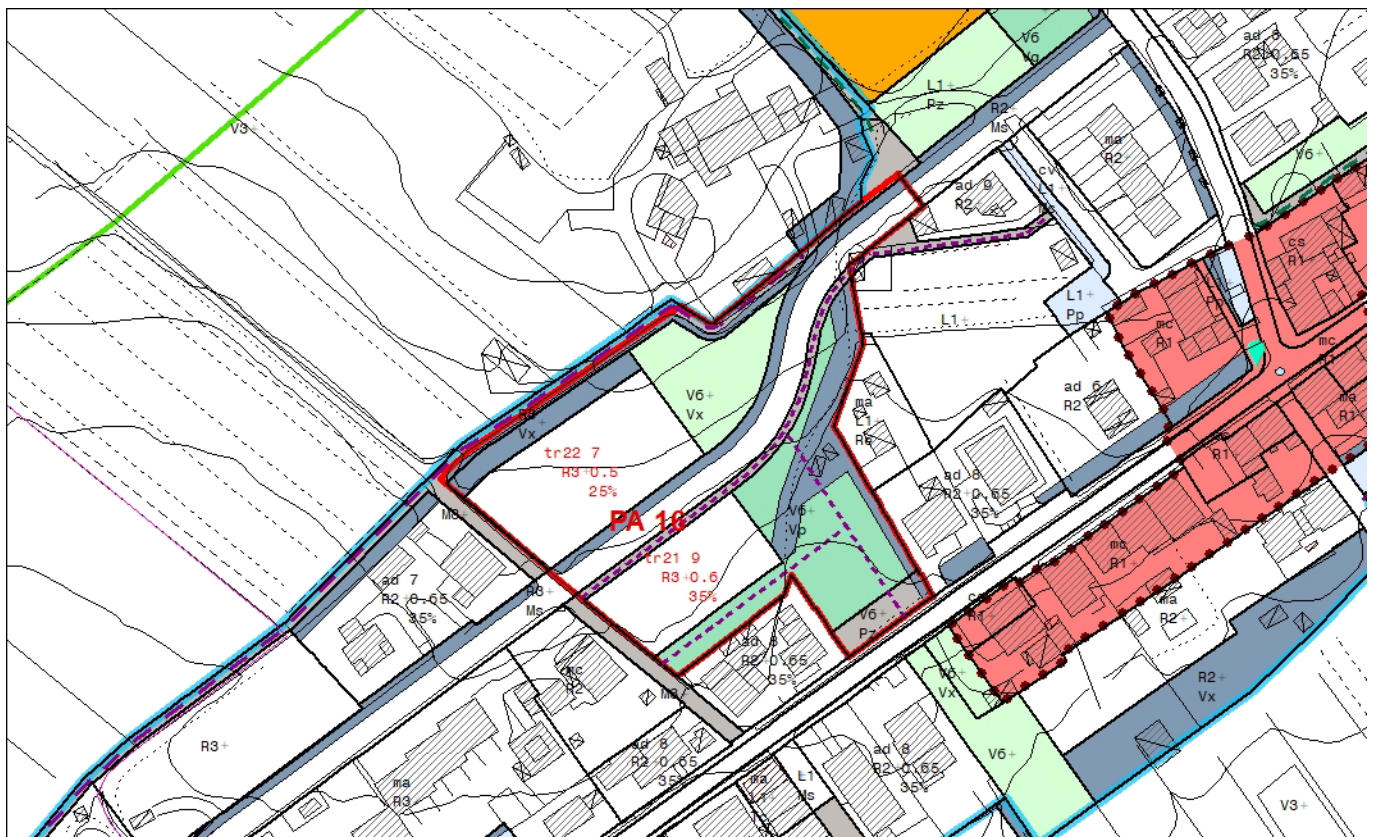


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		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				
<b>Albergo – via A. Boldrini</b>	<b>Tav. 50</b>	<b>5</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usi ammessi 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 perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PA16	ST (mq)	Parcheeggi (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.

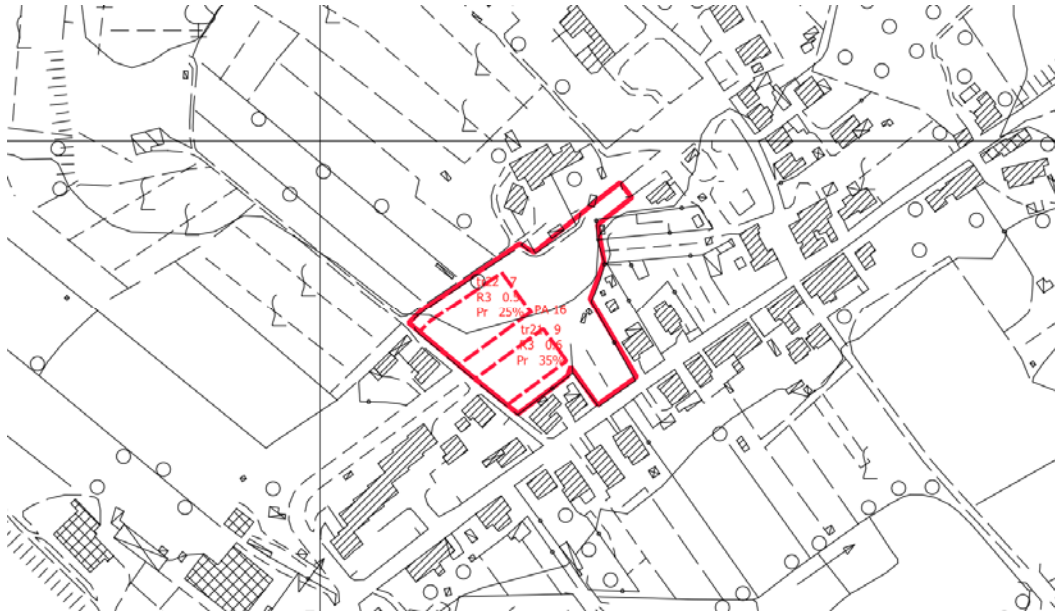
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

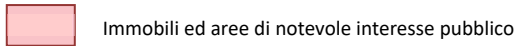
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

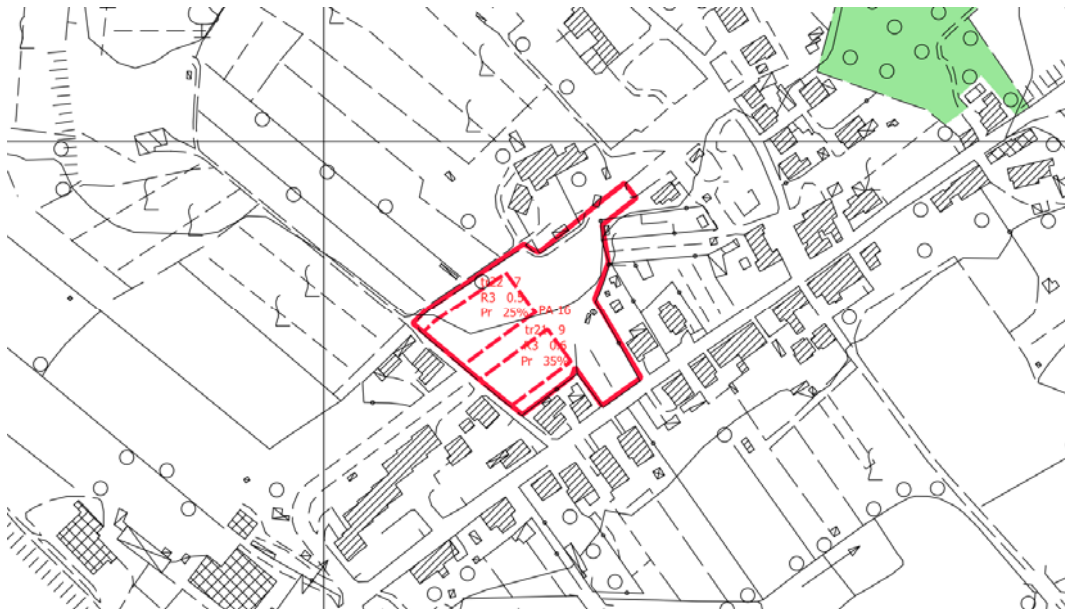


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

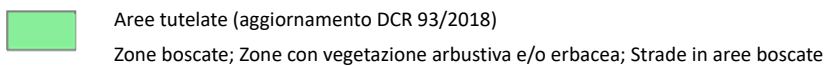


Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

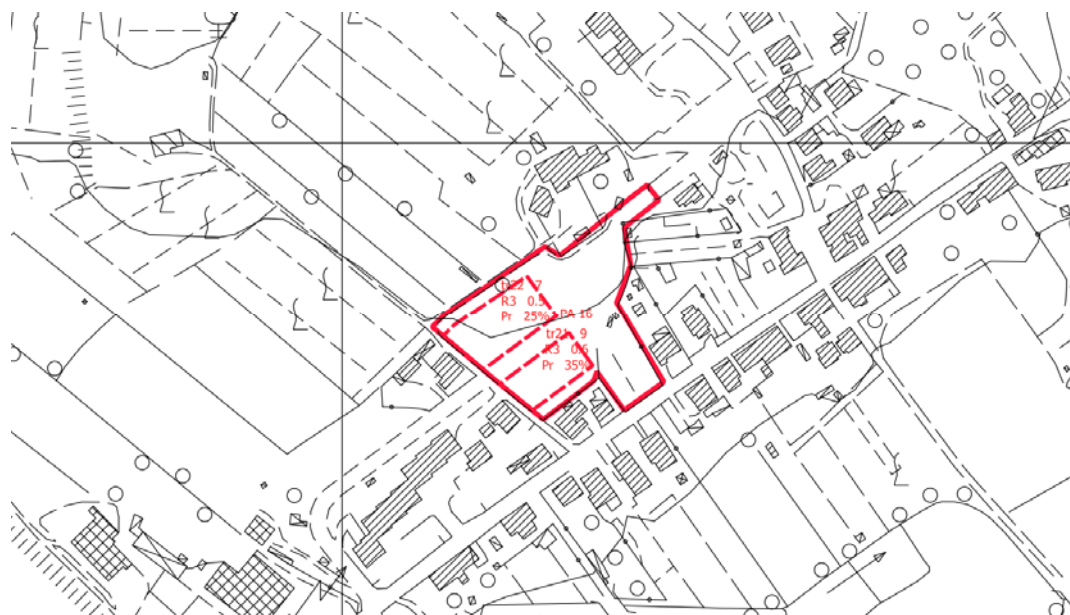


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PA non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

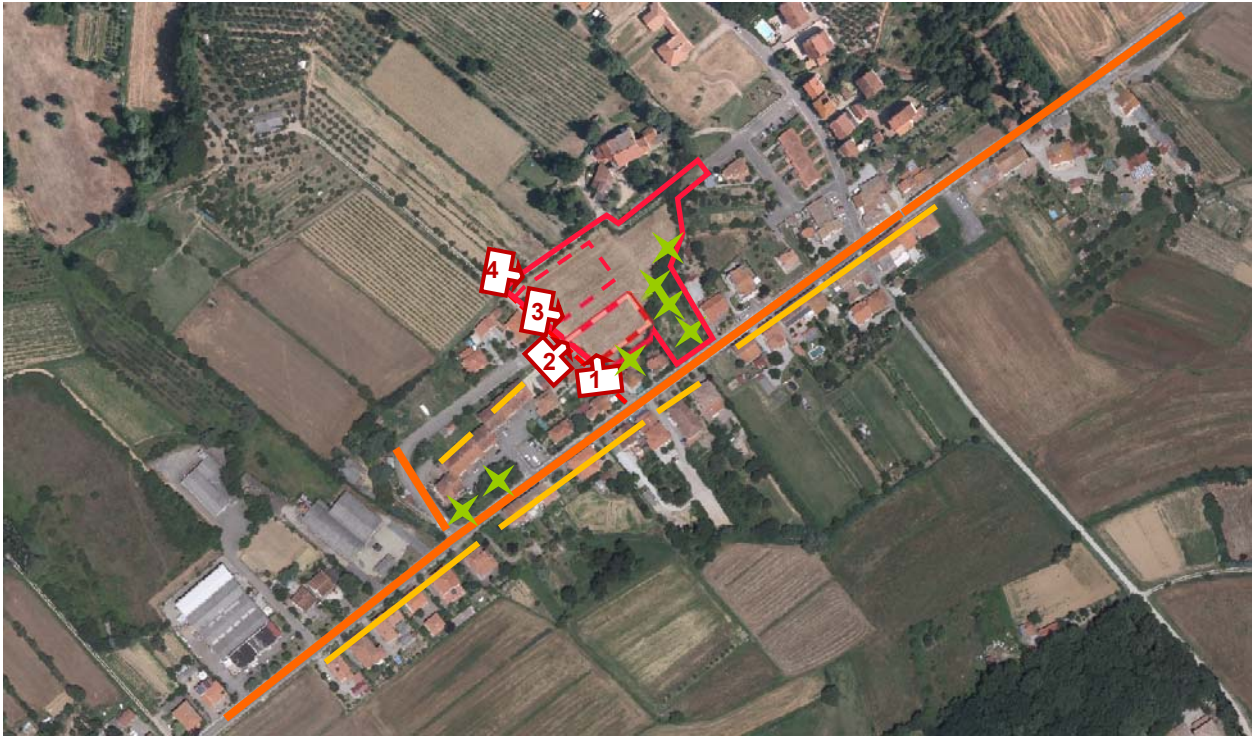
Il PA non interessa Beni architettonici.

**SEZIONE 3**















**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:                  |  | Visualità:                   |
|  | <i>viabilità principale</i>                     |  | <i>limitata</i>              |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                     |  | <i>alta</i>                  |
|  | Fronte urbano continuo                          |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare  |   |                              |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |   |                              |
|  | Fosso / corso d'acqua                           |   |                              |
|  | Ferrovia  |   |                              |
|  | SGC Grosseto - Fano                             |   |                              |
|  | A1 - Autostrada del Sole                        |   |                              |

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE complessiva è pari a 1.423 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	57	n.
Produzione RSU	35,77	(t/anno)
Consumi elettrici	59,45	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	41	n.
Fabbisogno idrico	2.993	(mc/anno)
Afflussi Fognari	2.993	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### **Acqua**

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### **Suolo**

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### **Energia**

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### **Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

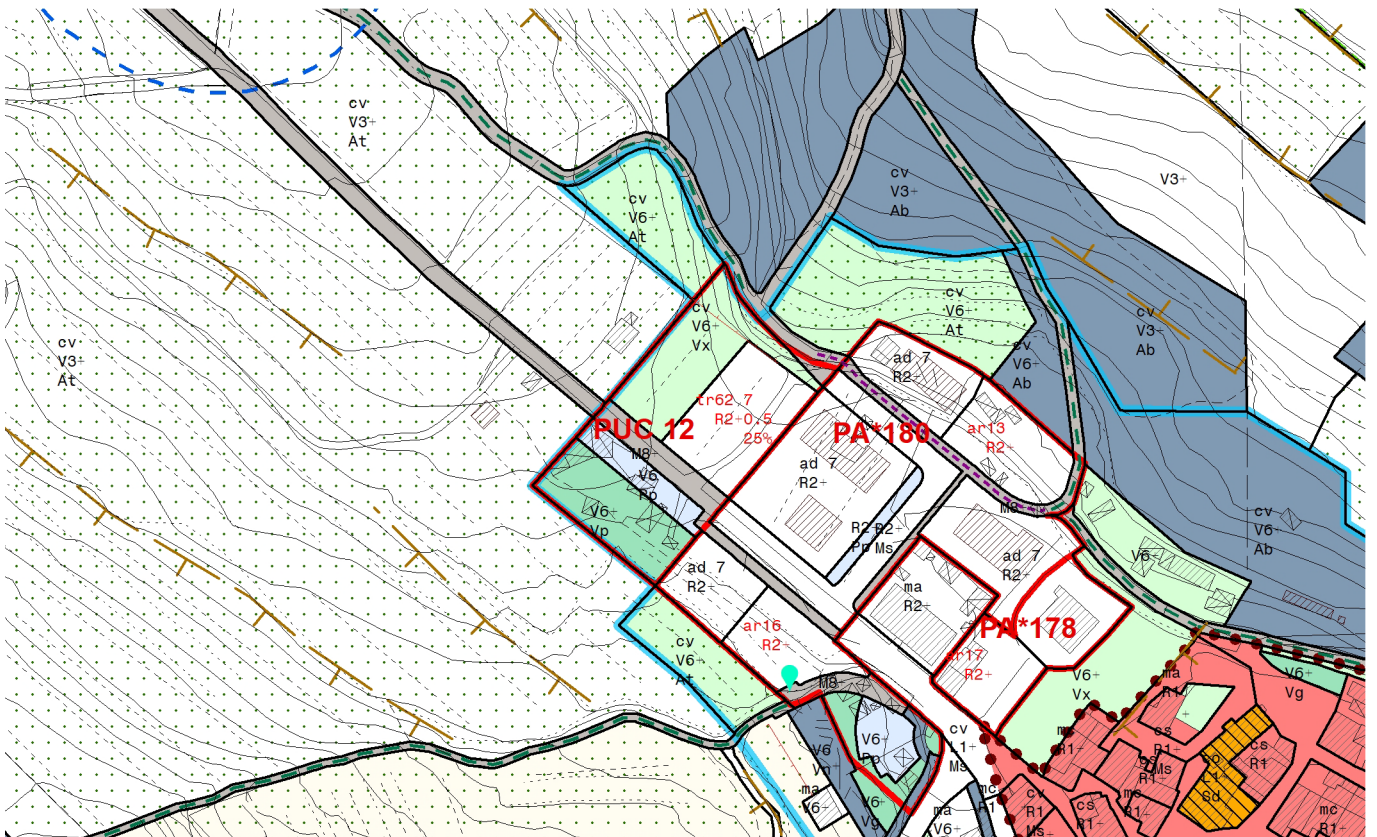


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		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				
<b>Tuori – via del Belvedere</b>	<b>Tav. 20</b>	<b>5</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usi ammessi 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:

- realizzare spazi aperti e percorsi di collegamento, connettere e integrare le aree residenziali con i parchi e le attrezzature;
- 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 che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

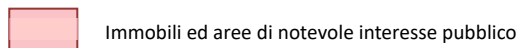
**SEZIONE 2**

**PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

**2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**

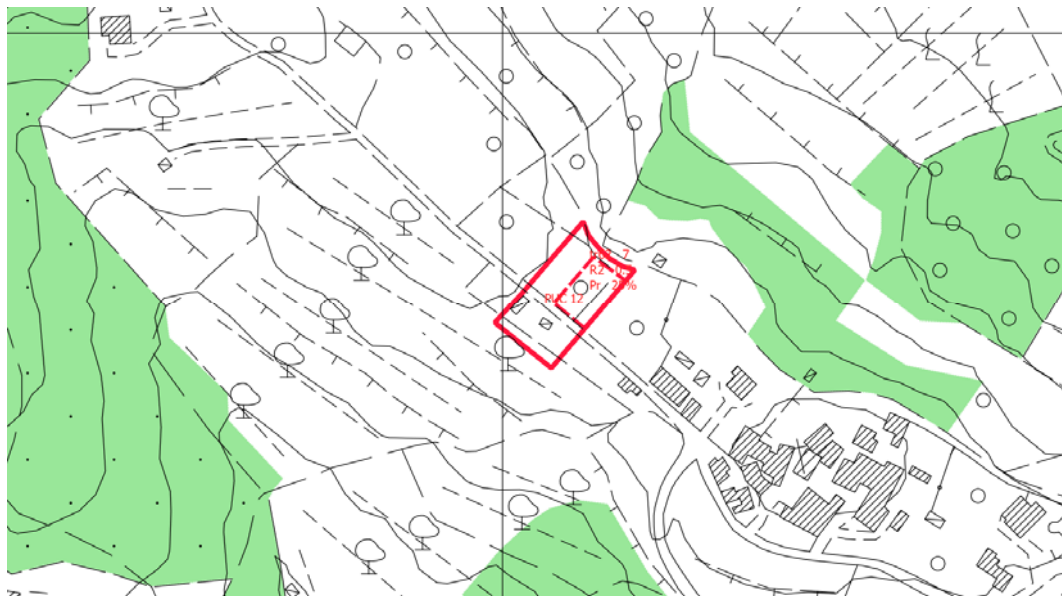


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

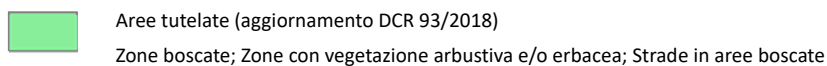


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

**2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**

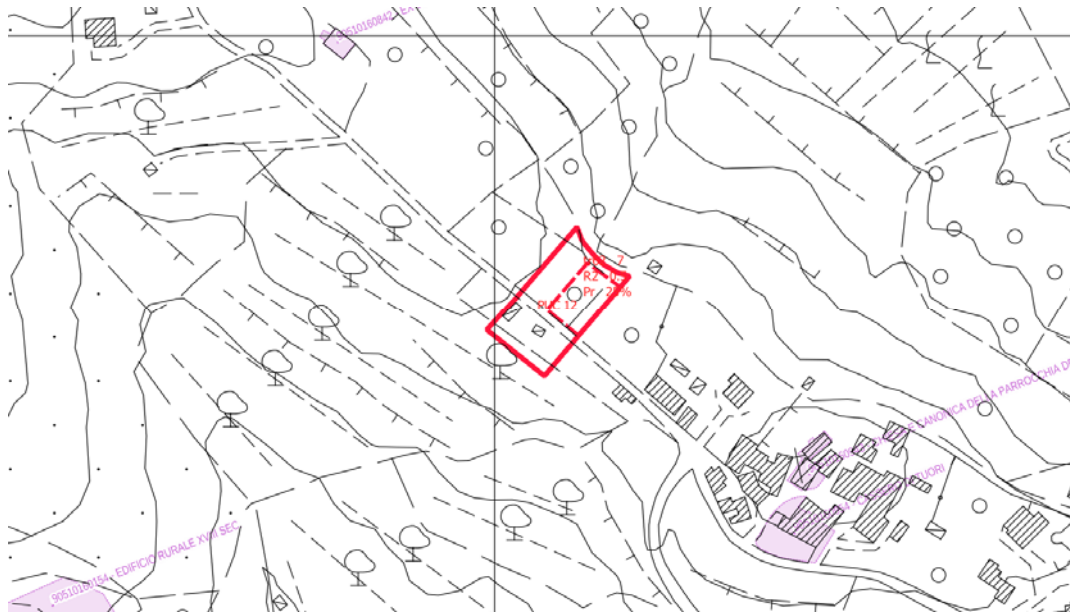


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

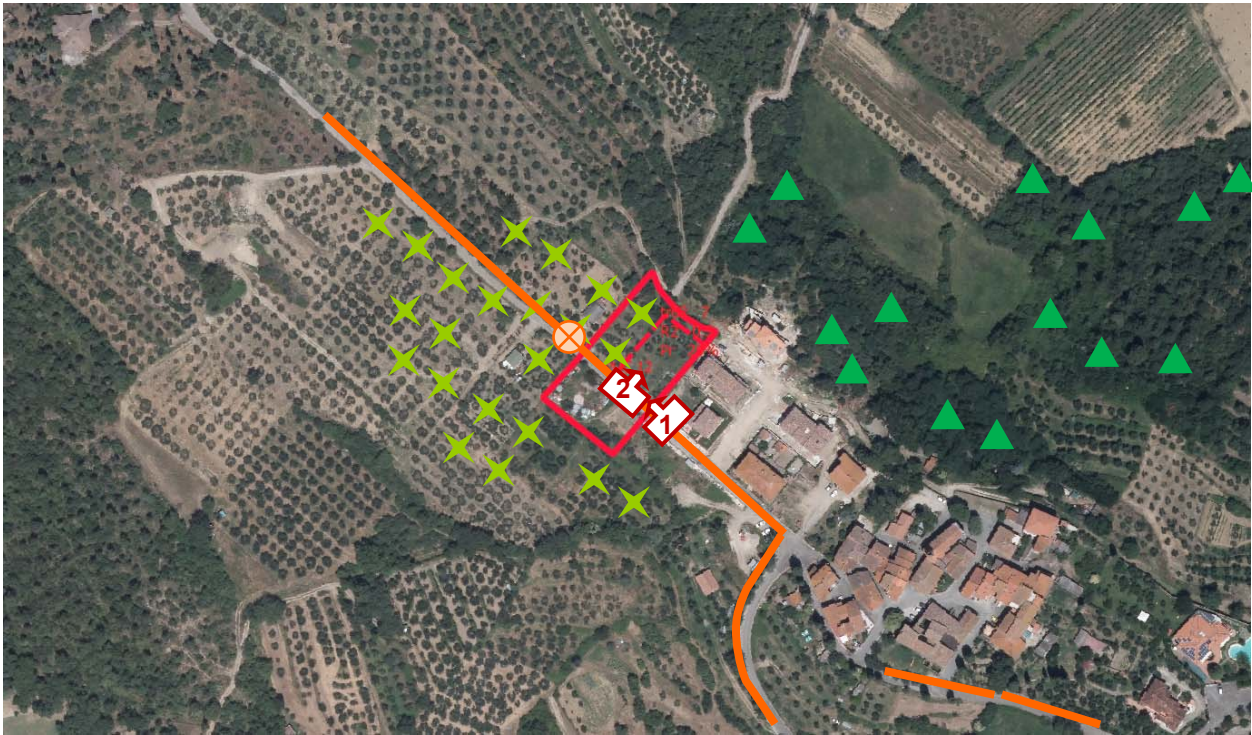
---

**SEZIONE 3**















**SCHEMA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:                  |  | Visualità:                   |
|  | <i>viabilità principale</i>                     |  | <i>limitata</i>              |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                     |  | <i>alta</i>                  |
|  | Fronte urbano continuo                          |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare  |   |                              |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |   |                              |
|  | Fosso / corso d'acqua                           |   |                              |
|  | Ferrovia  |   |                              |
|  | SGC Grosseto - Fano                             |   |                              |
|  | A1 - Autostrada del Sole                        |   |                              |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 419 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	17	n.
Produzione RSU	10,67	(t/anno)
Consumi elettrici	17,73	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	12	n.
Fabbisogno idrico	876	(mc/anno)
Afflussi Fognari	876	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

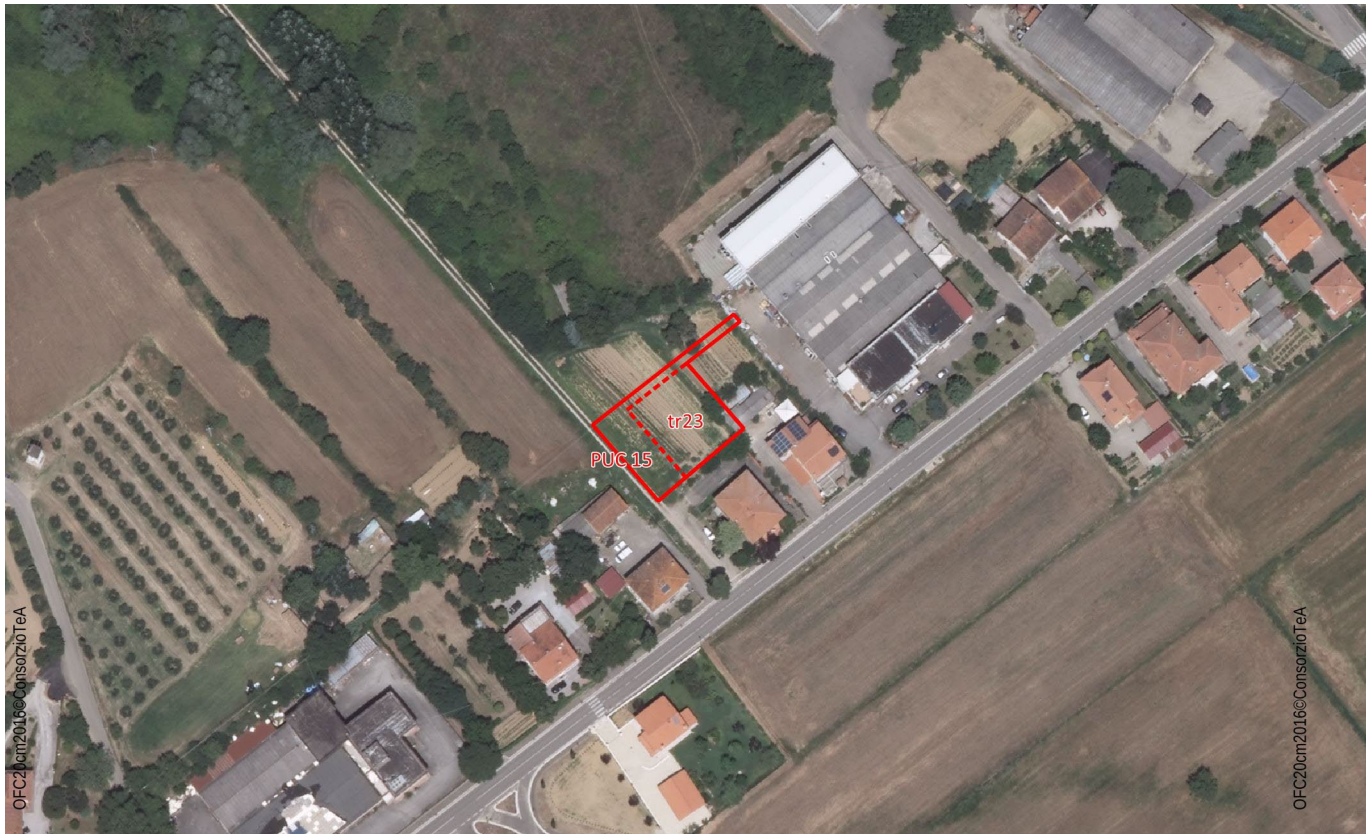
---

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

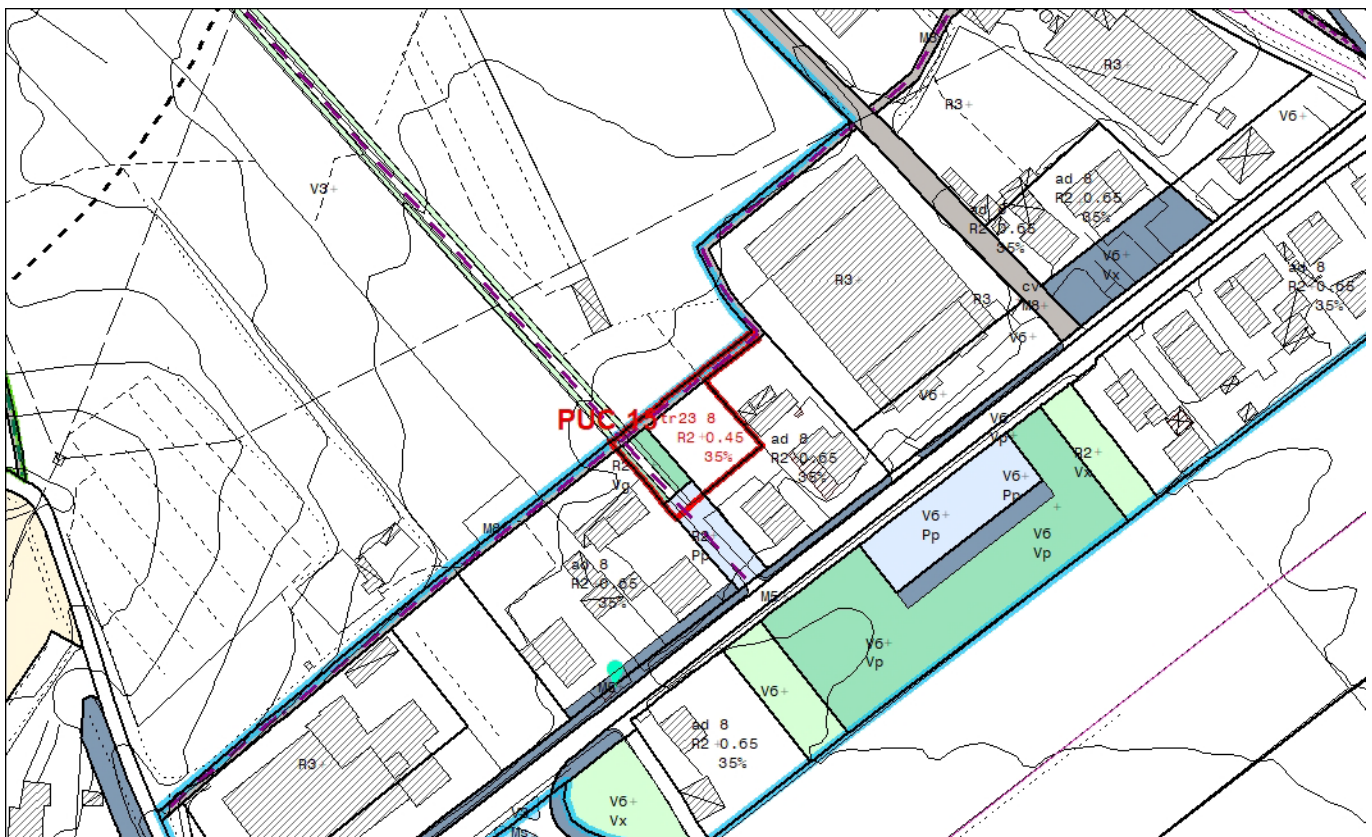


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		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				
<b>Albergo – via Colombaia</b>	<b>Tav. 49</b>	<b>5</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usò 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:

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

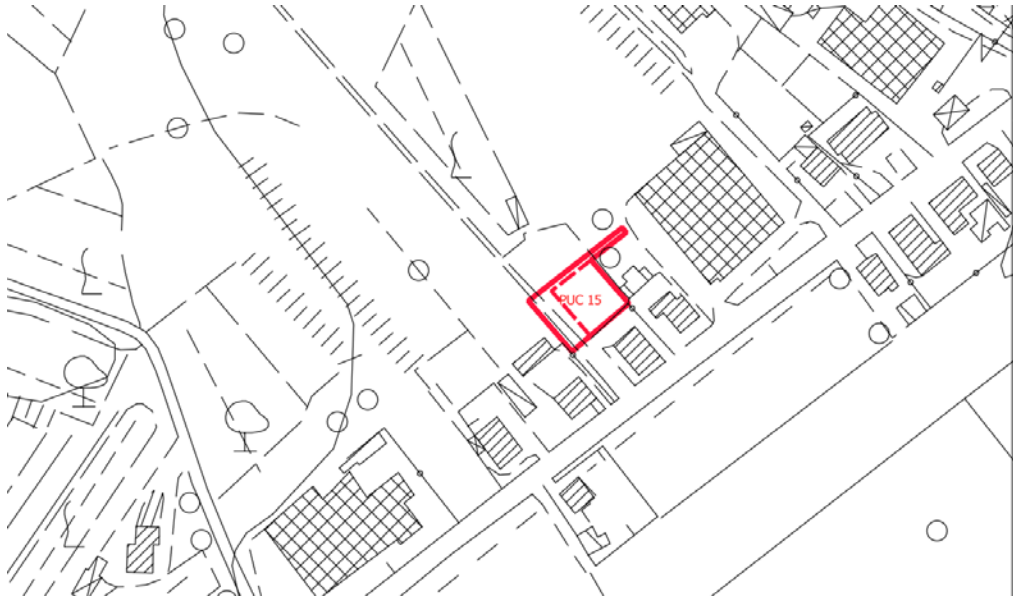
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

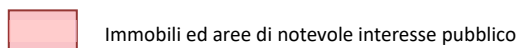
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### **2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

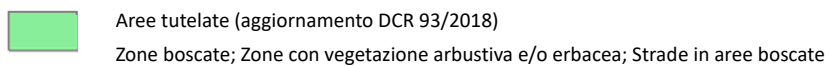


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### **2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**

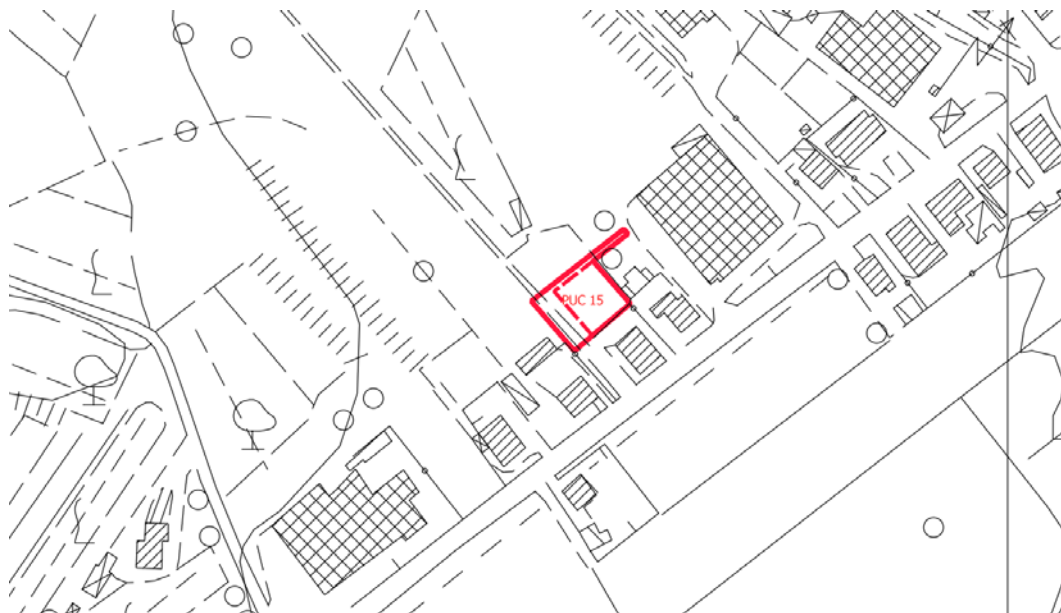


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

---

**SEZIONE 3**















**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:                  |  | Visualità:                   |
|  | <i>viabilità principale</i>                     |  | <i>limitata</i>              |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                     |  | <i>alta</i>                  |
|  | Fronte urbano continuo                          |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare  |   |                              |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |   |                              |
|  | Fosso / corso d'acqua                           |   |                              |
|  | Ferrovia  |   |                              |
|  | SGC Grosseto - Fano                             |   |                              |
|  | A1 - Autostrada del Sole                        |   |                              |

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 209 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	9	n.
Produzione RSU	5,65	(t/anno)
Consumi elettrici	9,39	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	6	n.
Fabbisogno idrico	438	(mc/anno)
Afflussi Fognari	438	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

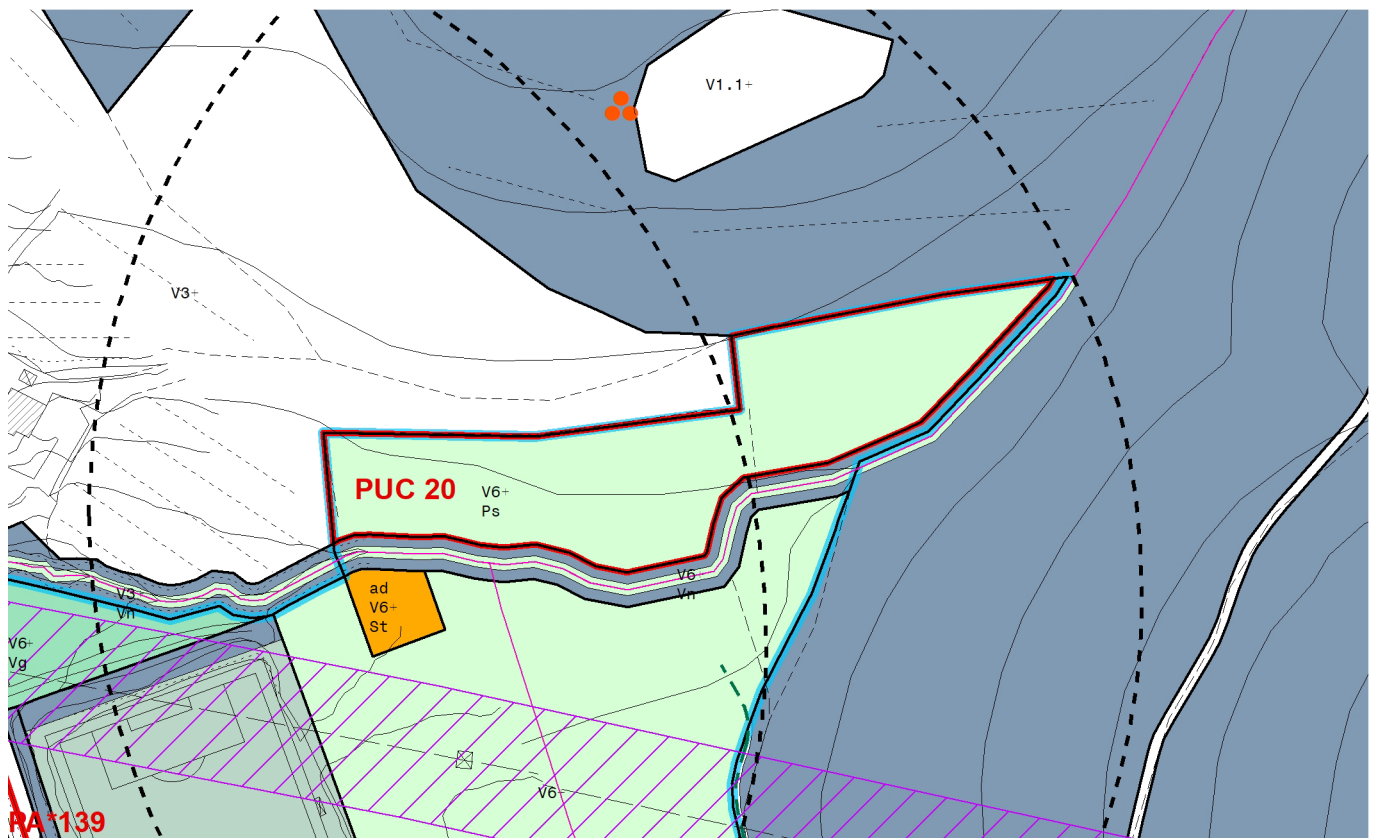


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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



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

### 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
Usò 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:

- realizzare progetti che favoriscano lo sviluppo e la valorizzazione delle principali risorse (storiche, naturalistiche e ambientali) presenti nell'area;
- integrare e migliorare le strutture sportive, quelle di servizio e accoglienza turistica;
- riqualificare l'abitato di Pieve a Maiano e valorizzare il suo ruolo di "porta d'accesso" (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 perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC20	ST (mq)	Parcheeggi (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.

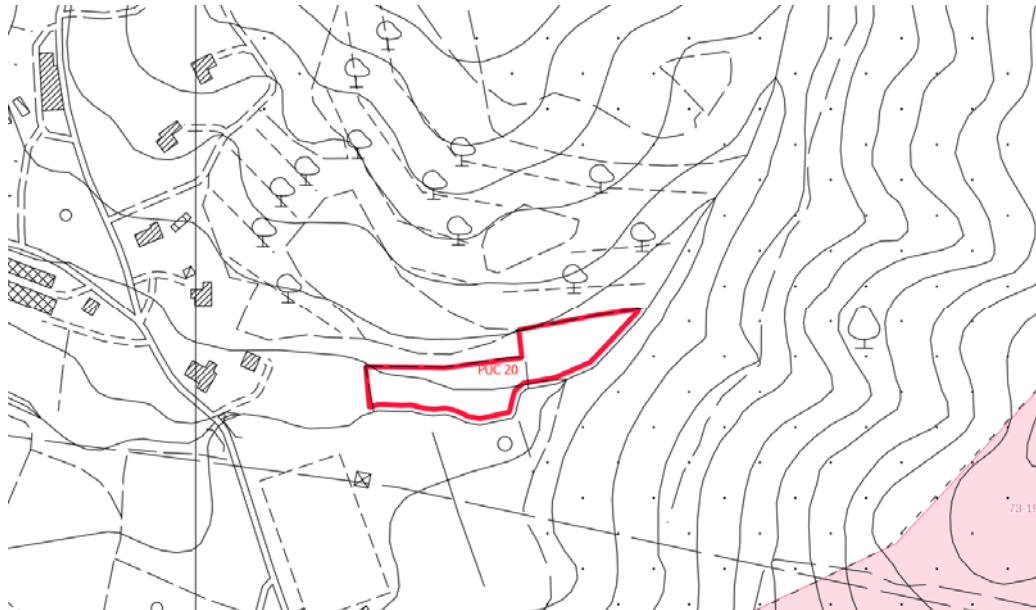
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

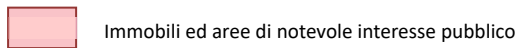
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

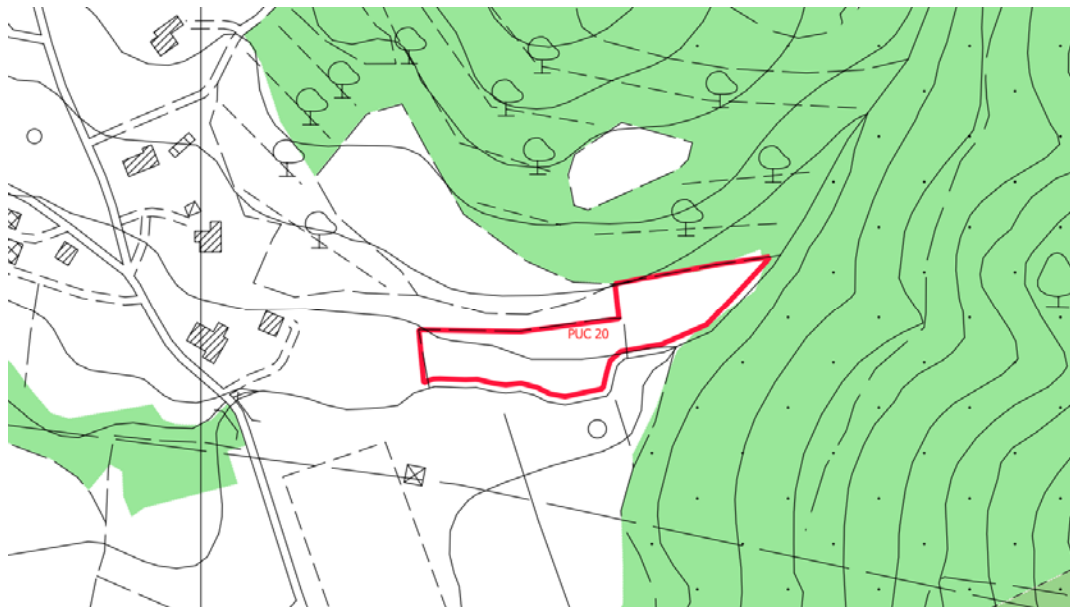


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

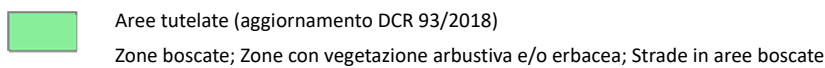


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

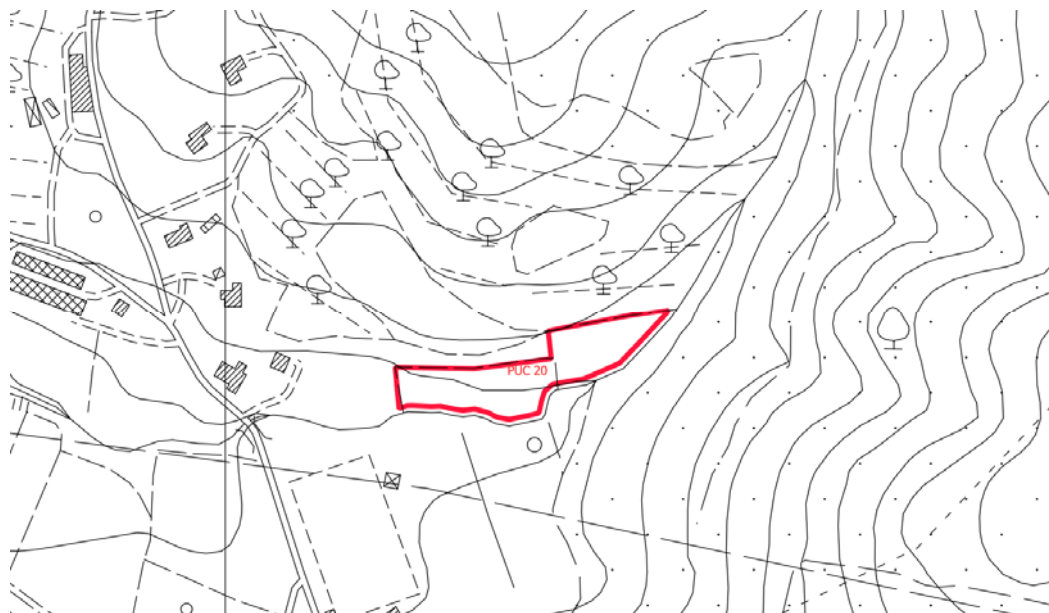


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

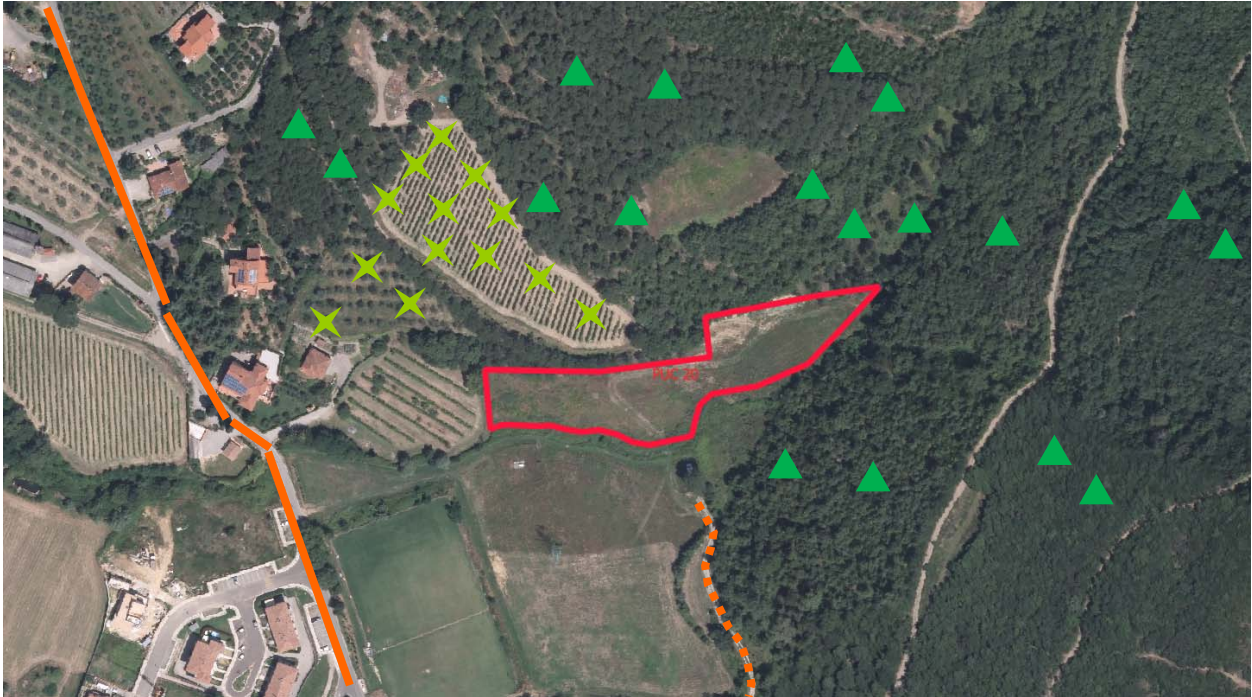
---

**SEZIONE 3**















**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |  |                              |
|---|---|--|------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:                  |  | Visualità:                   |
|  | <i>viabilità principale</i>                     |  | <i>limitata</i>              |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                     |  | <i>alta</i>                  |
|  | Fronte urbano continuo                          |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare  |  |                              |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |  |                              |
|  | Fosso / corso d'acqua                           |  |                              |
|  | Ferrovia  |  |                              |
|  | SGC Grosseto - Fano                             |  |                              |
|  | A1 - Autostrada del Sole                        |  |                              |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Rifiuti

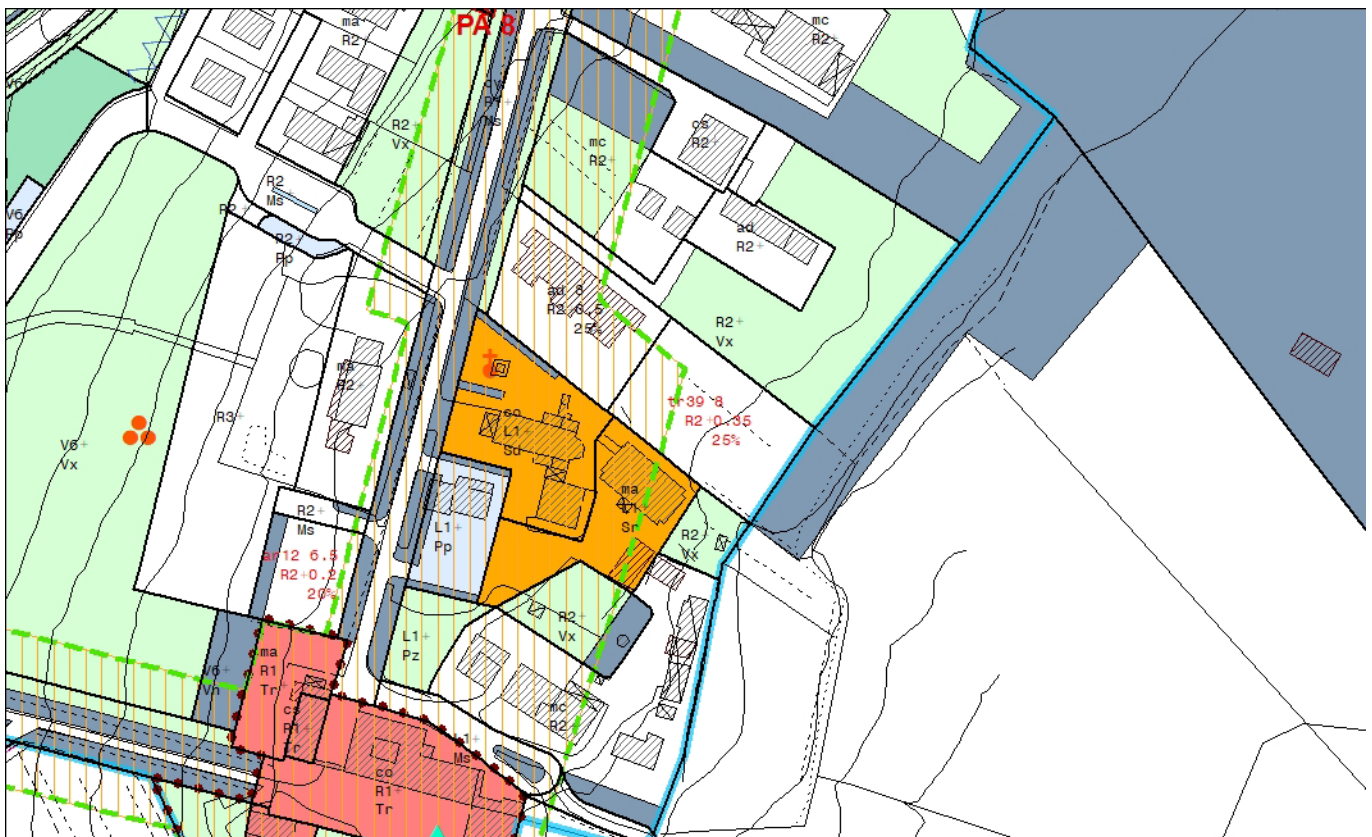
Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

---

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
Spoiano	Tav. 58	5	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Spoiano</b>	<b>Tav. 58</b>	<b>5</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

### 2. Intervento

L'area si trova a Spoiano, nei pressi della Chiesa, ed è costituita da una zona libera collocata a ridosso di parti già edificate dell'insediamento.

### 3. Parametri urbanistici

area tr68	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1462	0,5	732	25%	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 che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

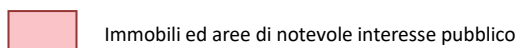
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### **2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

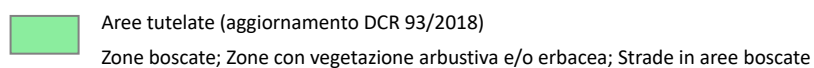


L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### **2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




L'area di trasformazione non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.



**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

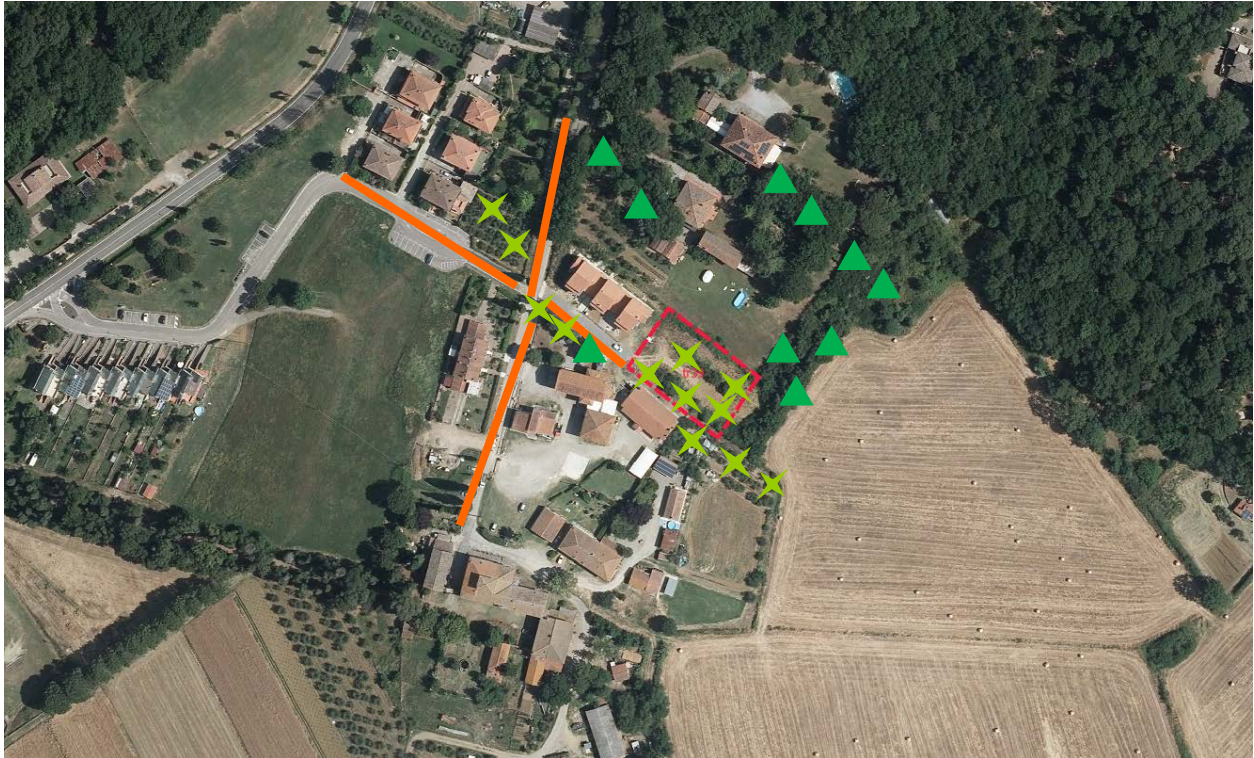
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  | Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                                   |  | <i>alta</i>                   |
|  | Fronte urbano continuo  |  | Punto di ripresa fotografico  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |                               |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |                               |
|  | Fosso / corso d'acqua   |   |                               |
|  | Ferrovia  |   |                               |
|  | SGC Grosseto - Fano   |   |                               |
|  | A1 - Autostrada del Sole                                      |   |                               |

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è residenza (R) e la SE è pari a 732 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	30	n.
Produzione RSU	18,83	(t/anno)
Consumi elettrici	31,29	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	21	n.
Fabbisogno idrico	1.533	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.533	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

## **SEZIONE 4**

### **ASPETTI GEOLOGICI/IDRAULICI E DI FATTIBILITÀ**

In merito agli Aspetti Geologici/Idraulici e di Fattibilità si rimanda agli specifici elaborati del Piano Operativo

---

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

PA	PUC	tr
	<b>PUC 11</b> - Tribbio	<b>tr 6</b> - Malpertuso
	<b>PUC 18</b> - Gebbia	<b>tr 13</b> - Tribbio
		<b>tr 56</b> - Casacce
		<b>tr 57</b> - Casacce

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

### 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)
Usò 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)	Parcheeggi (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 che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

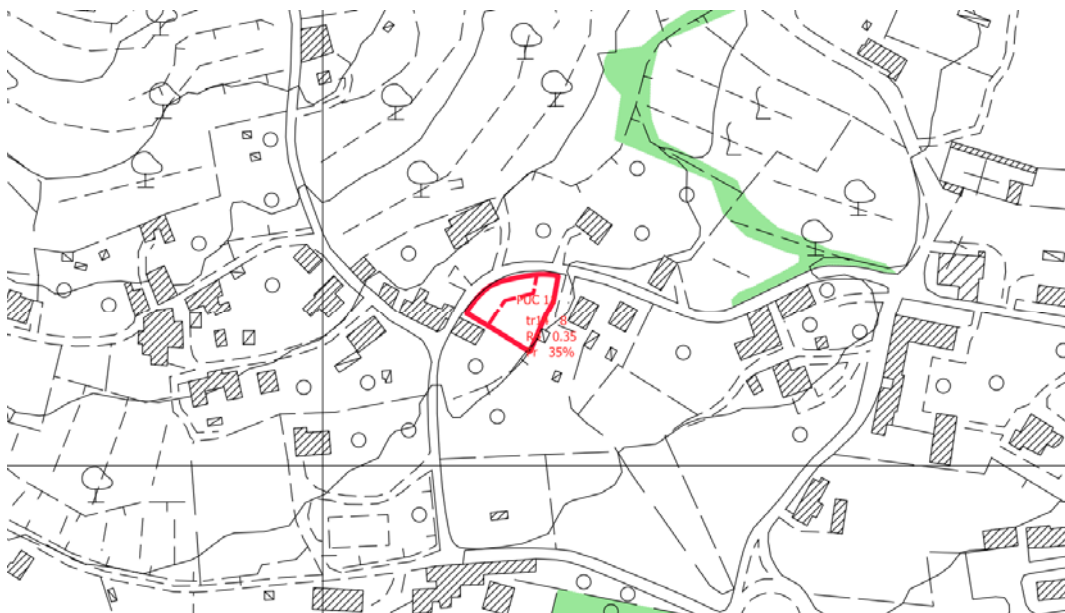


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC ricade nell'area oggetto di vincolo DM 244-1957b.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate


Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1.



**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

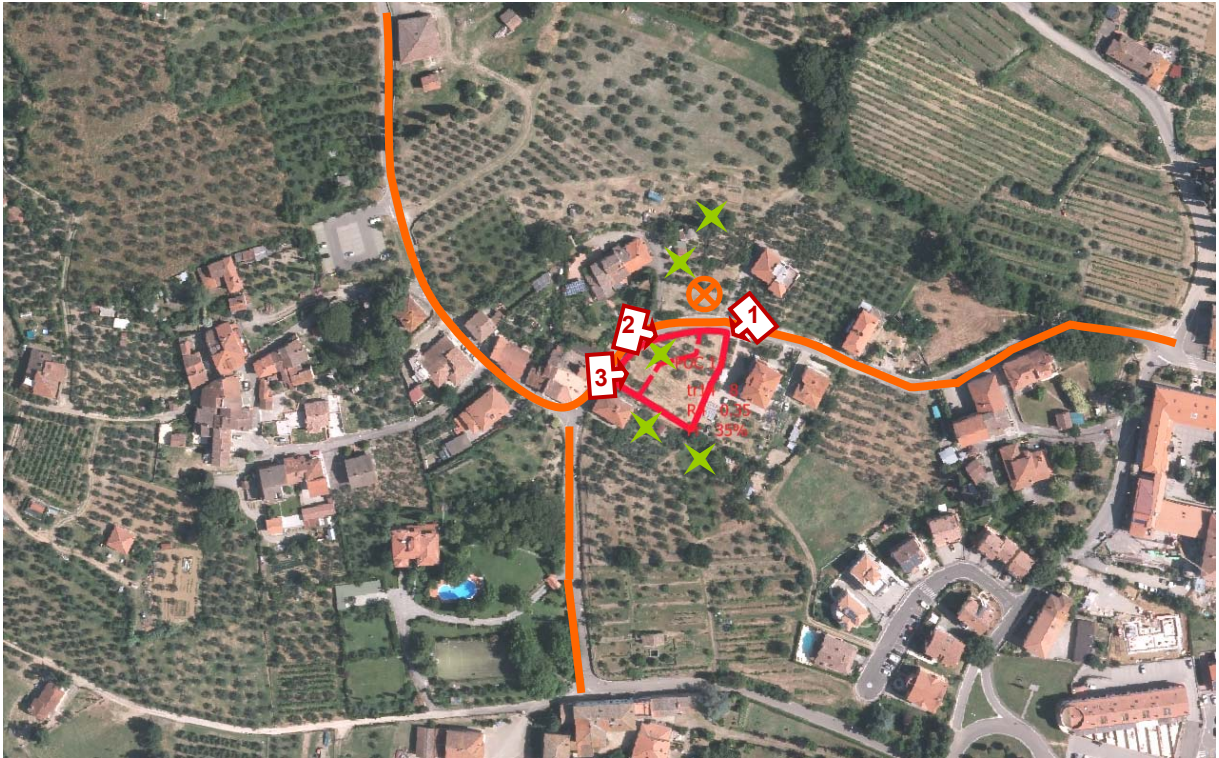
Il PUC non interessa Beni architettonici.

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |
|  Fosso / corso d'acqua   |   |
|  Ferrovia  |   |
|  SGC Grosseto - Fano   |   |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |   |

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2



Foto 3

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 297 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	12	n.
Produzione RSU	7,53	(t/anno)
Consumi elettrici	12,52	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	9	n.
Fabbisogno idrico	657	(mc/anno)
Afflussi Fognari	657	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

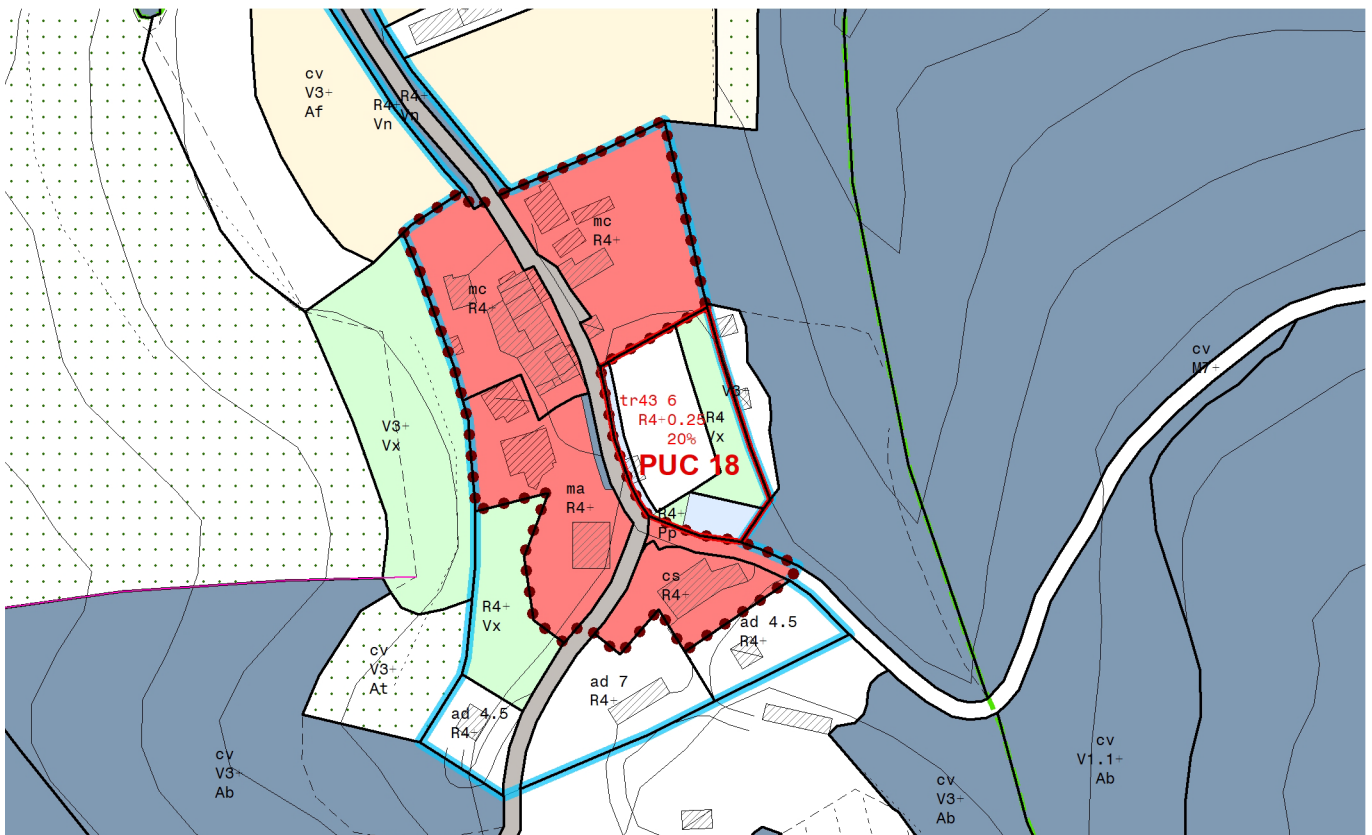


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



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				
<b>Gebbia</b>	<b>Tav. 23</b>	<b>6</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usi ammessi 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 perimetrare 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	180	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.

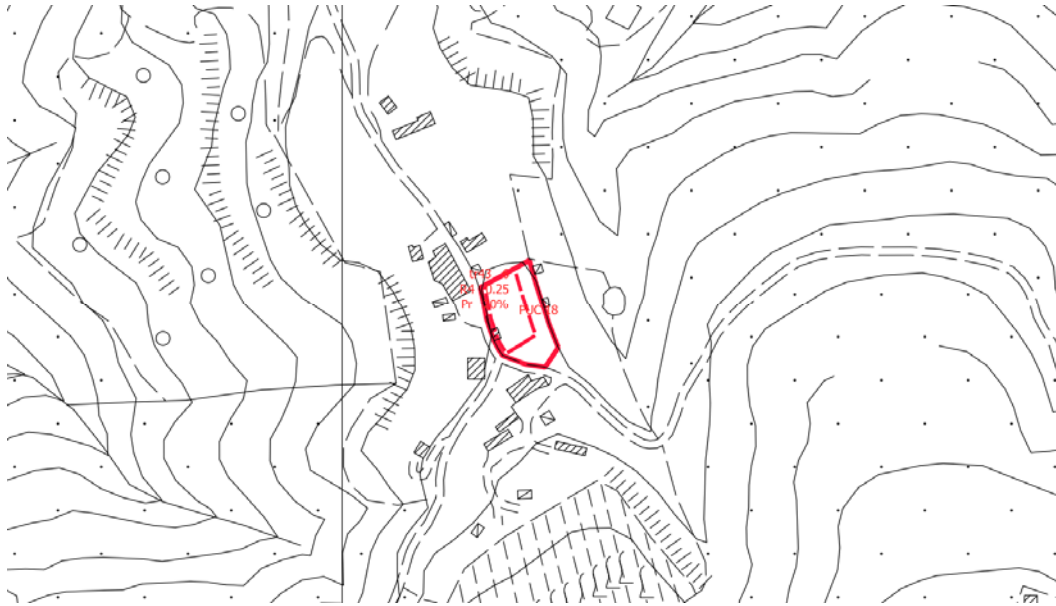
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

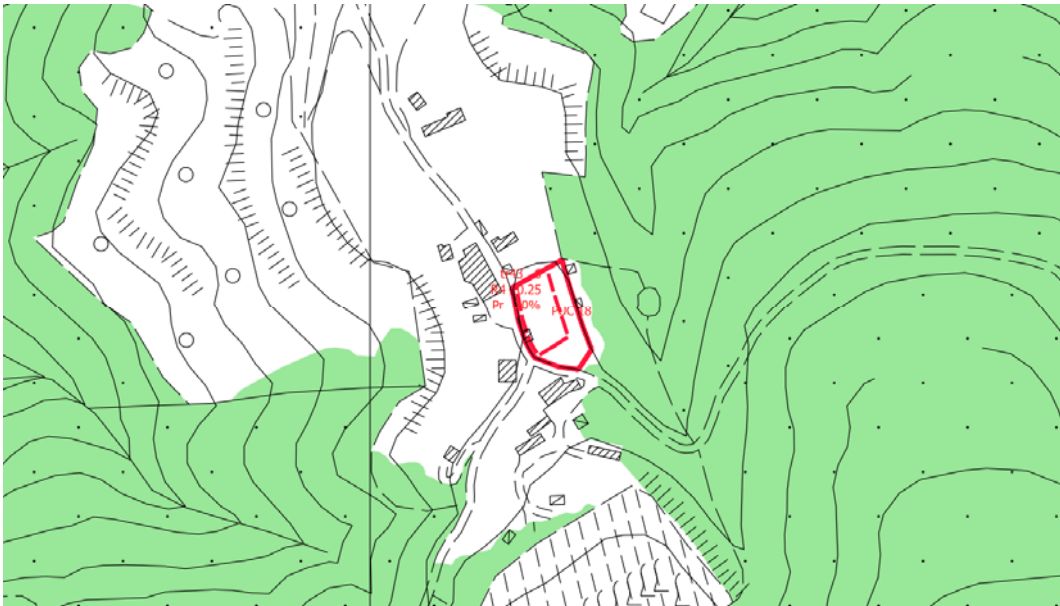


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo ai sensi dell'art. 146 del Codice.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



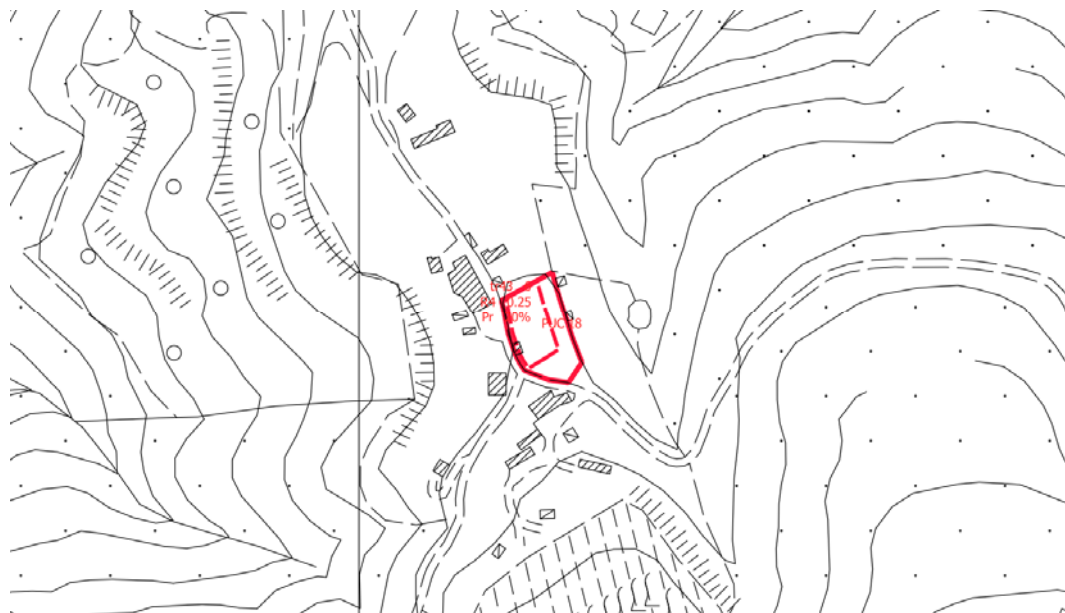
PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1.



**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

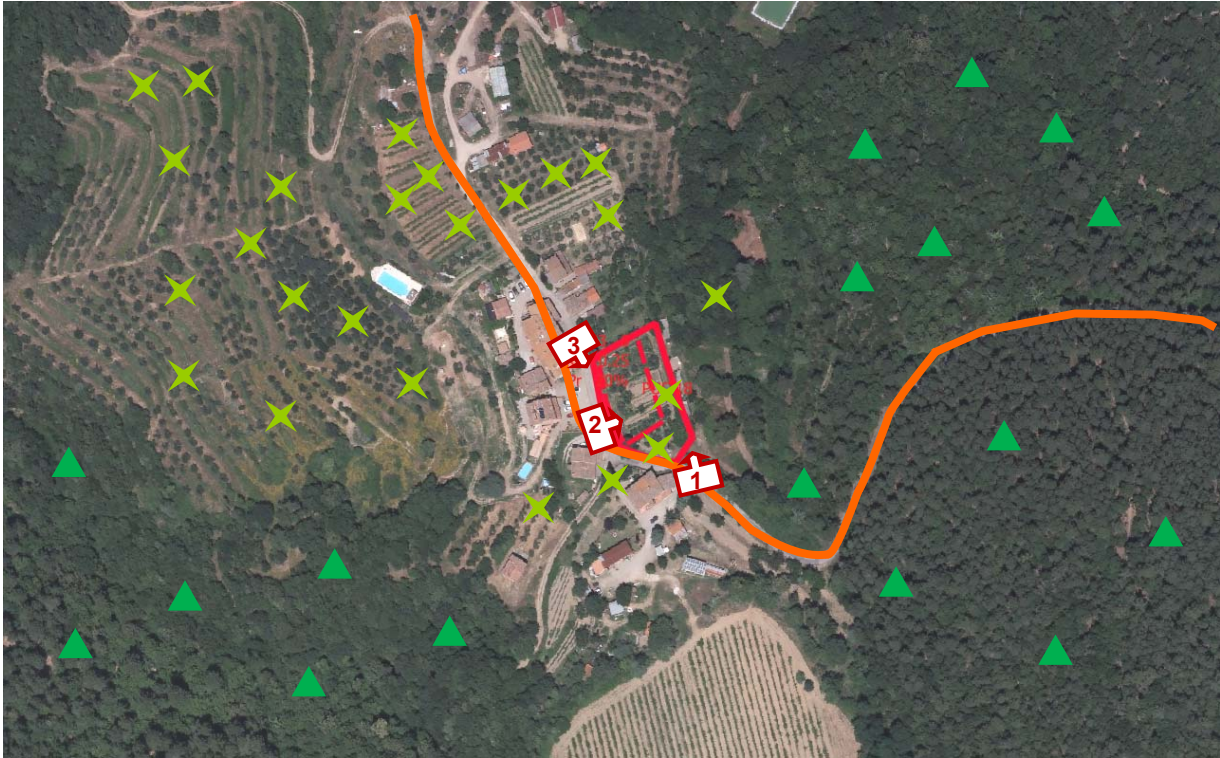
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |
|  Fosso / corso d'acqua   |   |
|  Ferrovia  |   |
|  SGC Grosseto - Fano   |   |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |   |

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2



Foto 3

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 180 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	9	n.
Produzione RSU	5,65	(t/anno)
Consumi elettrici	9,39	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	7	n.
Fabbisogno idrico	511	(mc/anno)
Afflussi Fognari	511	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

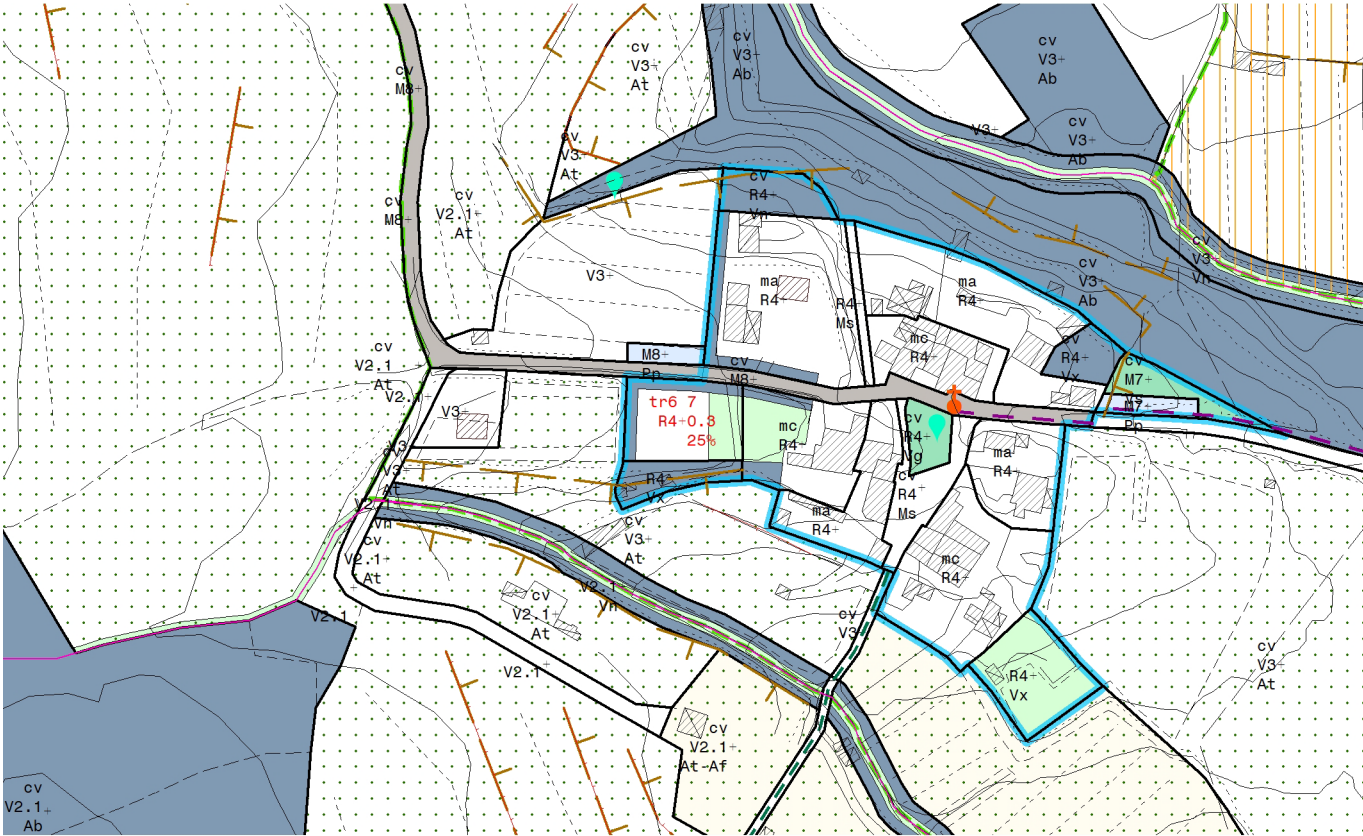
Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Malpertuso</b>	<b>Tav. 20</b>	<b>6</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Malpertuso</b>	<b>Tav. 20</b>	<b>6</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usò 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.

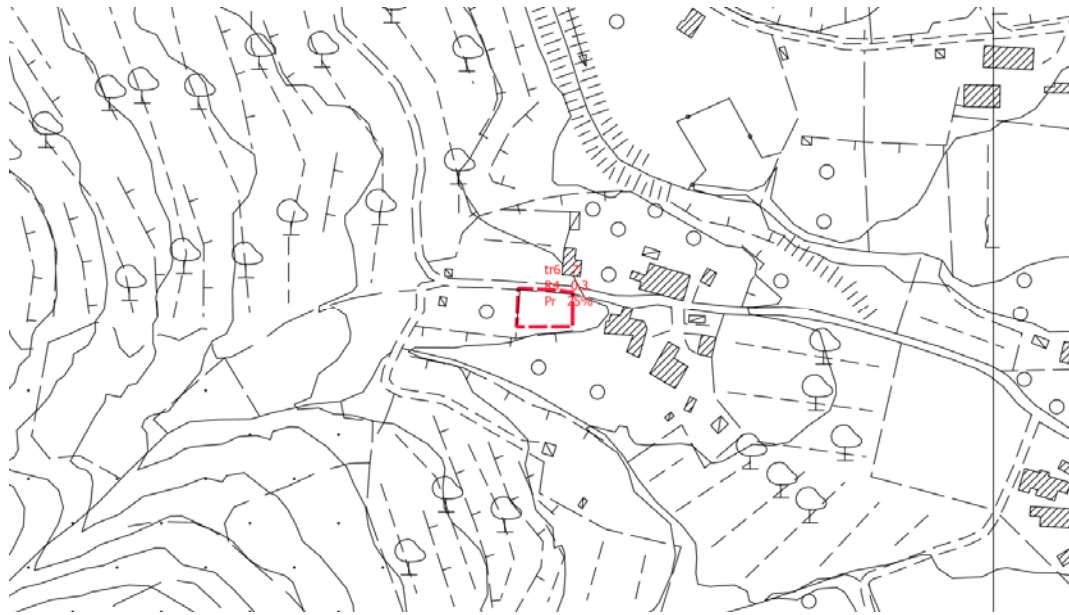
### 5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

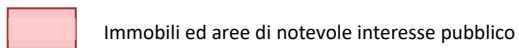
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

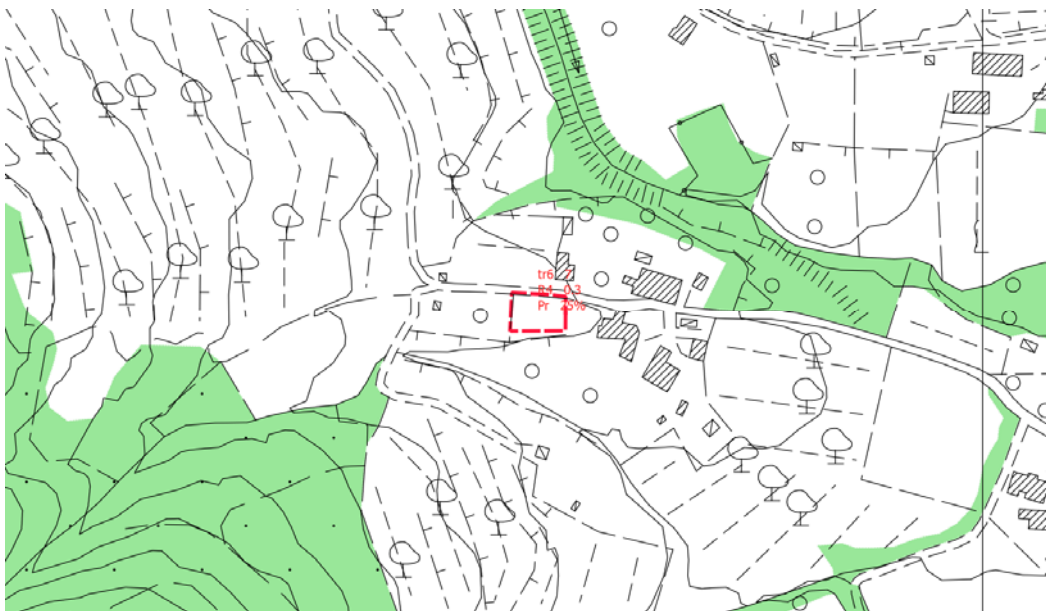


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

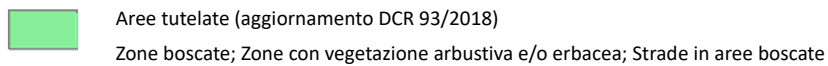


L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di tutela.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

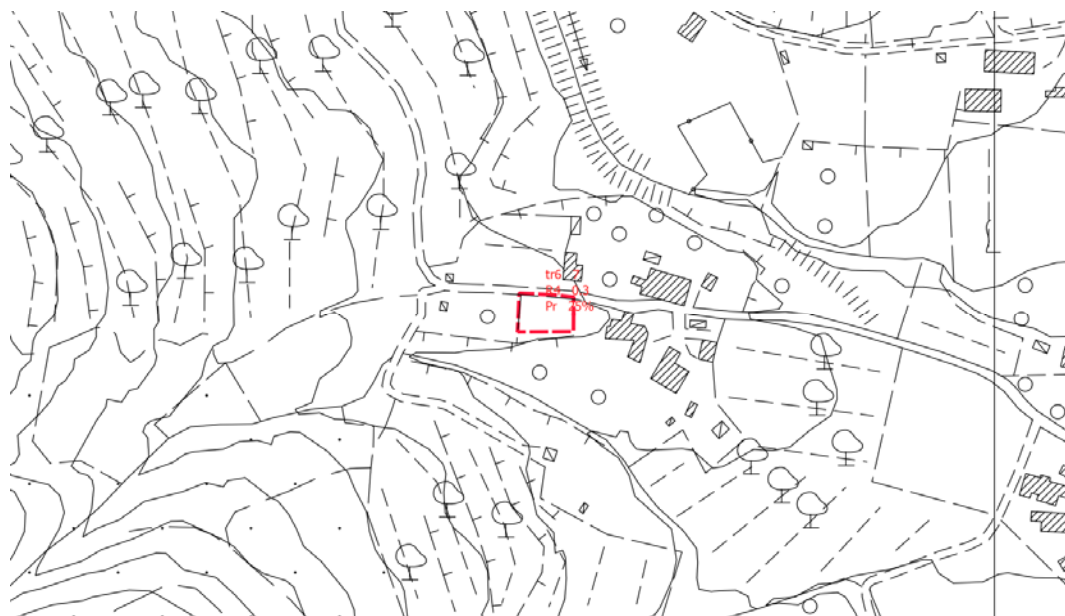


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



L'area di trasformazione non interessa aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1.

### **2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

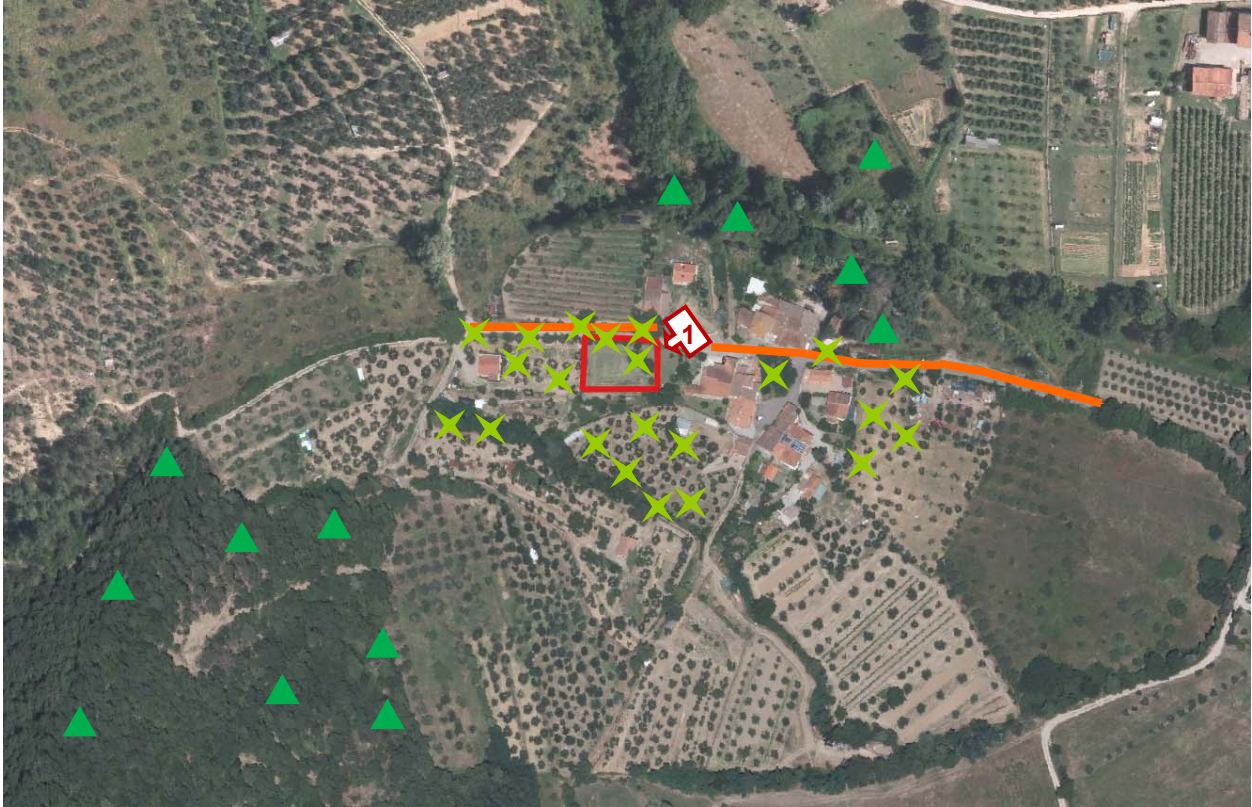


**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |
|  Fosso / corso d'acqua   |   |
|  Ferrovia  |   |
|  SGC Grosseto - Fano   |   |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |   |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 200 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	8	n.
Produzione RSU	5,02	(t/anno)
Consumi elettrici	8,34	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	6	n.
Fabbisogno idrico	438	(mc/anno)
Afflussi Fognari	438	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

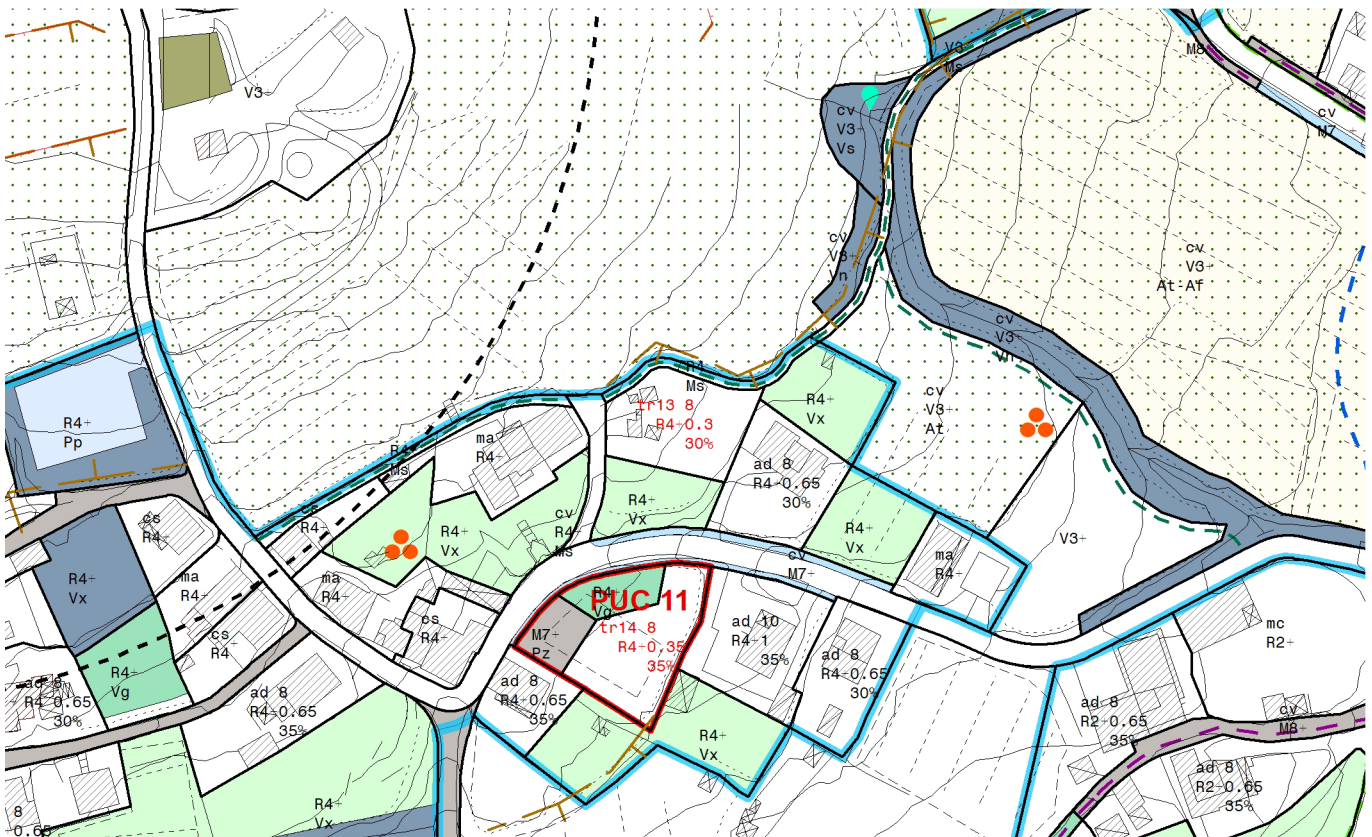
Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Tribbio</b>	<b>Tav. 16</b>	<b>6</b>					



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Tribbio</b>	<b>Tav. 16</b>	<b>6</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usò 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 che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

L'area di trasformazione non interessa aree oggetto di tutela.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

L'area di trasformazione non interessa aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

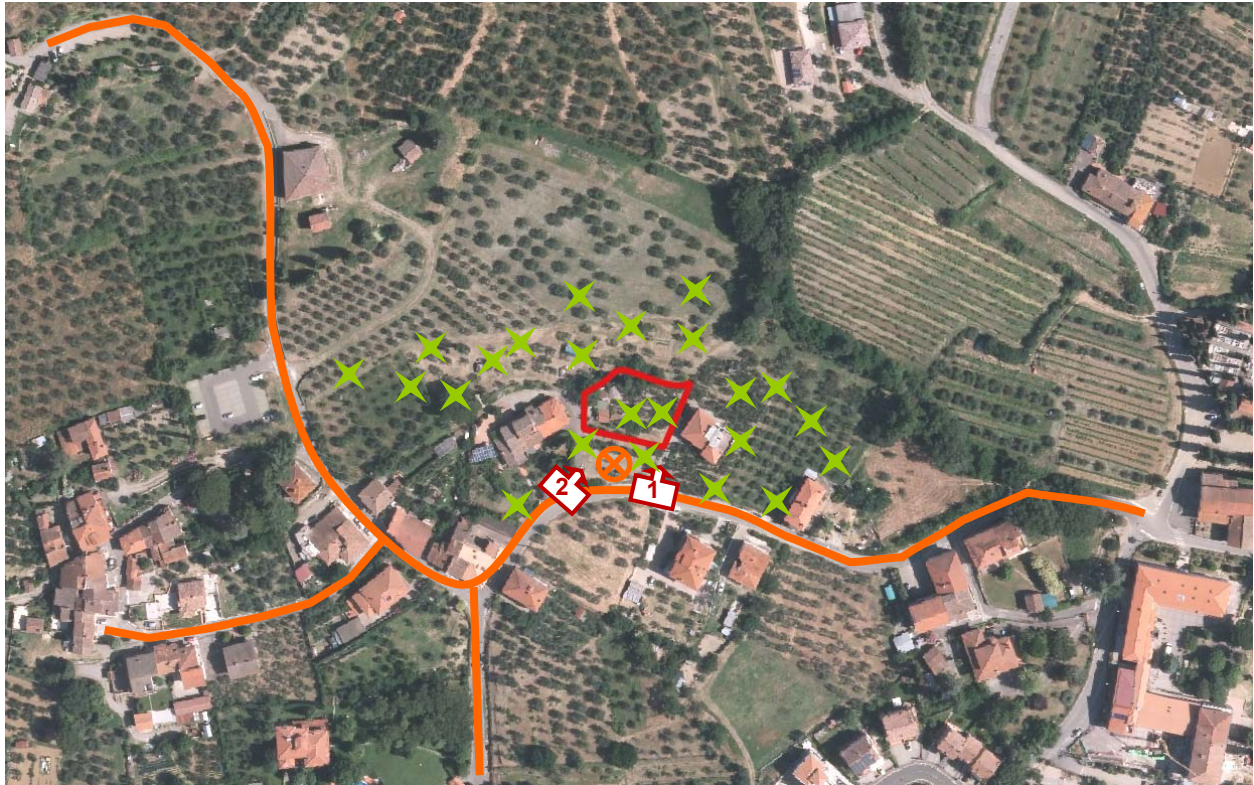
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |  |                               |
|---|---|--|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  | Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                                   |  | <i>alta</i>                   |
|  | Fronte urbano continuo  |  | Punto di ripresa fotografico  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |  |                               |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  |                               |
|  | Fosso / corso d'acqua   |  |                               |
|  | Ferrovia  |  |                               |
|  | SGC Grosseto - Fano   |  |                               |
|  | A1 - Autostrada del Sole                                      |  |                               |



**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 259 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	11	n.
Produzione RSU	6,90	(t/anno)
Consumi elettrici	11,47	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	8	n.
Fabbisogno idrico	584	(mc/anno)
Afflussi Fognari	584	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

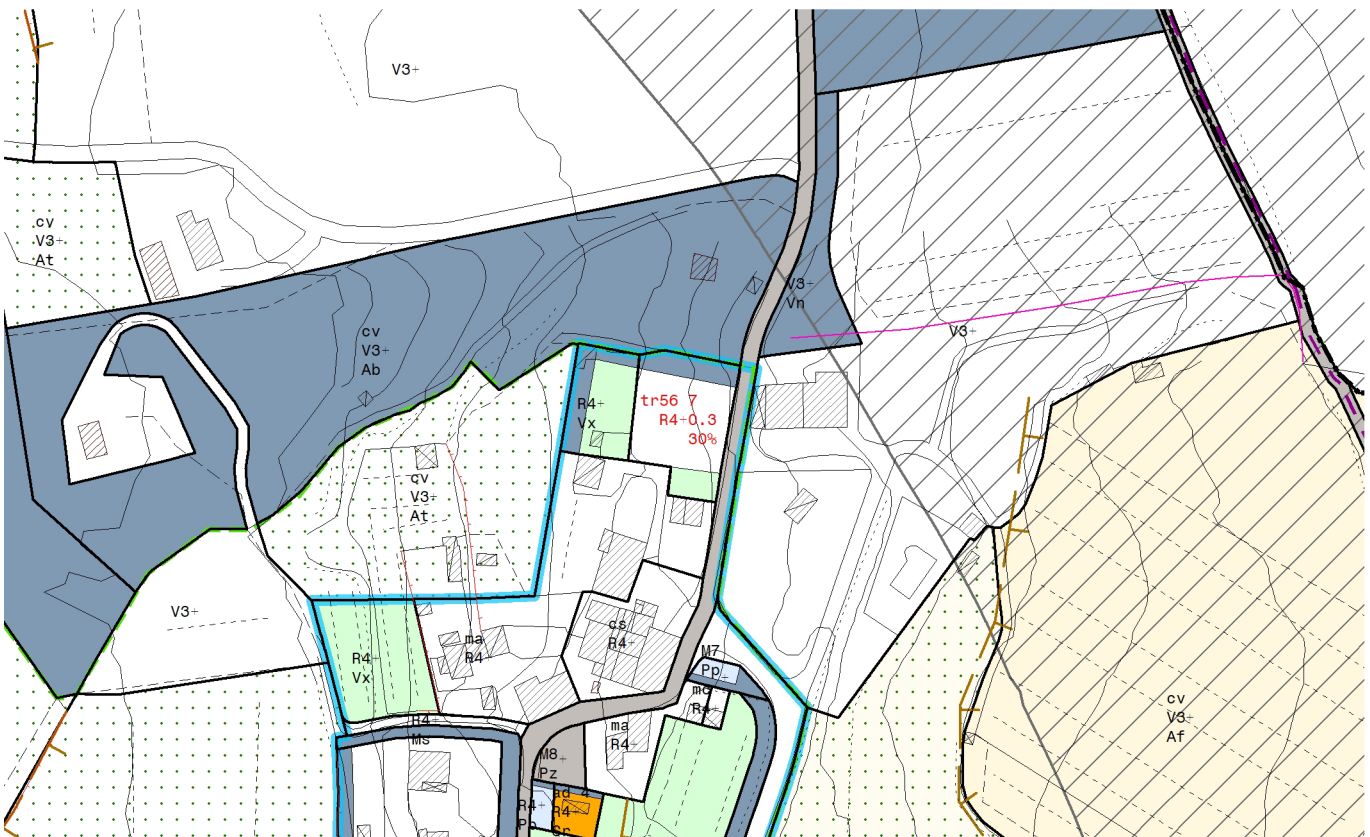
Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Casacce</b>	<b>Tav. 16</b>	<b>6</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usi ammessi 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

#### **Arete 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. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003. Le aree di trasformazione (siglate tr) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 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.

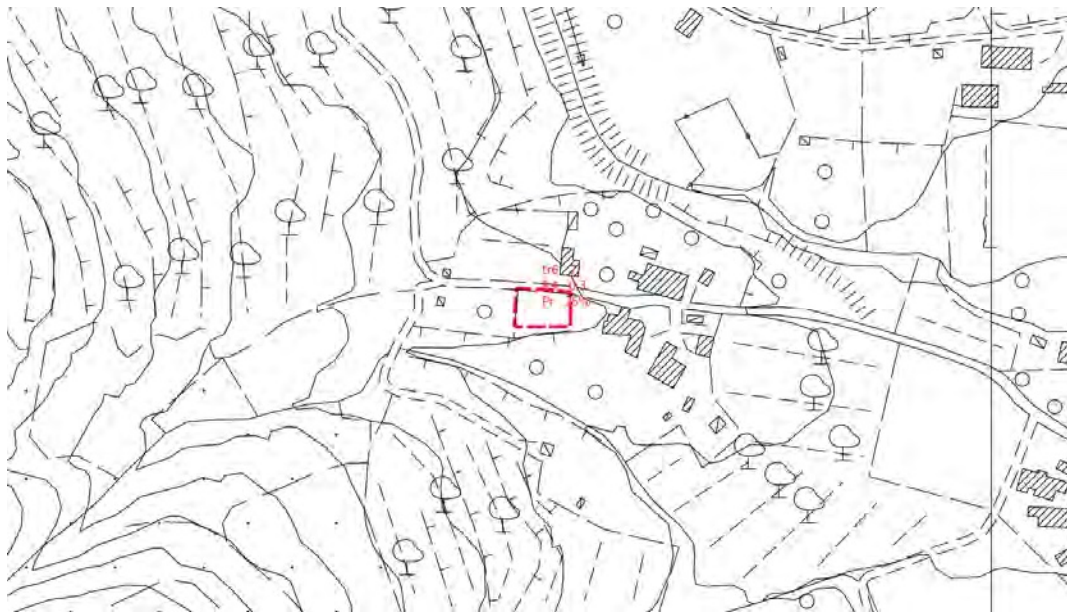
### 6. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

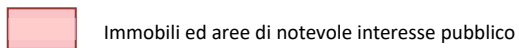
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

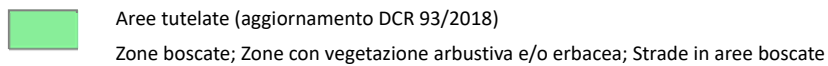


L'area di trasformazione non ricade in aree oggetto di tutela.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




L'area di trasformazione non interessa aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1.

### **2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |  |
|---|--|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |  |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  |
|  Fosso / corso d'acqua   |  |
|  Ferrovia  |  |
|  SGC Grosseto - Fano   |  |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |  |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 200 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	8	n.
Produzione RSU	5,02	(t/anno)
Consumi elettrici	8,34	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	6	n.
Fabbisogno idrico	438	(mc/anno)
Afflussi Fognari	438	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

#### 7. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	Non pertinente, con l'intervento in esame.  L'attività edificatoria sarà tale da non interferire con le aree boscate.
	<b>b)</b> Non sono ammessi: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	Non pertinente, con l'intervento in esame.  L'attività edificatoria sarà tale da non interferire con le aree boscate.

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Casacce</b>	<b>Tav. 16</b>	<b>6</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### Caratteri identitari dell'area

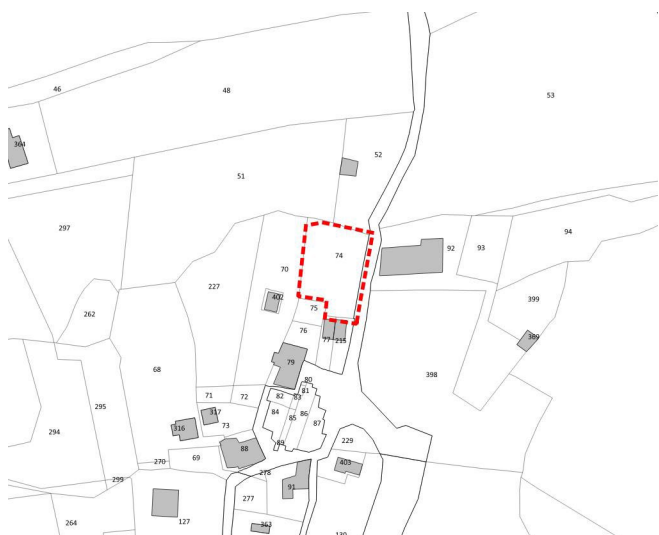
Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834



Catasto d'Impianto 1939

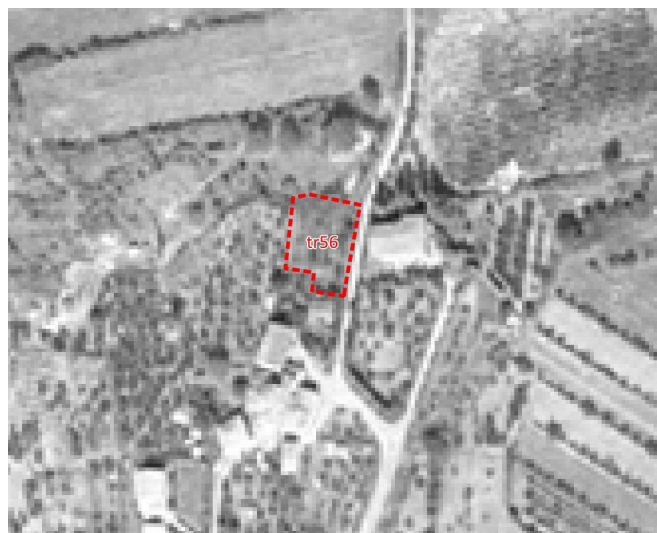


Catasto NCEU 2020

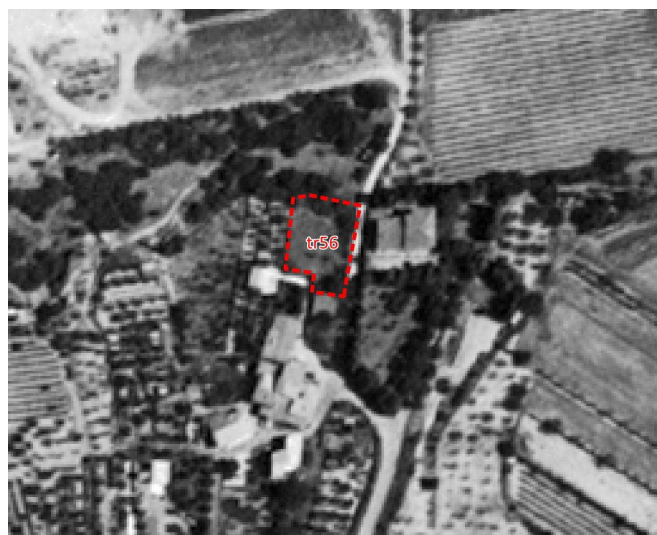
Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Volo Alto 1978



Volo Alto 1996

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

## Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Casacce</b>	<b>Tav. 16</b>	<b>6</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

## Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



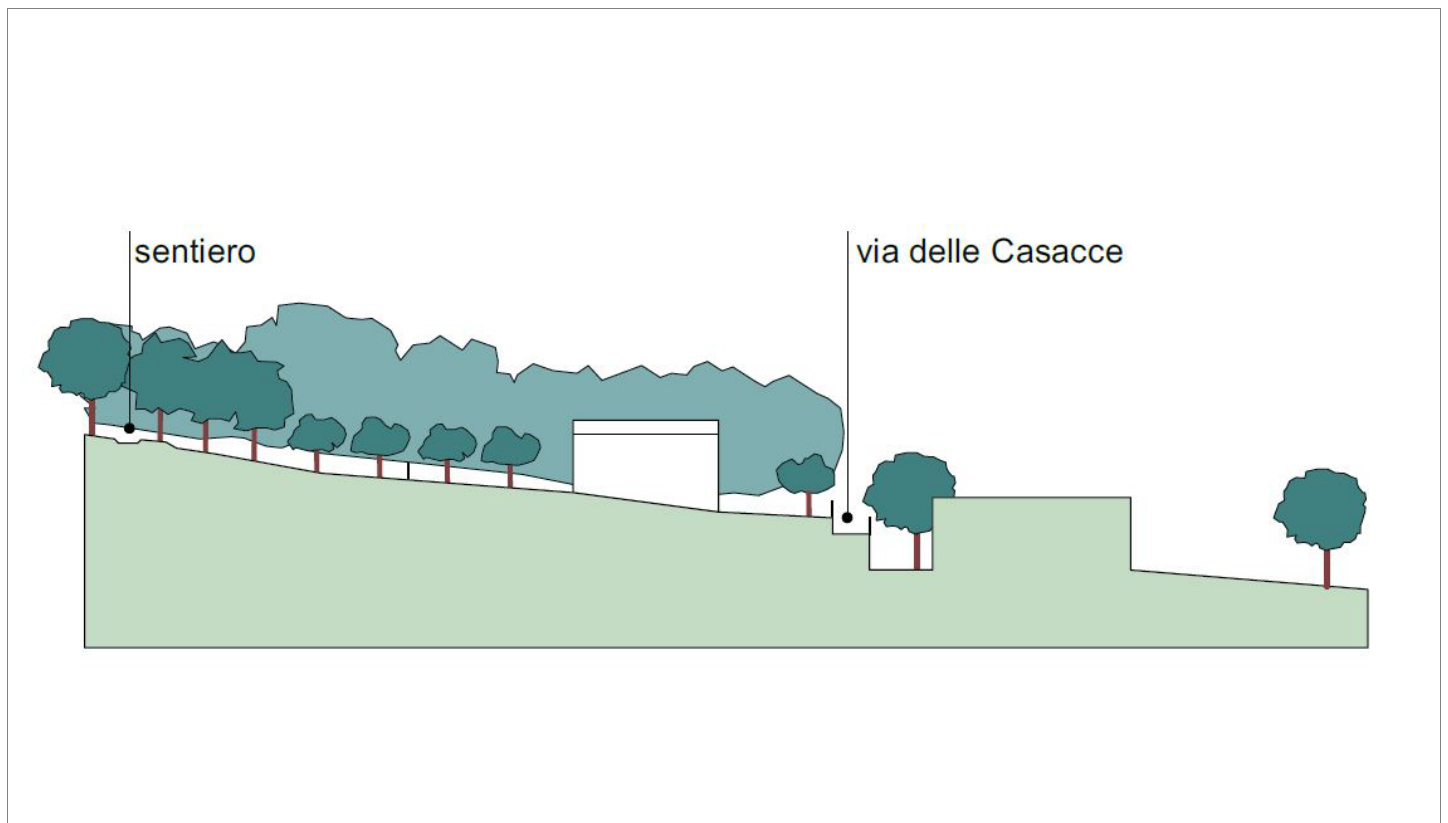
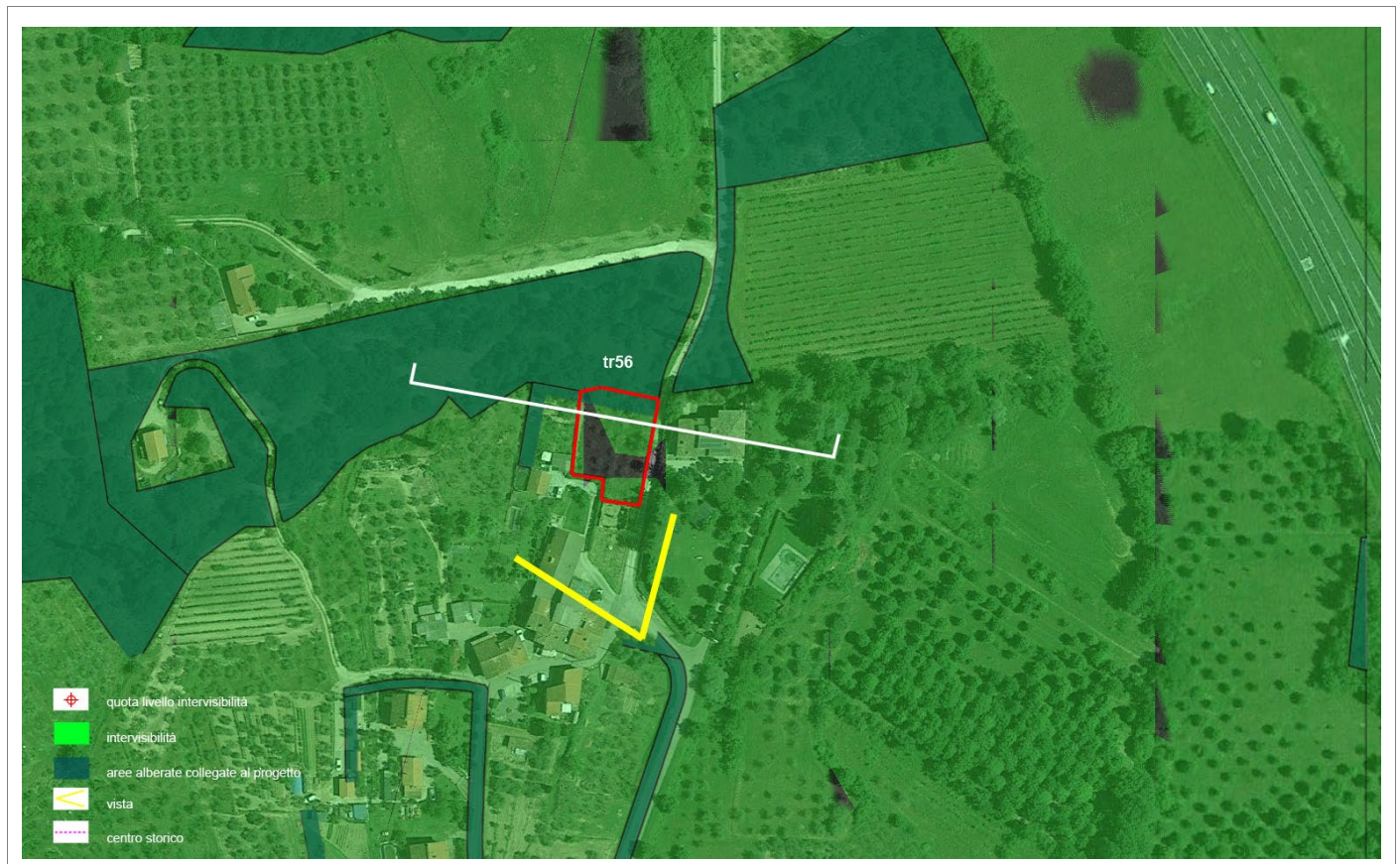
FOTO 3



FOTO 4

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

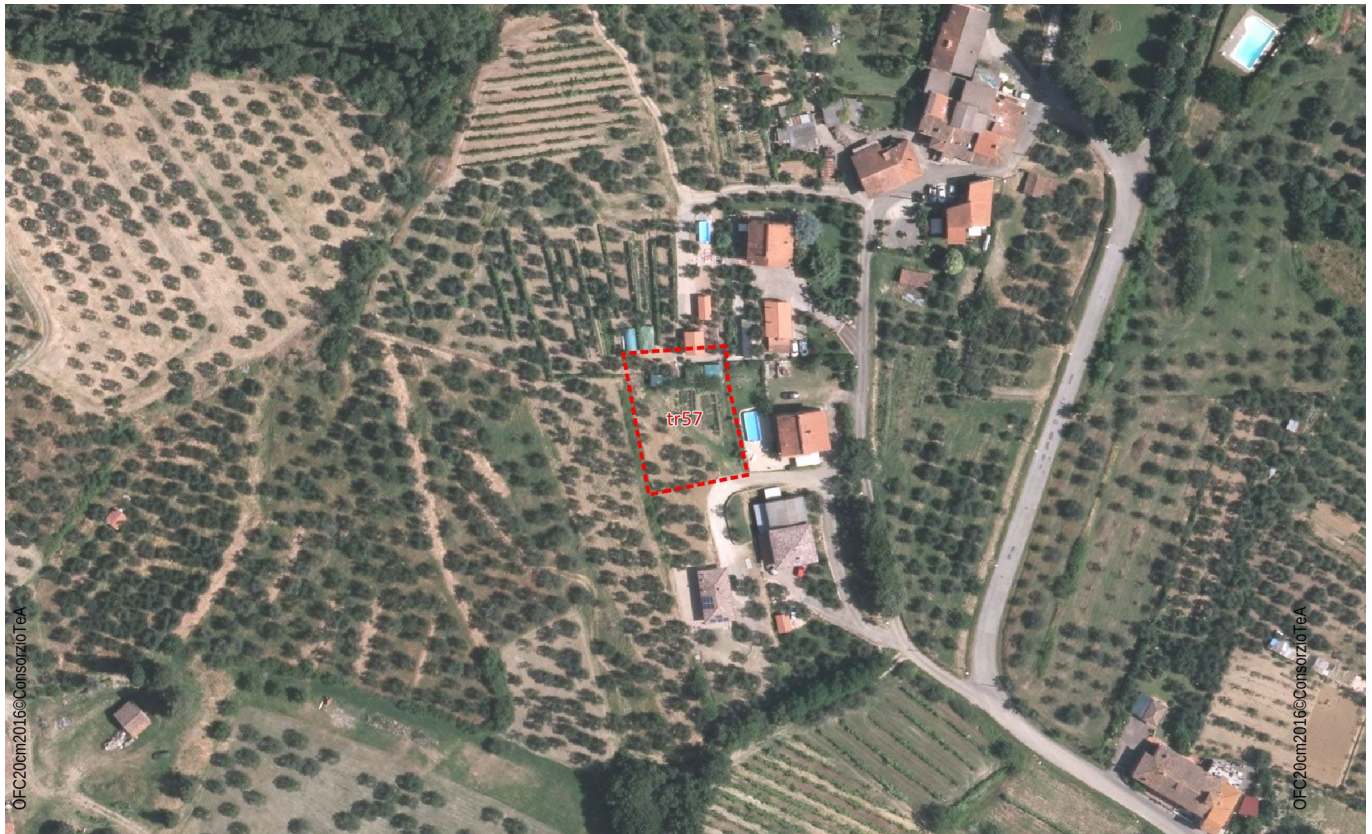
## Viste (elementi di intervisibilità)



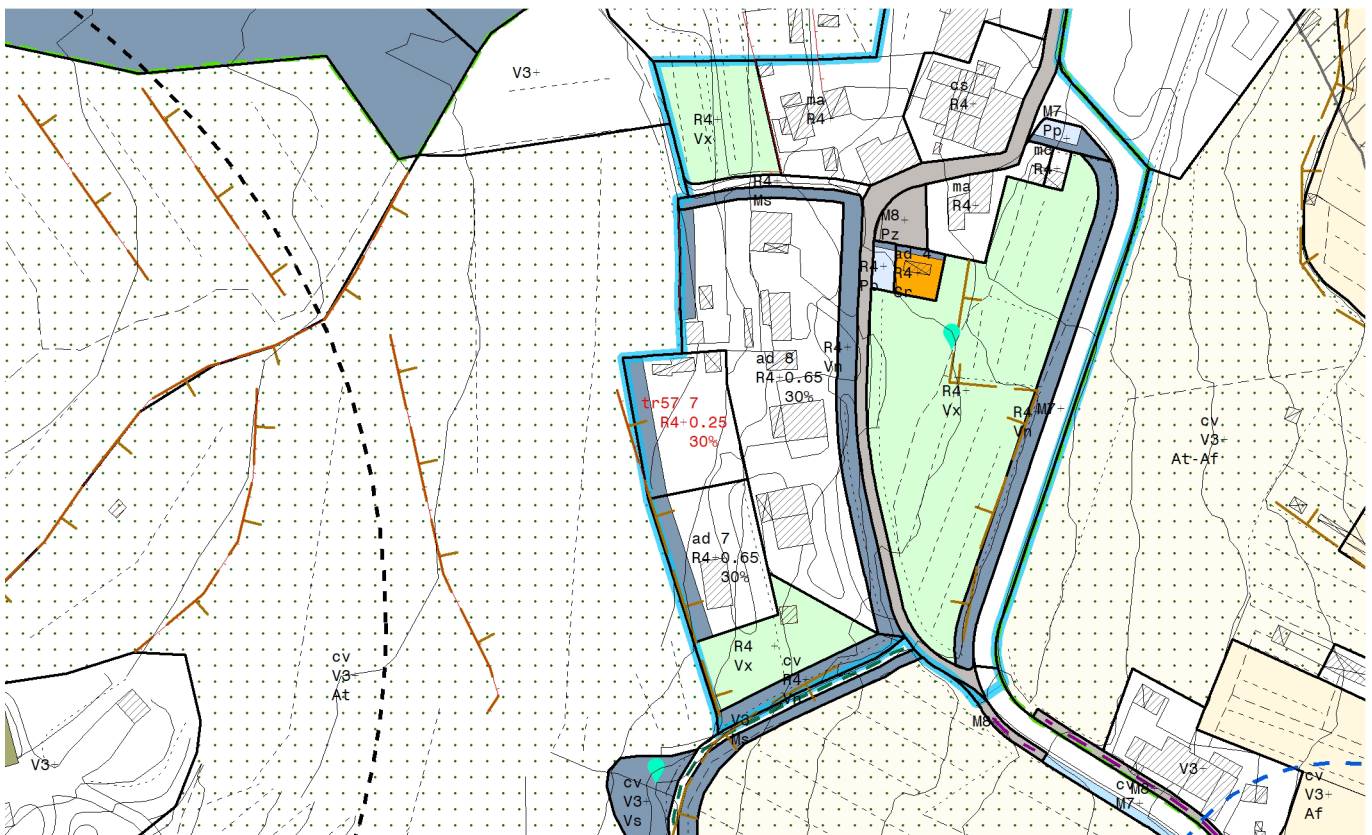
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Casacce	Tav. 16	6	R	I	T	A	S



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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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



Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Casacce</b>	<b>Tav. 16</b>	<b>6</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usò 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.

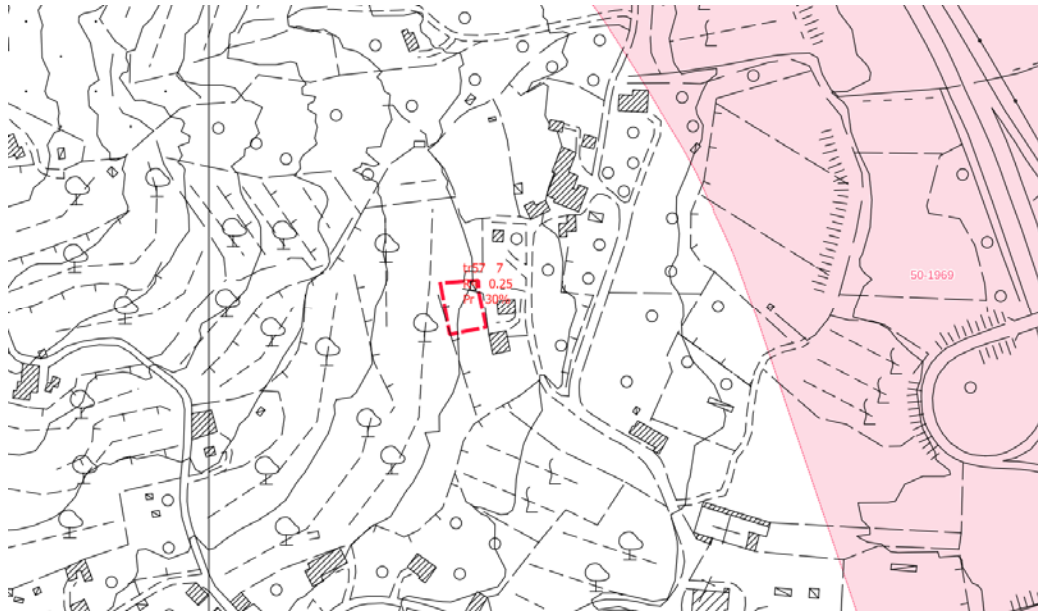
### 5. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

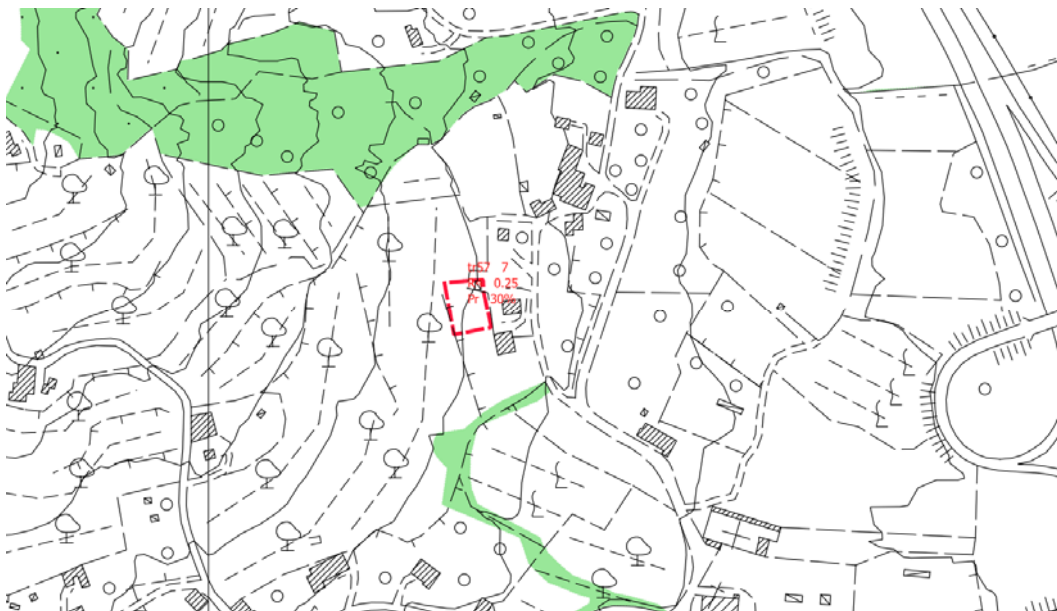
#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)




PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

L'area di trasformazione non interessa aree oggetto di tutela.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)


-  Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

L'area di trasformazione non interessa aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

L'area di trasformazione non interessa Beni architettonici.

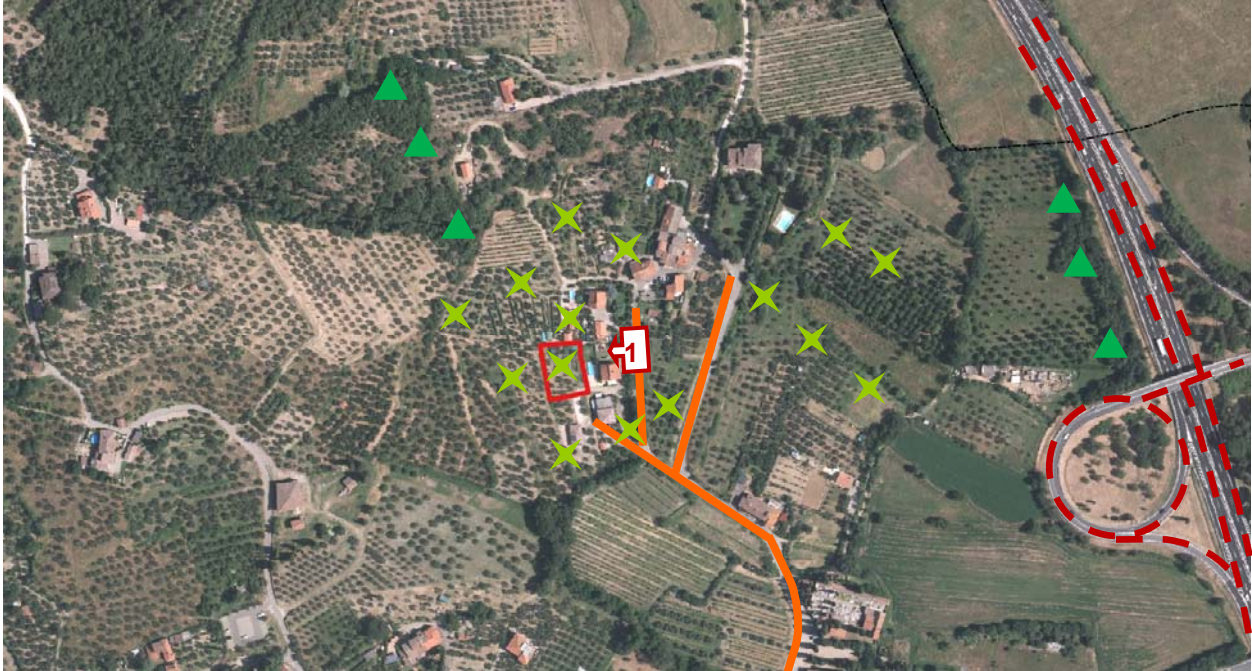
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |  |
|---|--|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |  |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  |
|  Fosso / corso d'acqua   |  |
|  Ferrovia  |  |
|  SGC Grosseto - Fano   |  |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |  |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 239 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	10	n.
Produzione RSU	6,28	(t/anno)
Consumi elettrici	10,43	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	7	n.
Fabbisogno idrico	511	(mc/anno)
Afflussi Fognari	511	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita alla tr (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

## UTOE 7 – Territorio rurale

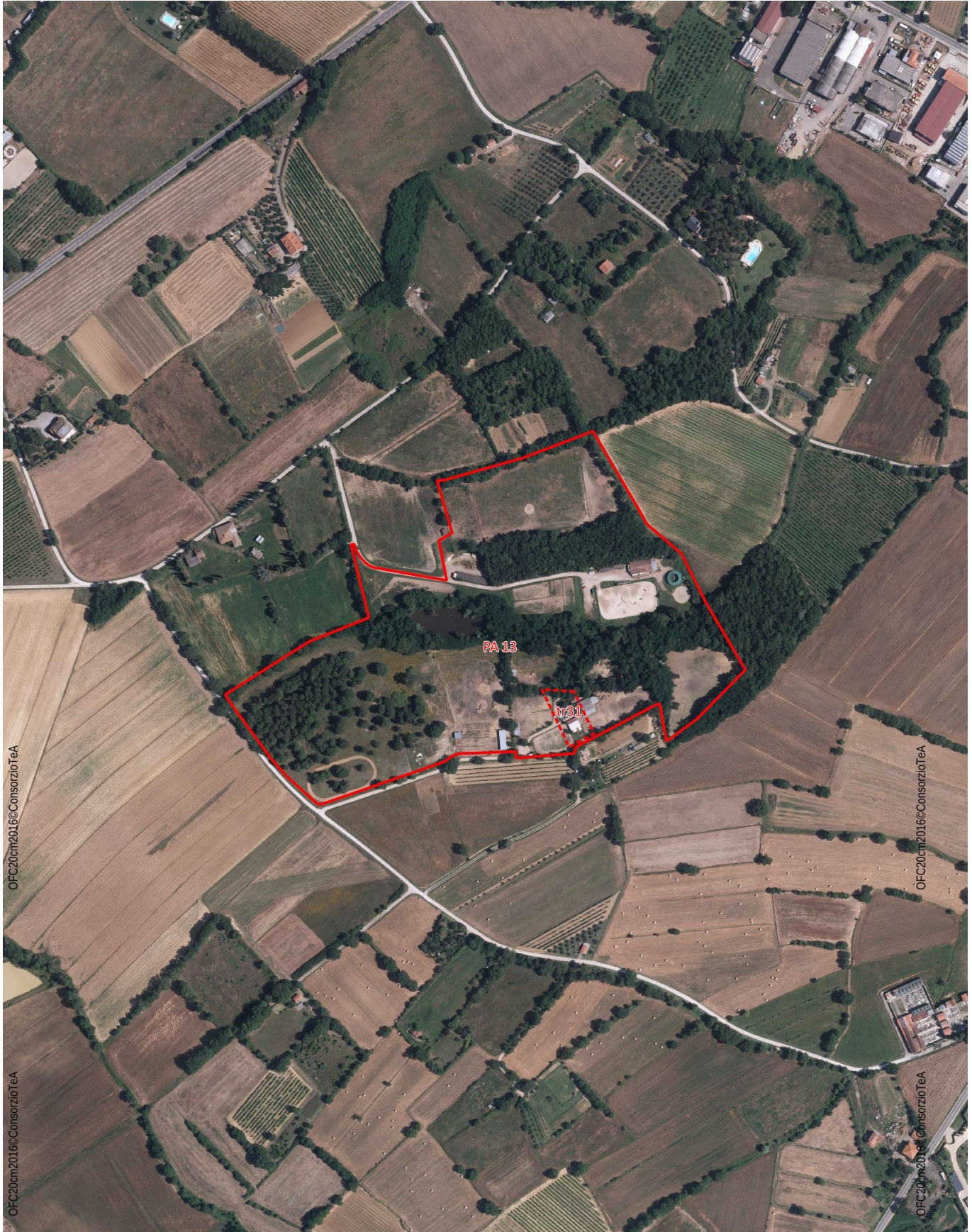
PA	PUC	tr
<b>PA 13</b> – La Casina	<b>PUC 9</b> – La Casina Bassa	
<b>PA 17</b> – Poggiali	<b>PUC 14</b> – Matroia	
<b>PA 20</b> – Coggiarino	<b>PUC 19</b> – Fontanelle	
<b>PA 21</b> – Podere Speranza	<b>PUC 22</b> – Podere Il Riccio	
	<b>PUC 23</b> – Poggio del Drago	
	<b>PUC 24</b> – San Martino in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

### Piani Attuativi vigenti

#### Privi di Scheda Norma

	Approvazione	Convenzione
<b>PA*137</b> – Malfiano	– DCC 42 DEL 04/09/2013	– 15/02/2005
<b>PA*164</b> – Podere della Coppa	– DCC 19 DEL 23/04/2009	– 28/02/2012
<b>PA*183</b> – Podere Borsano	– DCC 54 DEL 29/07/2011	– 26/10/2011
<b>PA*190</b> – Chiassobuio	– DCC 22 DEL 04/06/2013	– NON CONVENZIONATO
<b>PA*195</b> – Zingare	– DCC 20 DEL 29/04/2014	– NON CONVENZIONATO (Non sono previste opere pubbliche)

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



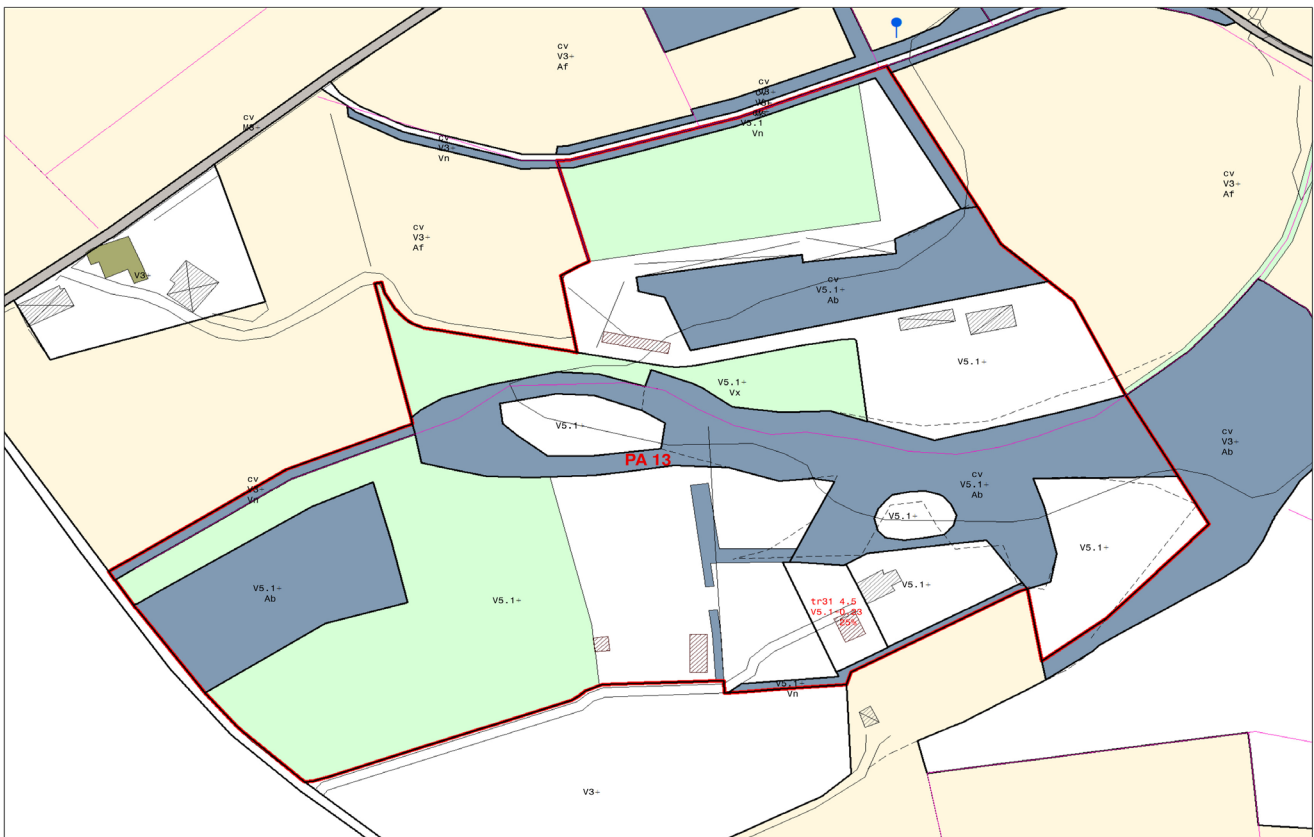
PA13

tr31

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Casina</b>	<b>Tav. 43</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



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				
<b>La Casina</b>	<b>Tav. 43</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usi ammessi 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 Tegoletto, 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:

- 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);
- 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, Tegoletto, 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 rimboscamento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003. Le aree di trasformazione (siglate tr) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 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. La scheda tiene conto delle indicazioni emerse in quella sede (vedi allegato "Documento per la conferenza di copianificazione" con il corrispondente verbale, 2019).

- 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 un livello 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%	4,5

### 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.

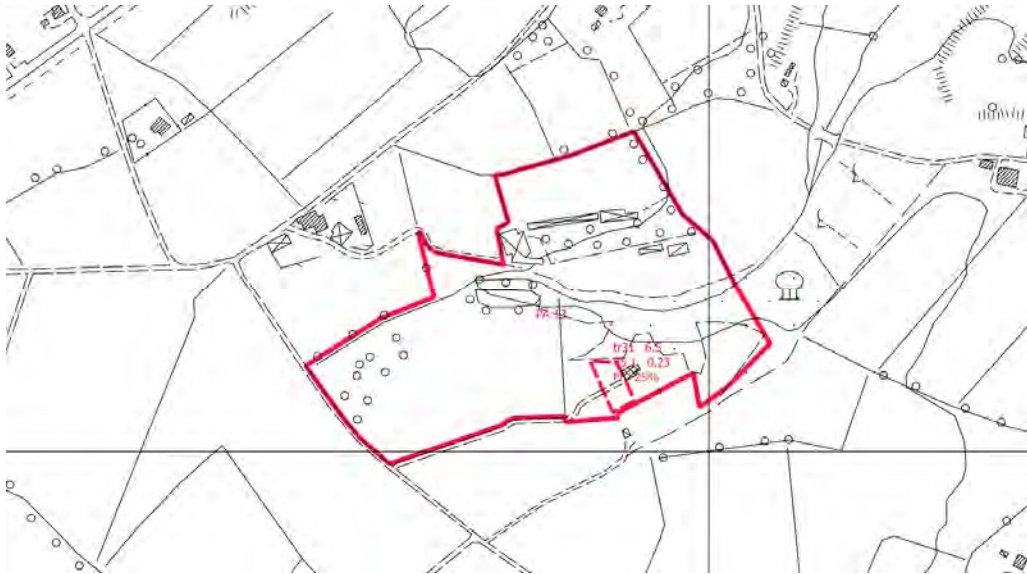
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### **2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

IL PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### **2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**

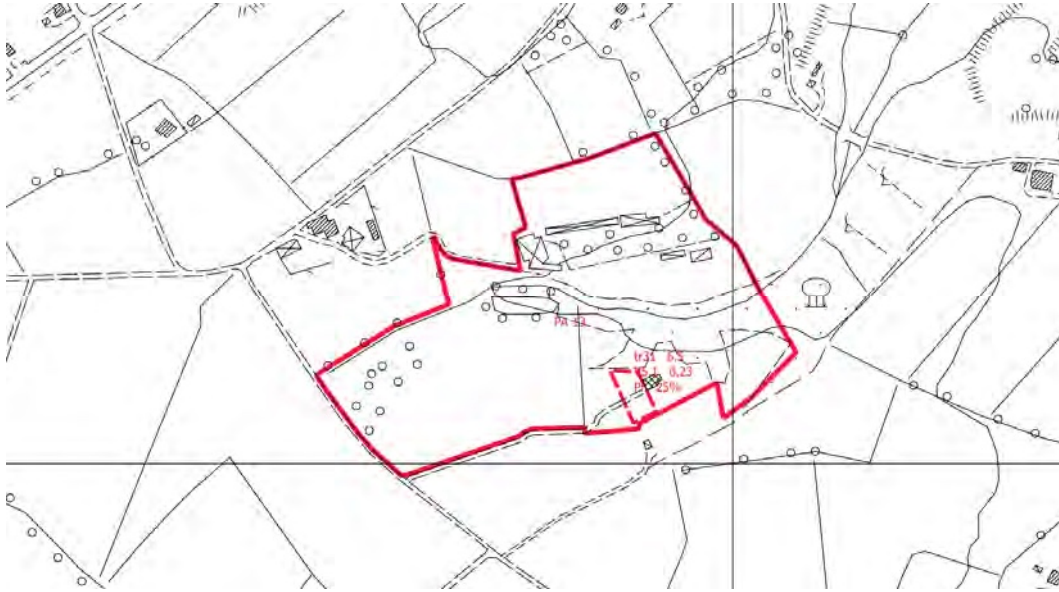


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)


 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

All'interno del perimetro del PA ricadono aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142 che risultano comunque esterne all'Area di trasformazione.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

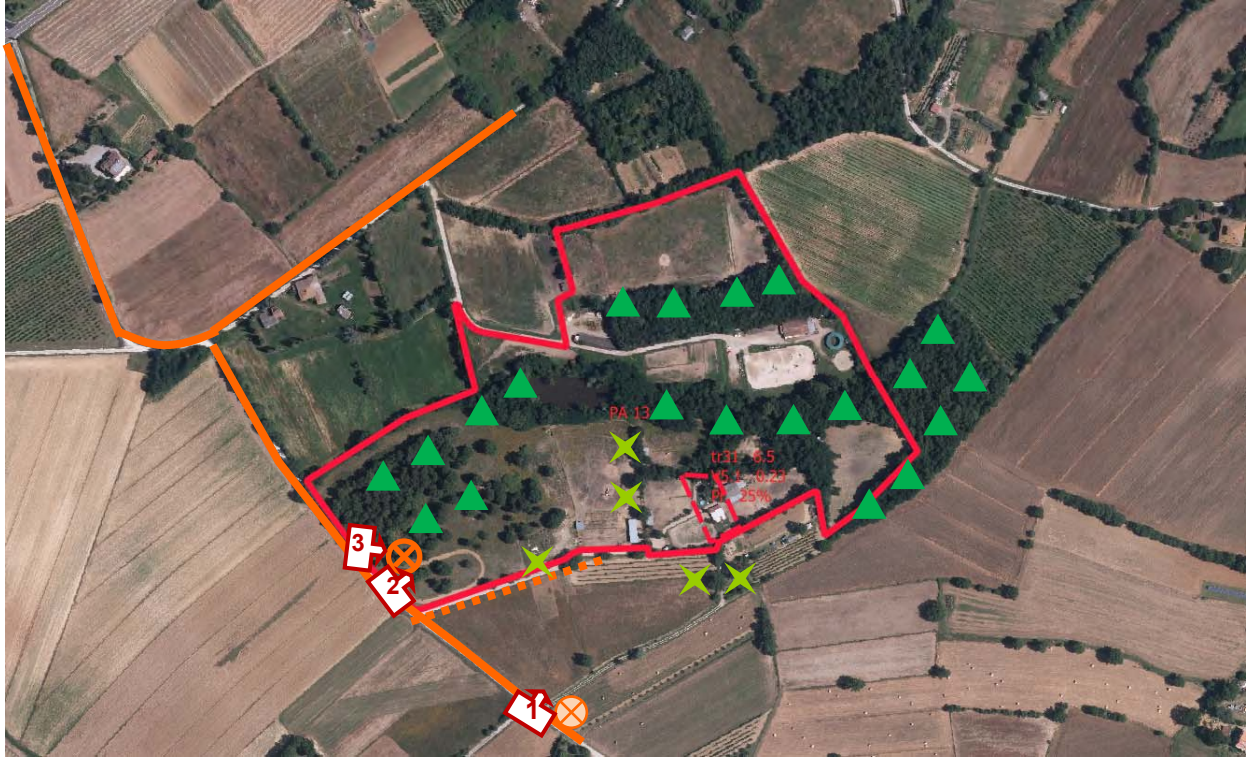
---

**SEZIONE 3**

**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |  |   |  |                               |
|--|---|--|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  | Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                                   |  | <i>alta</i>                   |
|  | Fronte urbano continuo  |  | Punto di ripresa fotografico  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |  |                               |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  |                               |
|  | Fosso / corso d'acqua   |  |                               |
|  | Ferrovia  |  |                               |
|  | SGC Grosseto - Fano   |  |                               |
|  | A1 - Autostrada del Sole                                      |  |                               |

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2



Foto 3

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Attività di servizio (Ts) e la SE è pari a 300 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	6	n.
Produzione RSU	3,77	(t/anno)
Consumi elettrici	6,26	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	6	n.
Fabbisogno idrico	438	(mc/anno)
Afflussi Fognari	438	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	Non pertinente, con l'intervento in esame.  L'attività edificatoria sarà tale da non interferire con le aree boscate.
	<b>b)</b> Non sono ammessi: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	Non pertinente, con l'intervento in esame.  L'attività edificatoria sarà tale da non interferire con le aree boscate.



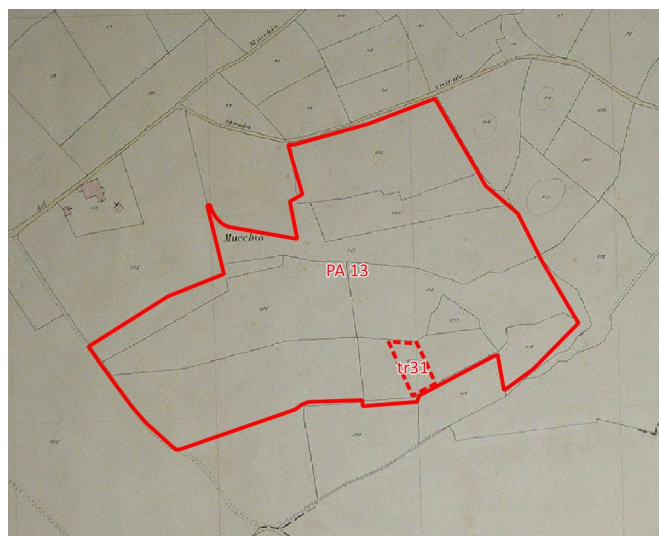
		PA13	tr31				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Casina</b>	<b>Tav. 43</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**Caratteri identitari dell'area**

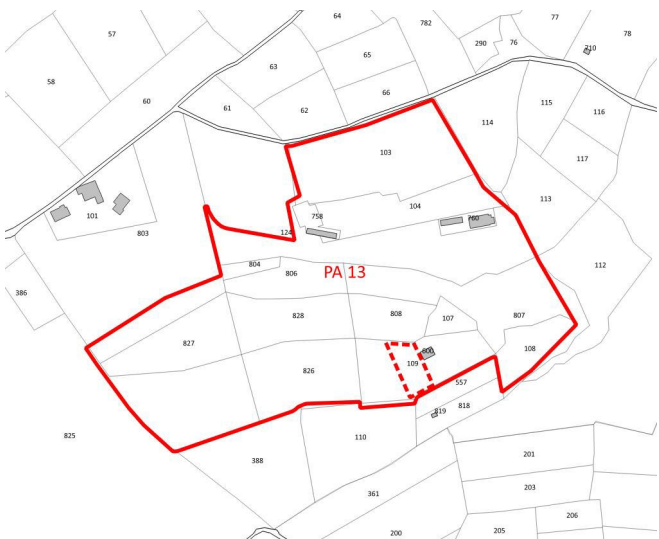
Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834



Catasto d'Impianto 1939



Catasto NCEU 2020

Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



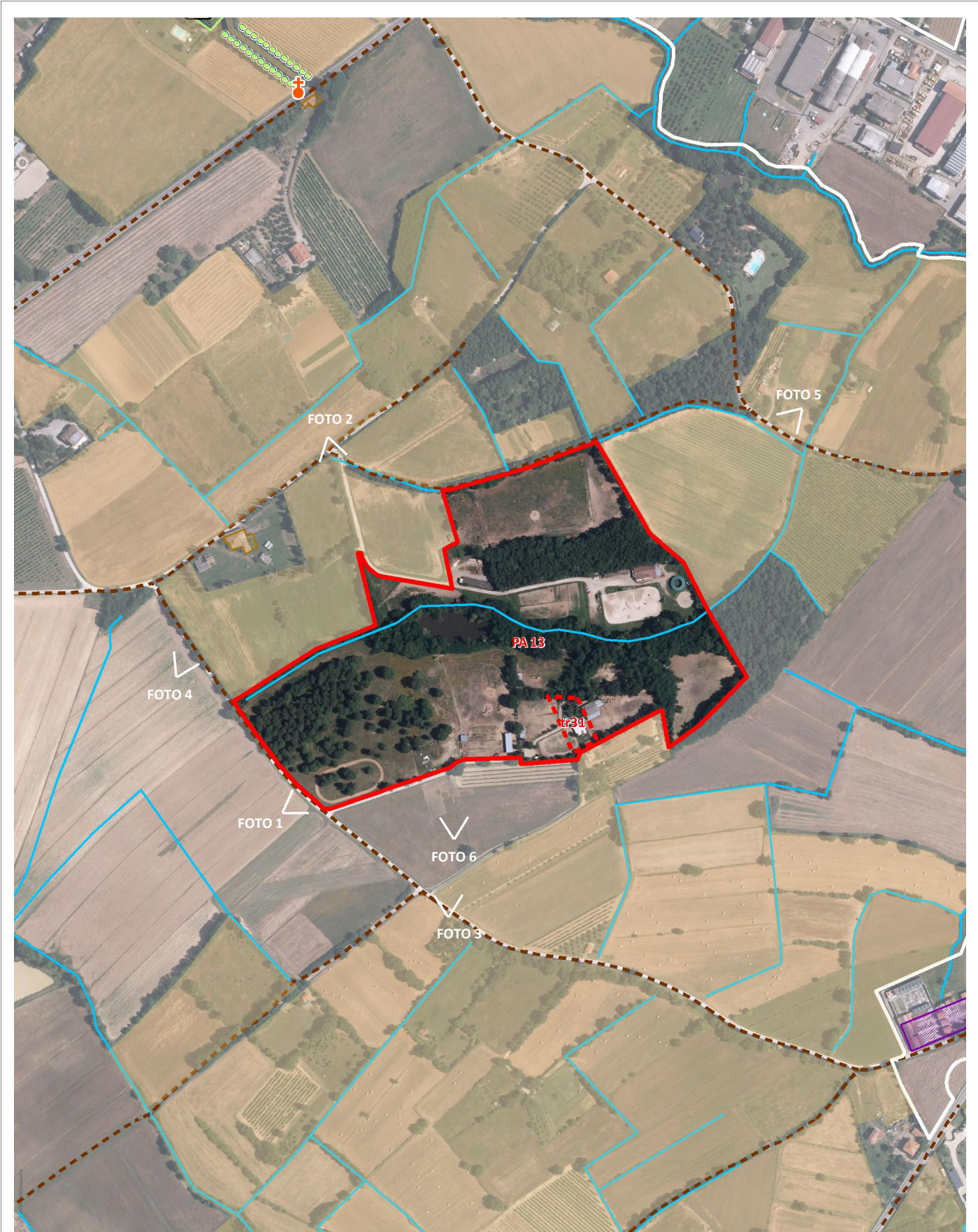
Volo Alto 1978



Volo Alto 1996

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Casina</b>	<b>Tav. 43</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Casina</b>	<b>Tav. 43</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



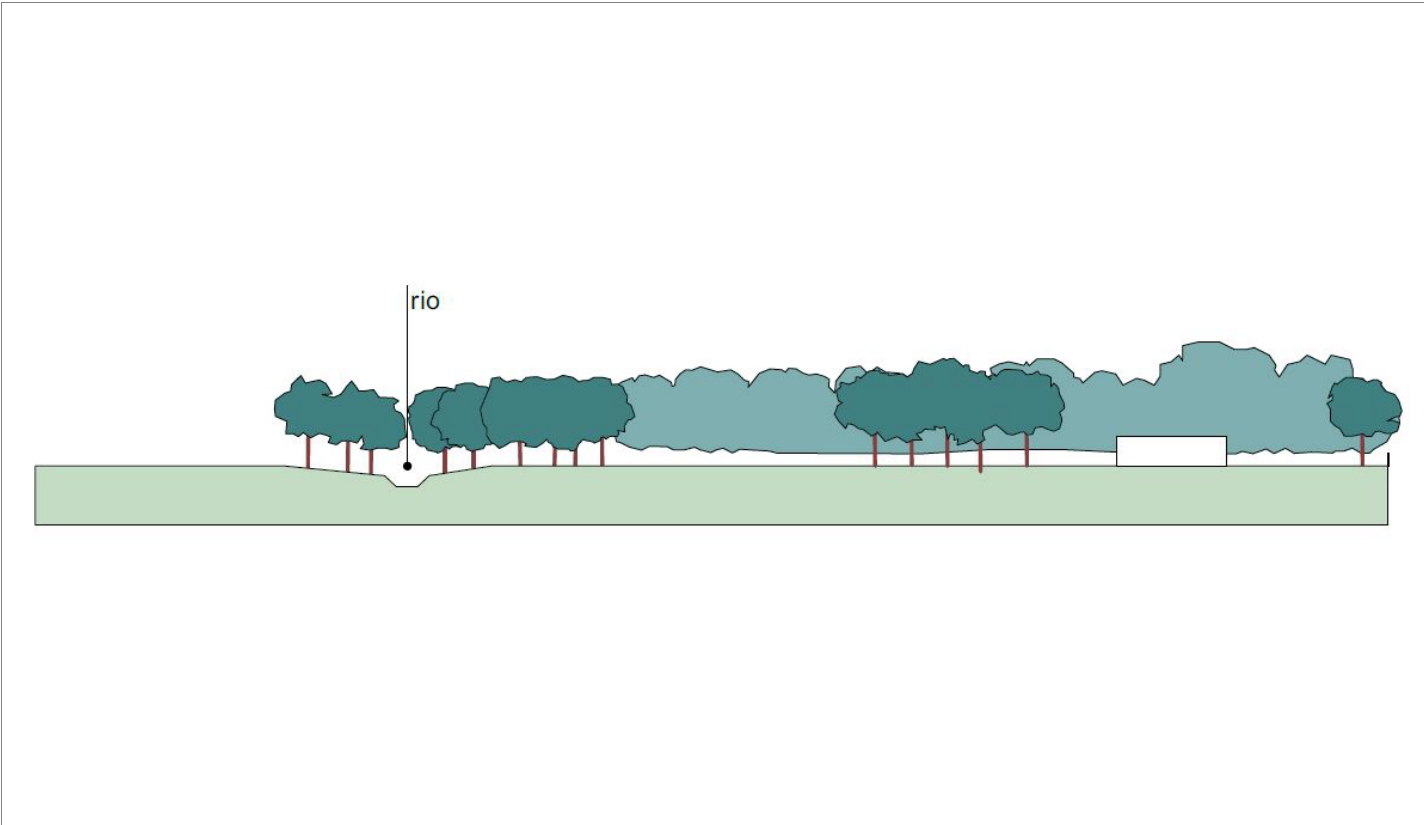
FOTO 5



FOTO 6

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

Viste (elementi di intervisibilità)



PA13

tr31

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Casina</b>	<b>Tav. 43</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



**PA17**

**tr20**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggiali</b>	<b>Tav. 40</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

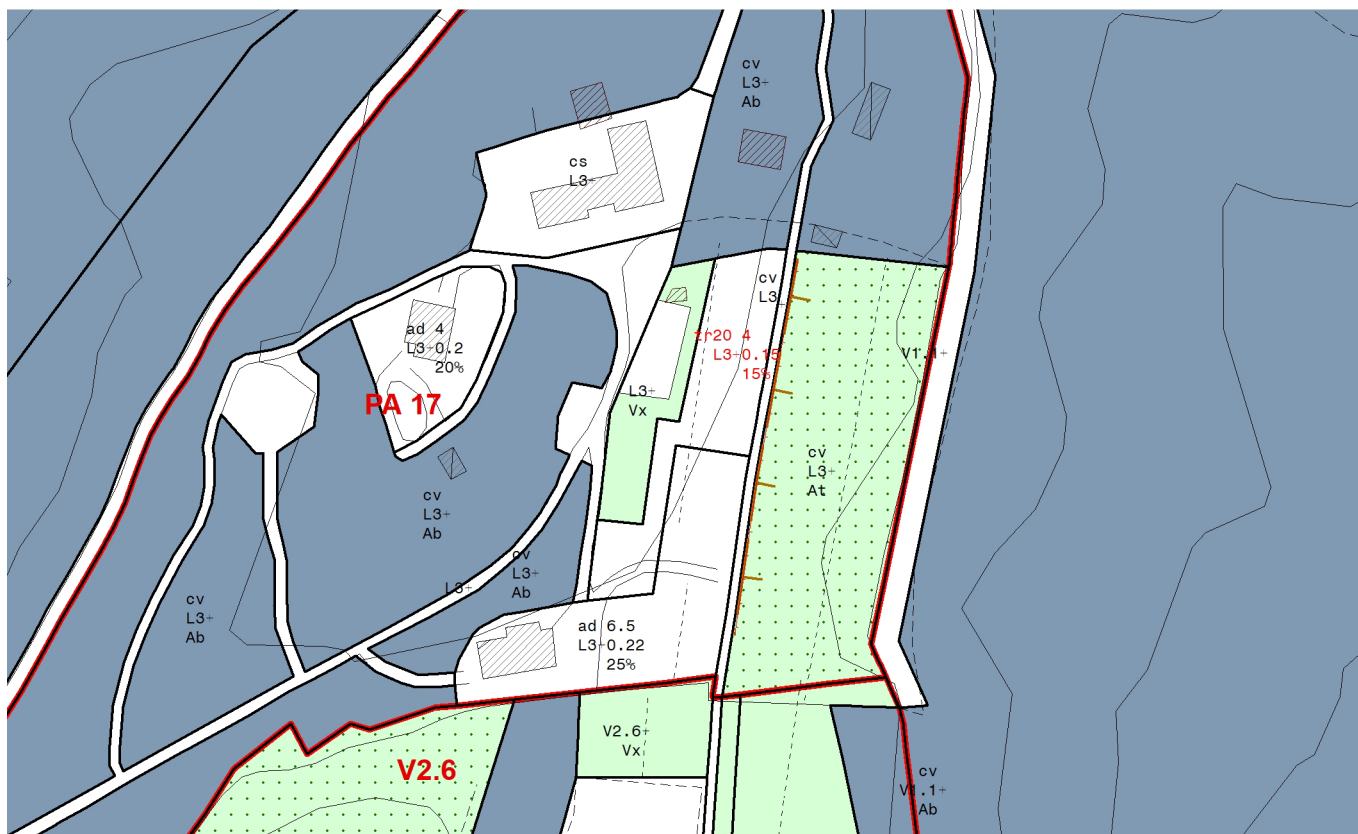


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



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				
<b>Poggiali</b>	<b>Tav. 40</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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), Attività commerciali al dettaglio (Tc)
Usò 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:

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

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003 Le aree di trasformazione (siglate tr) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 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. La scheda tiene conto delle indicazioni emerse in quella sede (vedi allegato "Documento per la conferenza di copianificazione" con il corrispondente verbale, 2019).

- 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 manufatto 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 manufatto collocato nella parte sud, nell'area siglata (ad), e la successiva realizzazione di un campo da tennis e di due "Residenze turistico alberghiere", ai sensi dell'art.19 della L.R. 86/2016, 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 perimetrare 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)
.	-	.	.	.	.
(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.



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

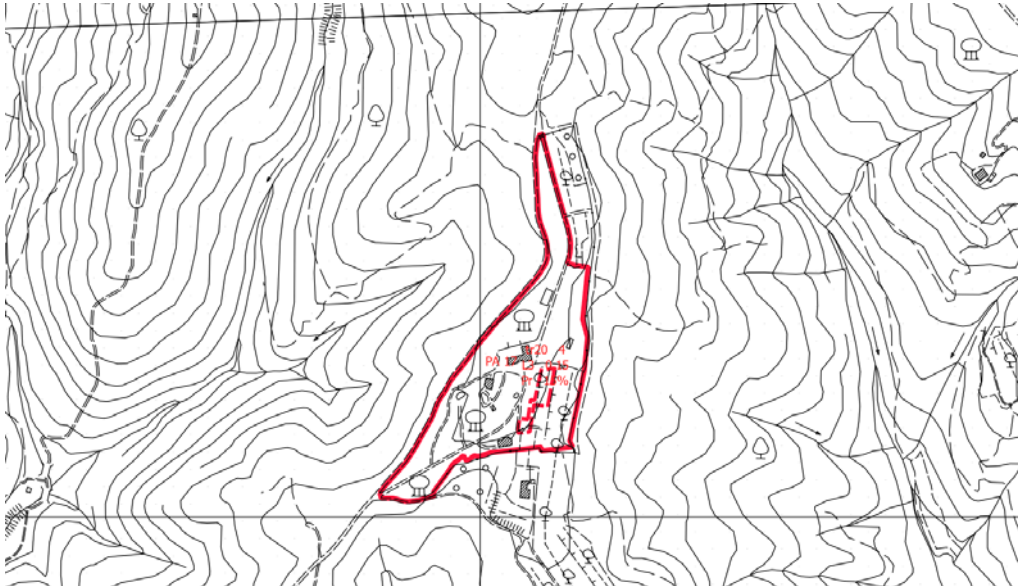
#### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

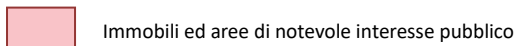
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

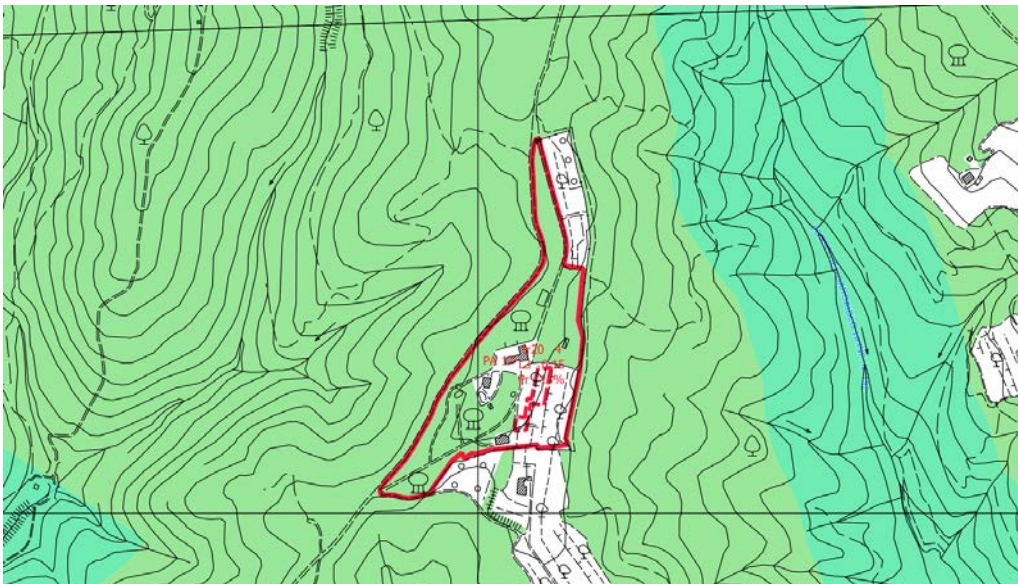


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

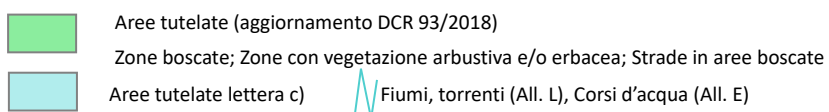


Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

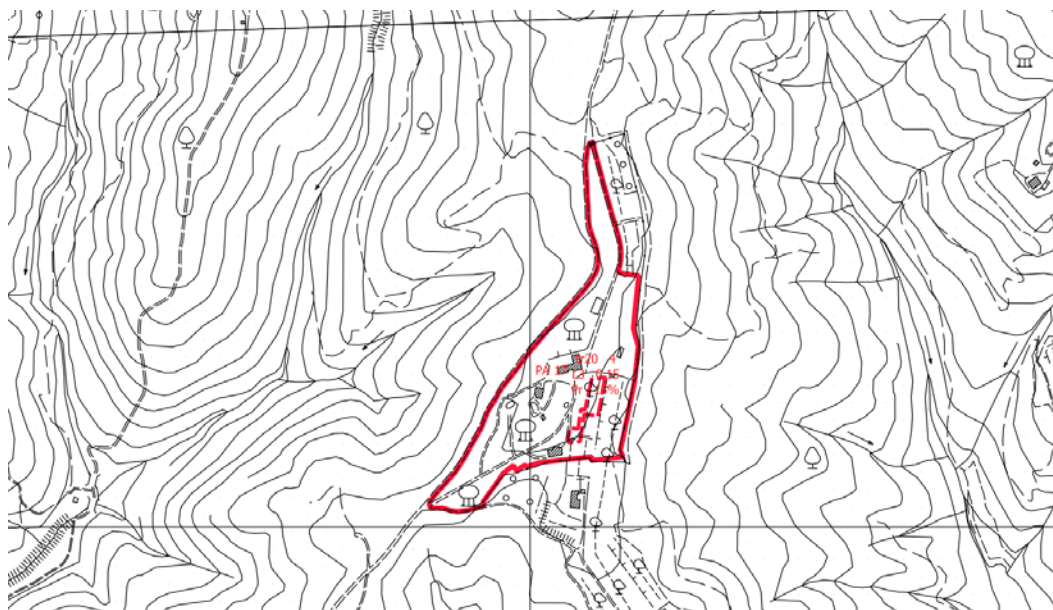


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



All'interno del perimetro del PA ricadono aree tutelate ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'art. 142 ma tali aree risultano esterne alla tr.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

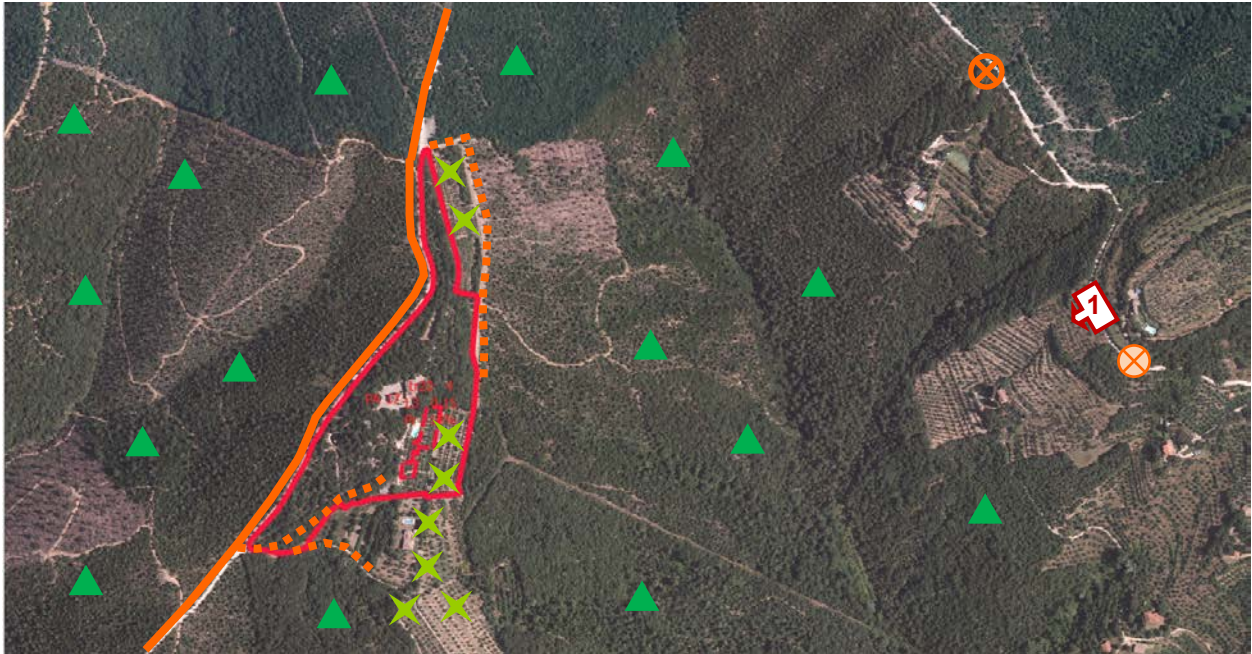
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |  |
|---|--|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |  |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  |
|  Fosso / corso d'acqua   |  |
|  Ferrovia  |  |
|  SGC Grosseto - Fano   |  |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |  |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

Le funzioni ammesse sono Attività turistico ricettive (Tr), Attività di servizio (Ts) e Attività commerciali al dettaglio (Tc). La SE è 230 mq (per Ts). La stima verrà effettuata considerando la destinazione più sfavorevole da un punto di vista delle pressioni sulle risorse ossia l'attività turistico ricettiva

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	10	n.
Produzione RSU	6,28	(t/anno)
Consumi elettrici	10,43	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	10	n.
Fabbisogno idrico	730	(mc/anno)
Afflussi Fognari	730	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<p><b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	<p>Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificio di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<p><b>b)</b> Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	<p>L'area di trasformazione non ricade all'interno di formazioni boschive planiziarie.</p> <p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

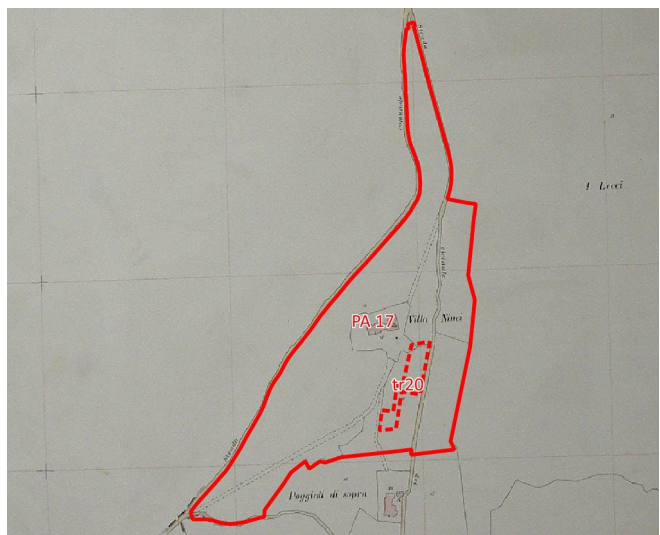
		PA17	tr20				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggiali</b>	<b>Tav. 40</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**Caratteri identitari dell'area**

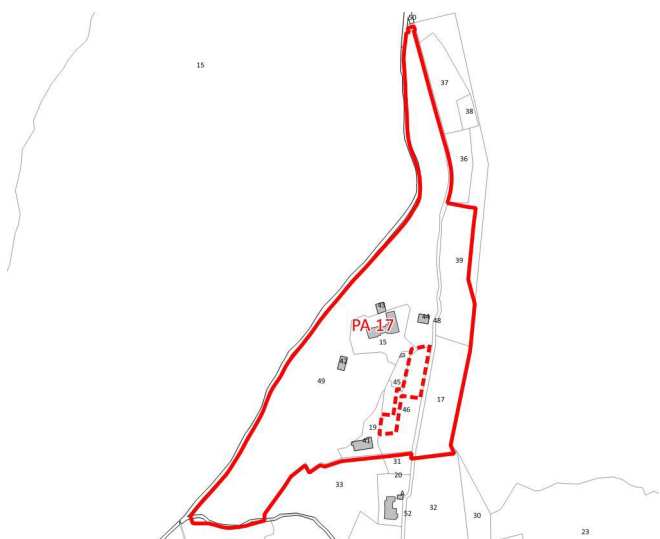
**Inquadramento Catastale**



**Catasto Leopoldino 1832-1834**



**Catasto d'Impianto 1939**



**Catasto NCEU 2020**

**Inquadramento Ortofoto**



**Volo GAI 1954**



**Volo Alto 1978**



**Volo Alto 1996**

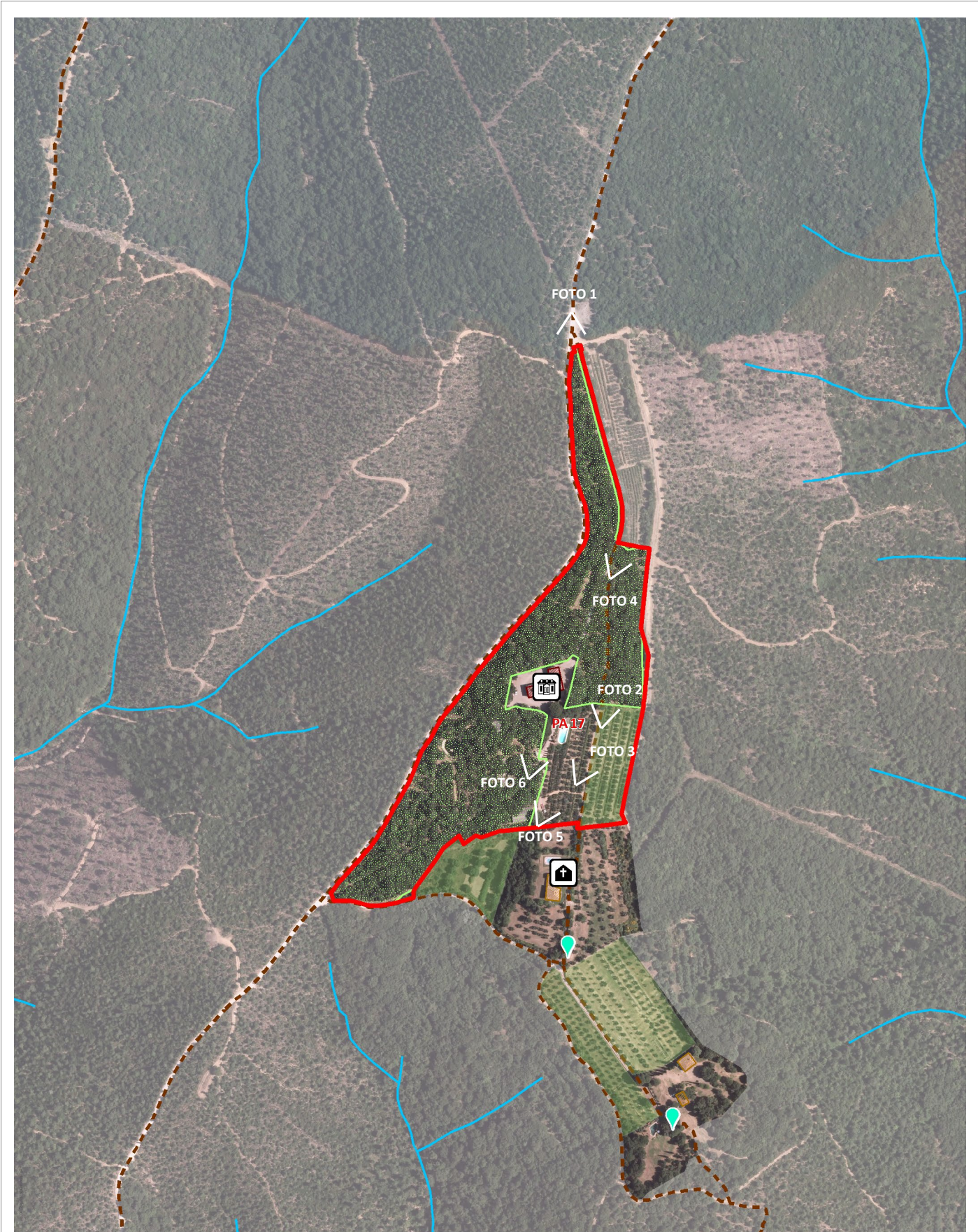


PA17

tr20

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggiali</b>	<b>Tav. 40</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

PA17

tr20

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggiali</b>	<b>Tav. 40</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



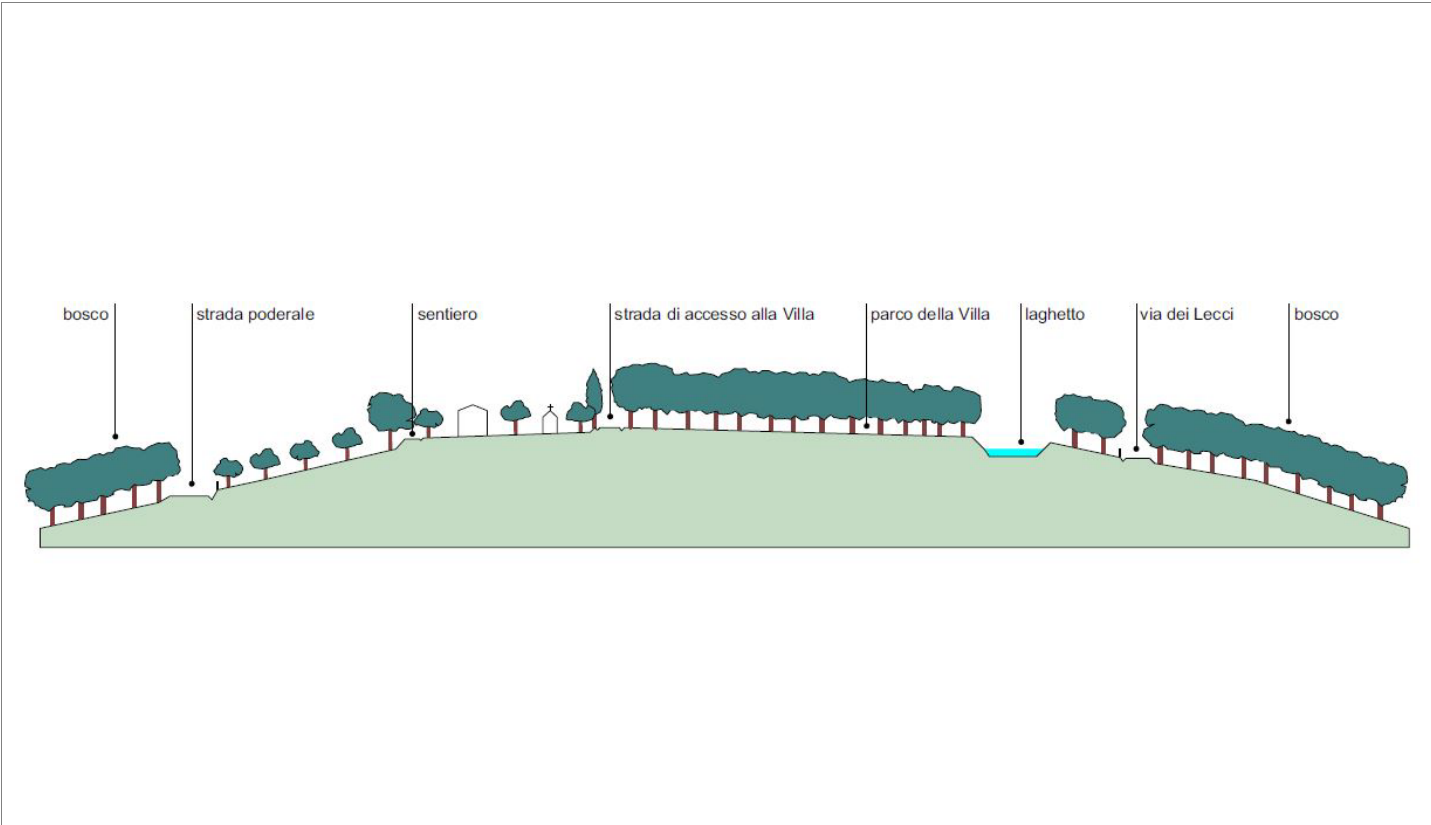
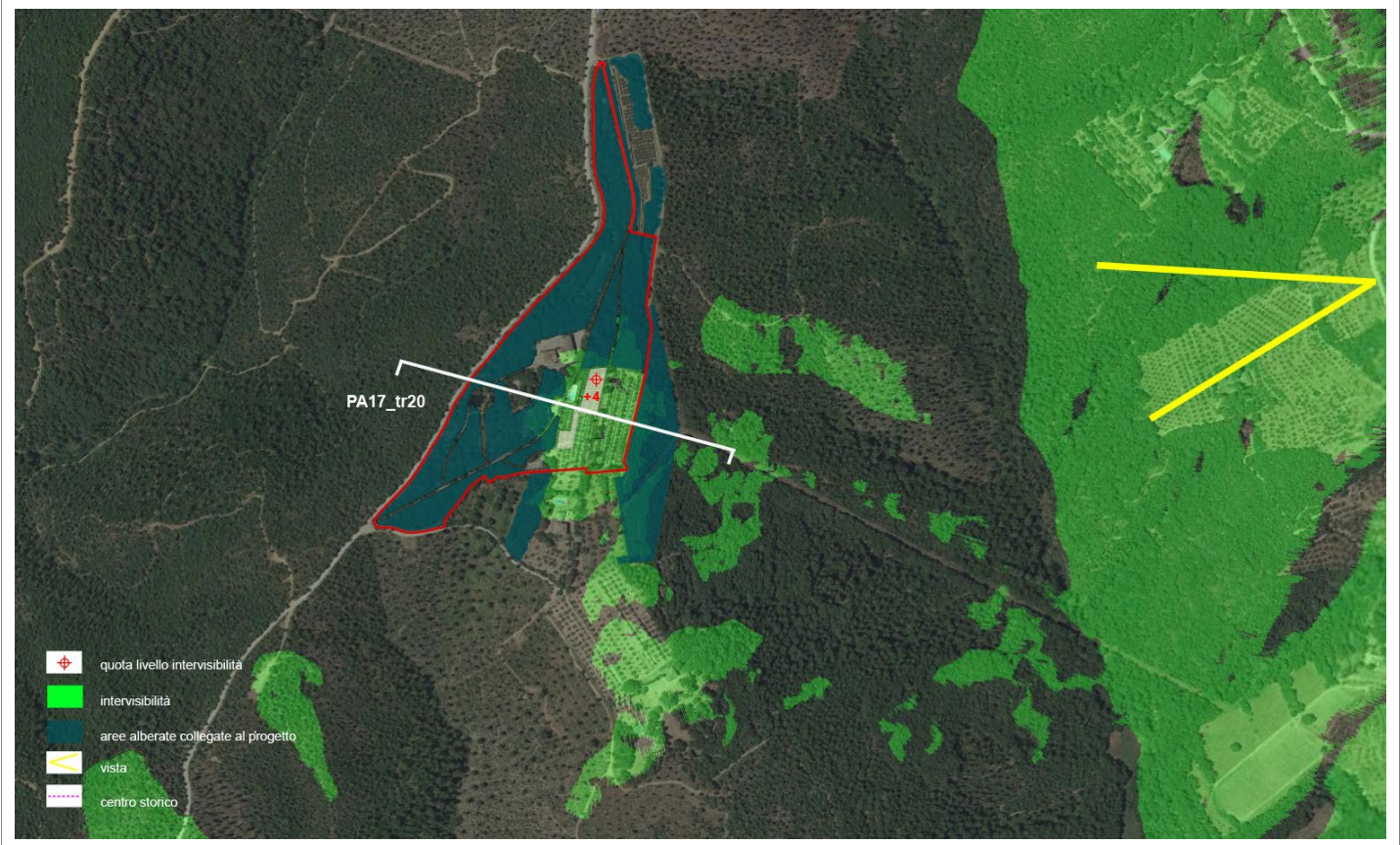
FOTO 5



FOTO 6

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggiali</b>	<b>Tav. 40</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Viste (elementi di intervisibilità)



PA17

tr20

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggiali</b>	<b>Tav. 40</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



**PA20**

**tr54**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Coggiarino</b>	<b>Tav. 14</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

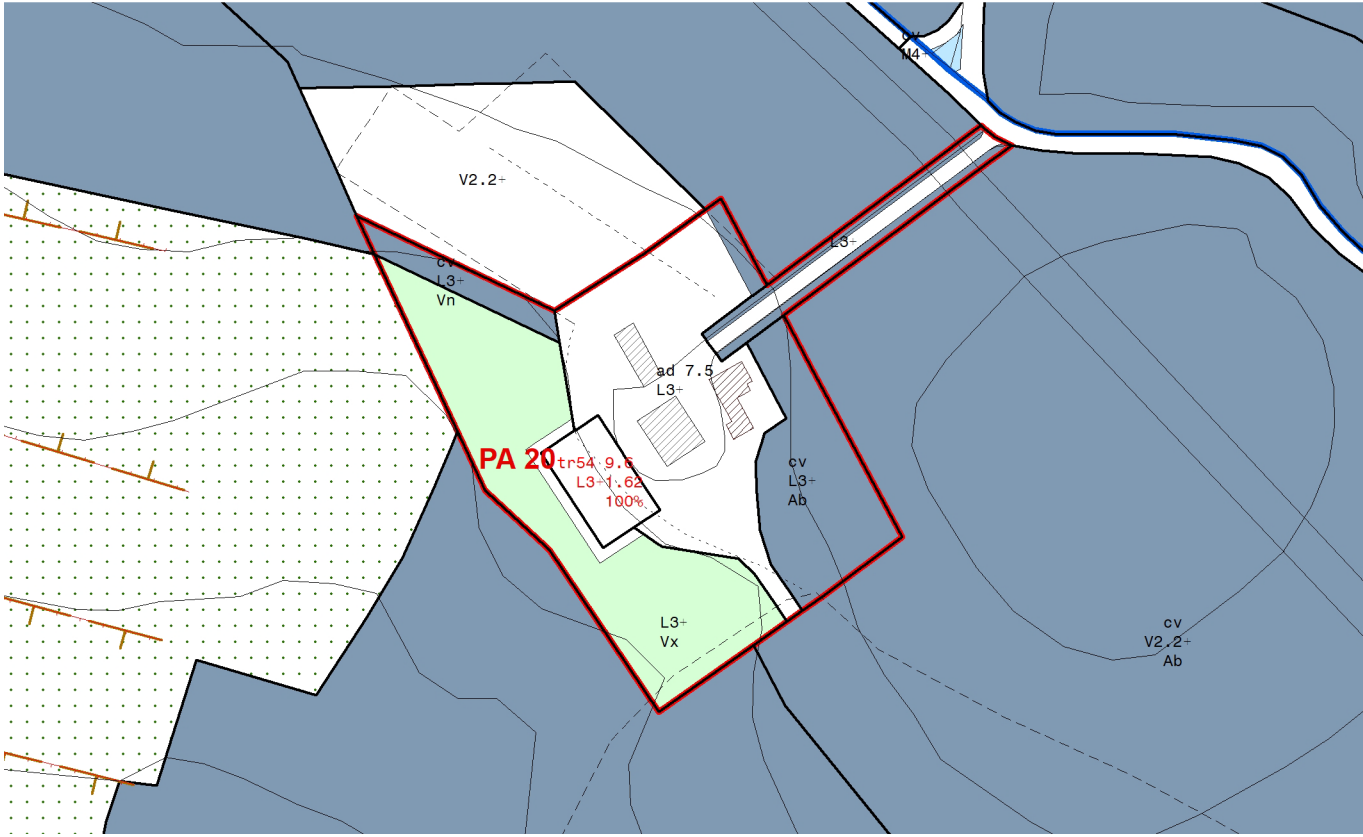
PA20

tr54

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Coggiarino</b>	<b>Tav. 14</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



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				
<b>Coggiarino</b>	<b>Tav. 14</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Uso ammesso fino al 100% del totale SE	

### 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:

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

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003.

### 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. La scheda tiene conto delle indicazioni emerse in quella sede (vedi allegato "Documento per la conferenza di copianificazione" con il corrispondente verbale, 2019).

- 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 dell'edificio principale (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 nell'edificio principale. 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. Dal livello 0 di fatto la struttura non è visibile, fatta eccezione per il piccolo volume tecnico di accesso al collegamento verticale (trasparente con h=2,40m) che diventa parte integrante del tetto-giardino, a sua volta copertura del livello -1 dell'edificio le cui aperture saranno tutte orientate verso valle.

In fase di elaborazione del PA, in presenza di più dettagliati rilievi e specifici studi di inserimento della volumetria in pianta e in sezione, sarà opportuno comunque valutare una ulteriore riduzione dell'altezza rispetto a quella massima prevista nei parametri urbanistici (riferita ai due livelli seminterrati della nuova struttura), per migliorare l'integrazione con il contesto.

- 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%	7,20

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

#### 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 che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).



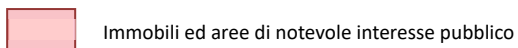
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### **2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**

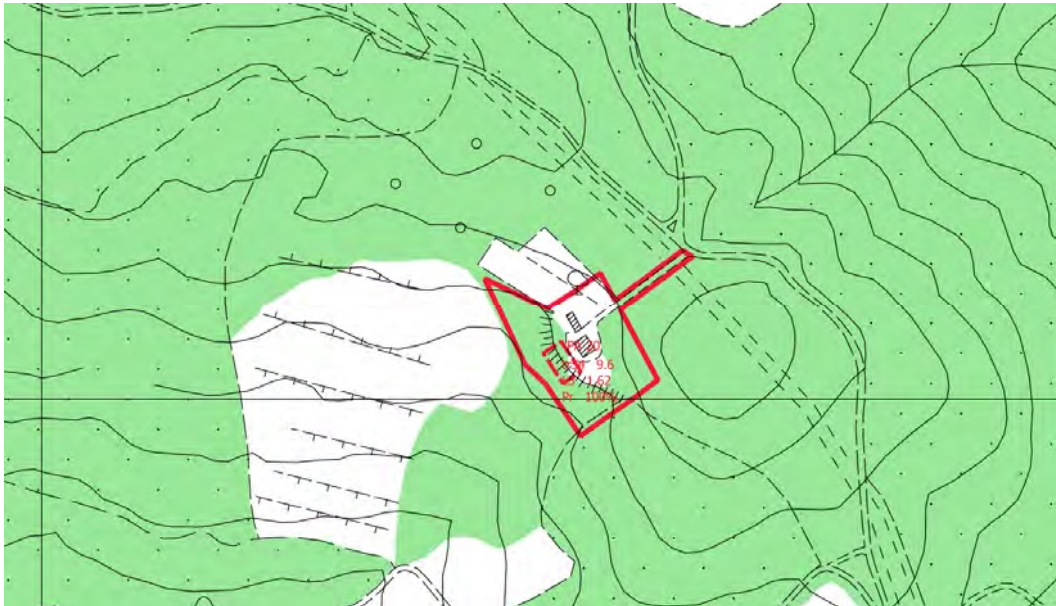


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

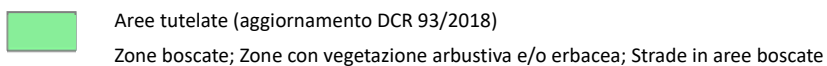


Il PA non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### **2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**

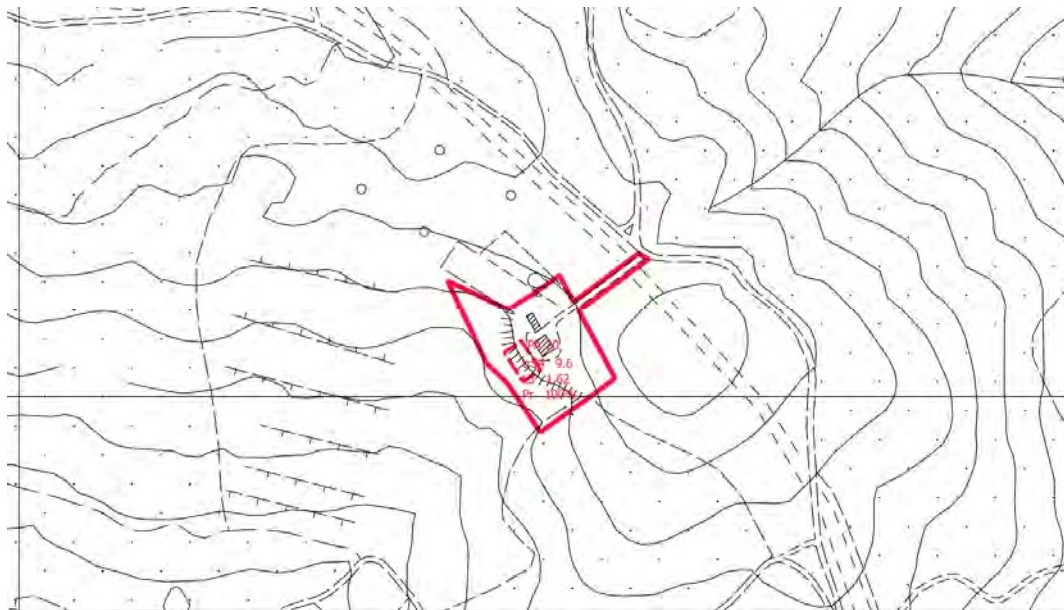


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PA e l'area di trasformazione, dall'estratto cartografico sopra riportato, interessano un'area tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g).

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

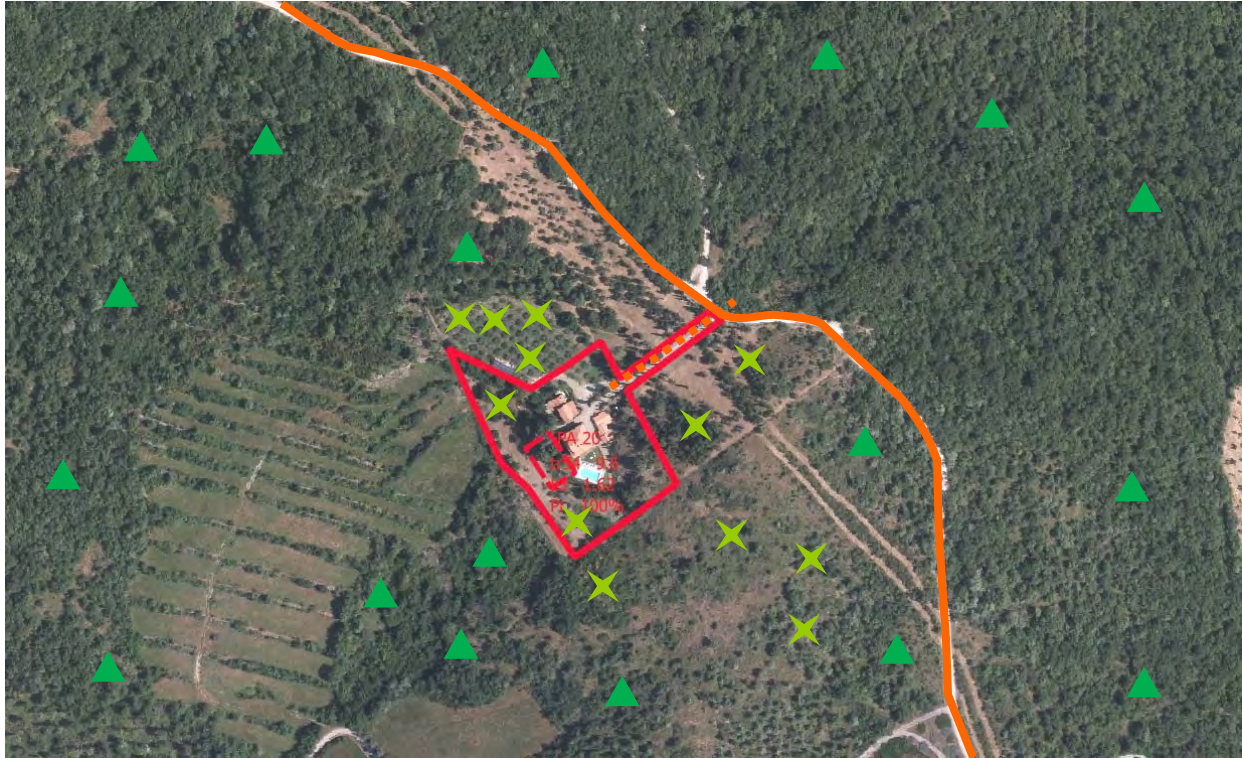
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |  |
|---|--|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |  |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  |
|  Fosso / corso d'acqua   |  |
|  Ferrovia  |  |
|  SGC Grosseto - Fano   |  |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |  |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Attività di servizio (Ts) e la SE è pari a 875 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	18	n.
Produzione RSU	11,30	(t/anno)
Consumi elettrici	18,77	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	18	n.
Fabbisogno idrico	1.314	(mc/anno)
Afflussi Fognari	1.314	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

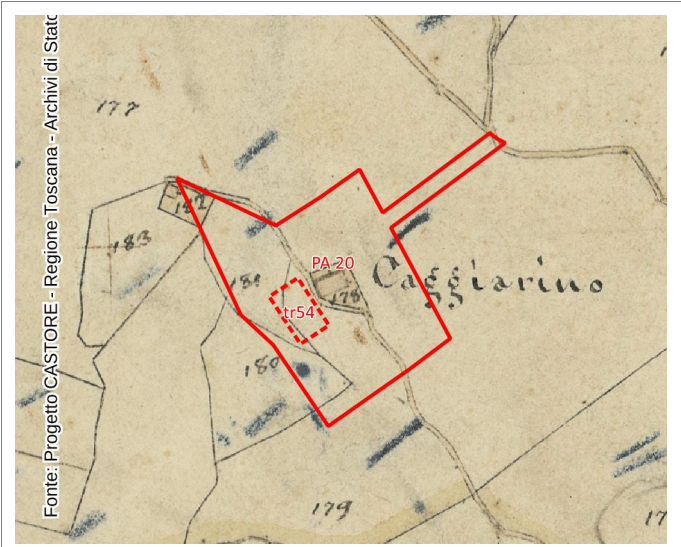
#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	<p>Le opere del Piano Attuativo saranno tali da non andare ad alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; le stesse opere saranno tali da non alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<b>b)</b> Non sono ammessi: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	<p>L'area di trasformazione non ricade all'interno di formazioni boschive planiziarie.</p> <p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

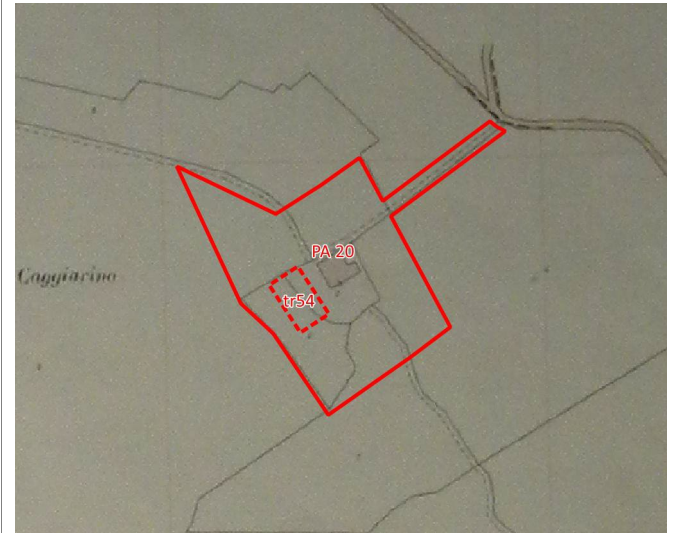
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Coggiarino</b>	<b>Tav. 14</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**Caratteri identitari dell'area**

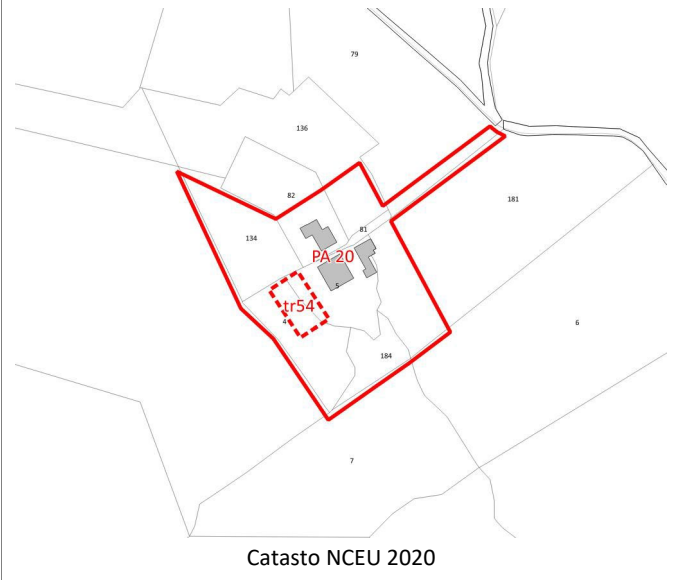
Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834



Catasto d'Impianto 1939



Catasto NCEU 2020

Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Volo Alto 1978



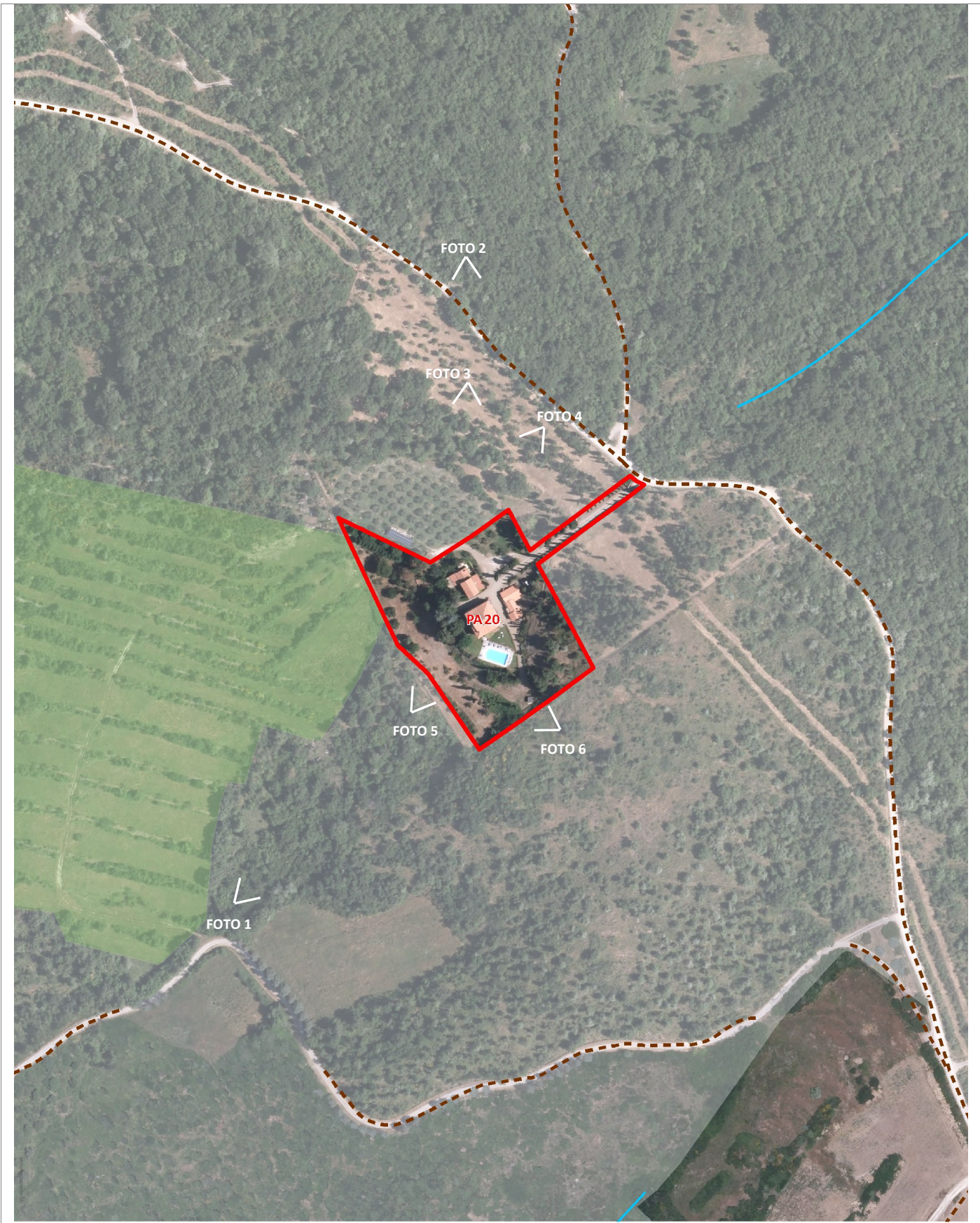
Volo Alto 1996

PA20

tr54

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Coggiarino</b>	<b>Tav. 14</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Coggiarino</b>	<b>Tav. 14</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

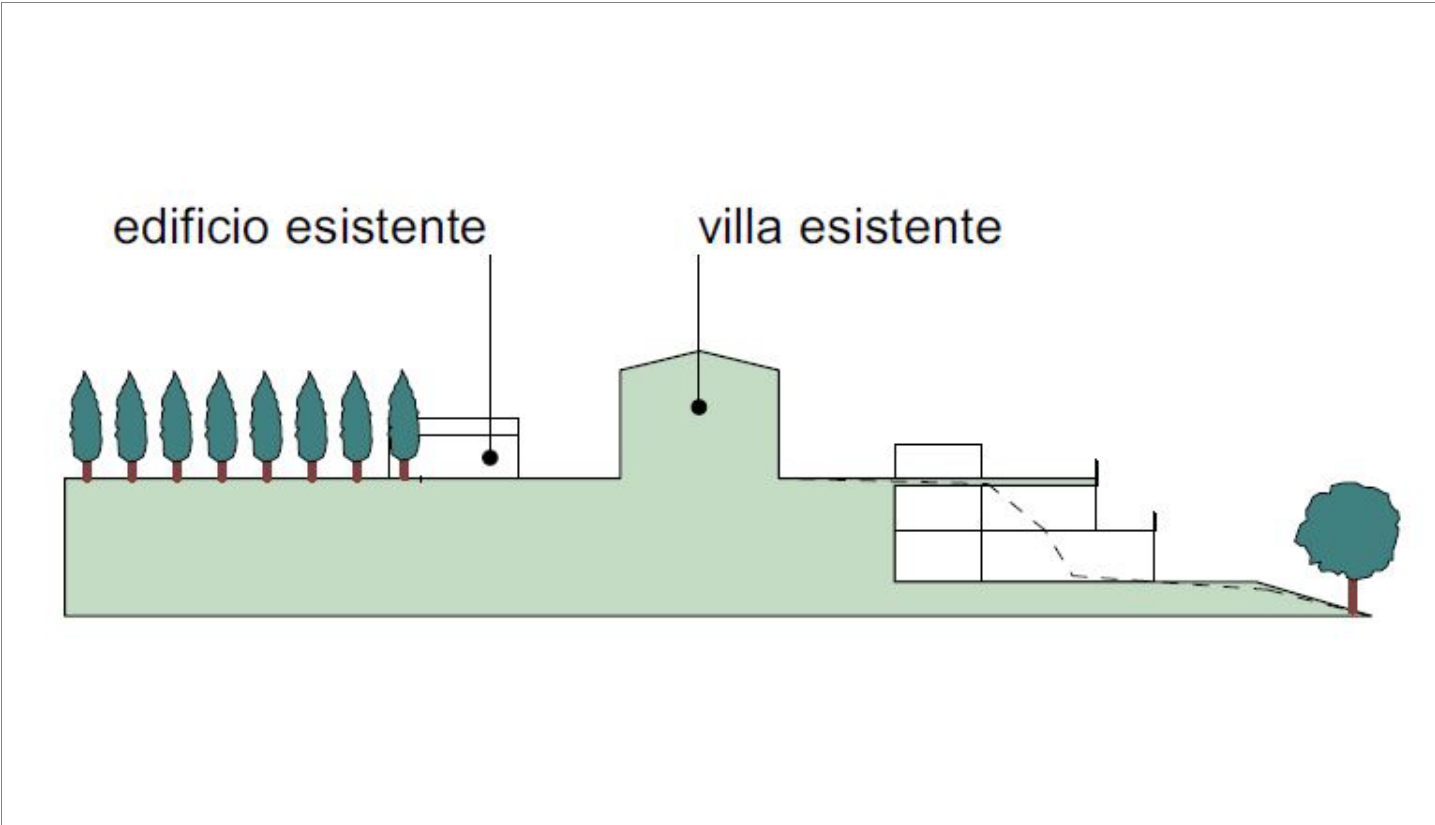


FOTO 6



Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Coggiarino</b>	<b>Tav. 14</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Viste (elementi di intervisibilità)



PA20

tr54

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Coggiarino</b>	<b>Tav. 14</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

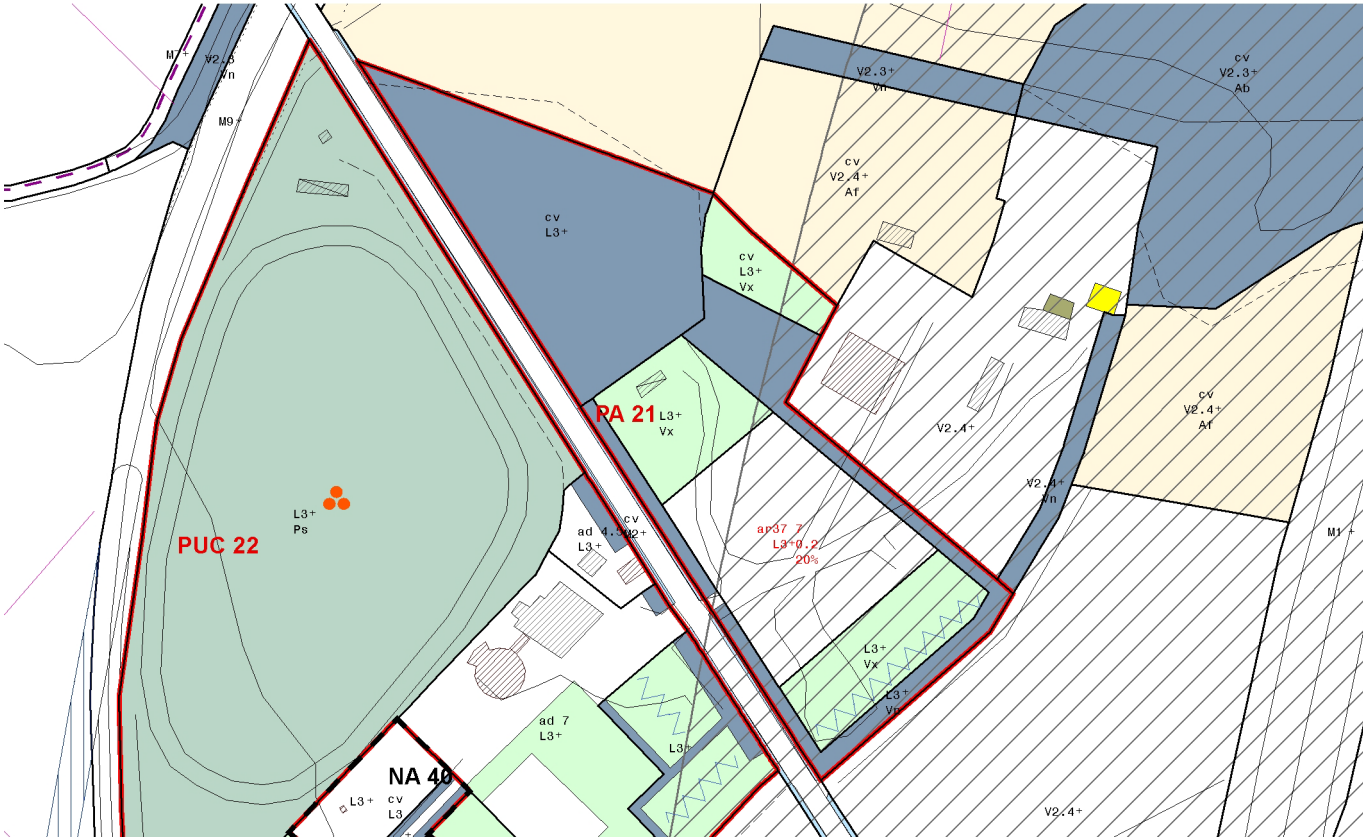


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



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				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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 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:

- 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.
- 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

#### 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

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003. Le aree di trasformazione (siglate tr) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 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. La scheda tiene conto delle indicazioni emerse in quella sede (vedi allegato "Documento per la conferenza di copianificazione" con il corrispondente verbale, 2019).

- 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.

### 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 perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

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

### 7. Parametri urbanistici

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

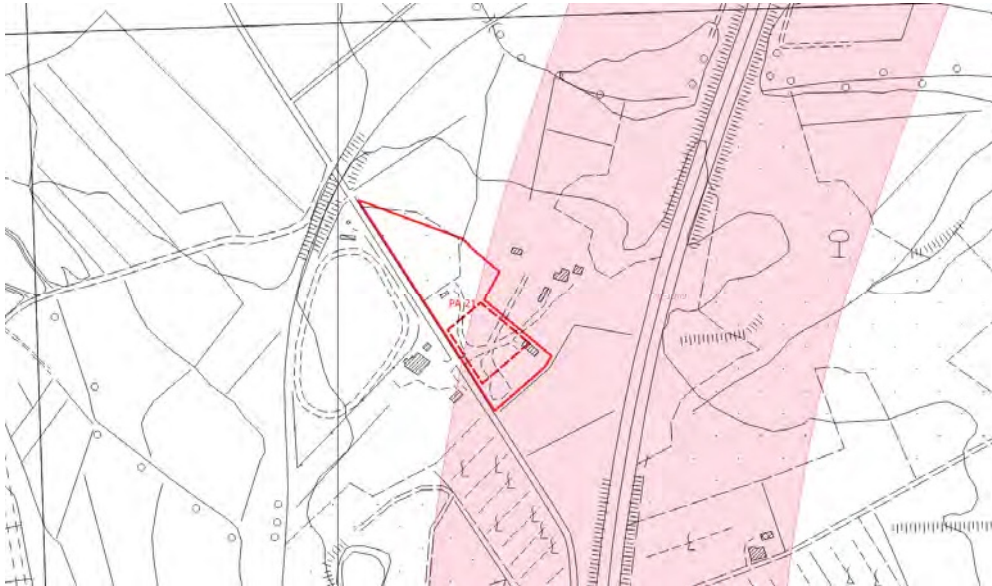
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

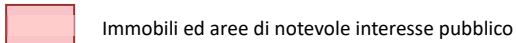
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### **2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

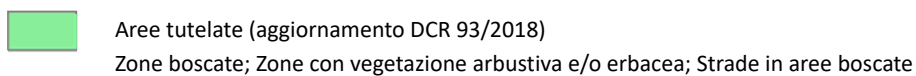


Il PA interessa aree oggetto di vincolo nel vincolo D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969.

#### **2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



All'interno del perimetro del PA ricade un'area tutelata ai sensi della lettera g), comma 1 dell'art. 142, del D. Lgs 42/2004; tale area tuttavia è esterna alla ar 37.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

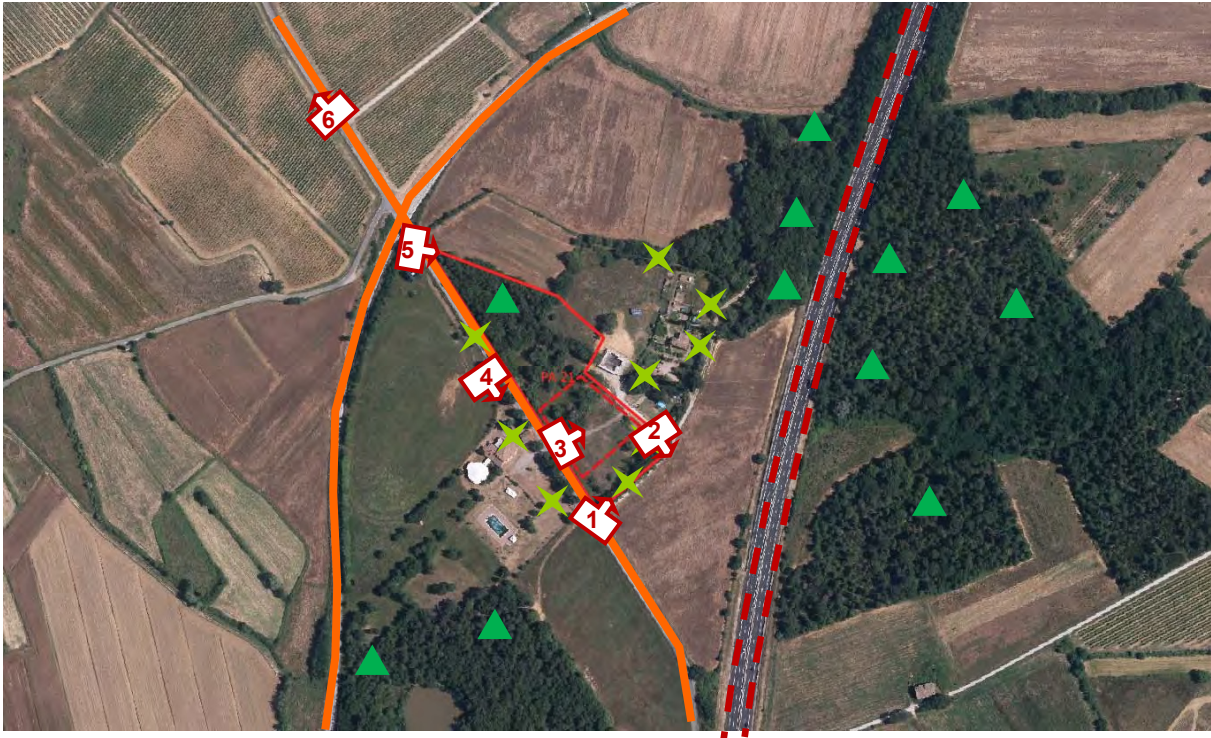
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  | Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                                   |  | <i>alta</i>                   |
|  | Fronte urbano continuo  |  | Punto di ripresa fotografico  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |                               |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |                               |
|  | Fosso / corso d'acqua   |   |                               |
|  | Ferrovia  |   |                               |
|  | SGC Grosseto - Fano   |   |                               |
|  | A1 - Autostrada del Sole                                      |   |                               |



**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione d'uso ammessa è attività turistico - ricettive (Tr) e la SE prevista è pari a 825 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	33	n.
Produzione RSU	20,71	(t/anno)
Consumi elettrici	34,42	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	33	-
Fabbisogno idrico	2.409	(mc/anno)
Afflussi Fognari	2.409	(mc/anno)

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### **Acqua**

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### **Suolo**

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### **Energia**

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### **Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

#### 10. PIT/PPR – Prescrizioni scheda di vincolo

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969 - Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo		
	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione	
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	<b>2.c.1.</b> Non sono ammessi interventi in contrasto con: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le specifiche norme in materia, in relazione alle ZPS e ZSC;</li> <li>- con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale.</li> </ul>	L'intervento non ricade in zona ZPS e ZSC e, come tale, non è soggetto alle specifiche norme di gestione.
<b>3 - Struttura antropica</b> <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	Nessuna prescrizione	
<b>4 – Elementi della percezione</b> <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“ percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</i> <i>Strade di valore paesaggistico</i>	<b>4.c.1.</b> Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;</li> <li>- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.</li> </ul>	Le opere non dovranno interferire in modo negativo con le visuali panoramiche
	<b>4.c.2.</b> L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.
	<b>4.c.3.</b> Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.	Non pertinente con l'intervento in esame
	<b>4.c.4.</b> I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.	Dovranno essere poste in opera le idonee soluzioni tecnologiche in modo da ottenere l'armonizzazione delle opere con il contesto e l'integrazione paesaggistica.
	<b>4.c.5.</b> Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</li> </ul>	Le opere di progetto non dovranno alterare i coni e i bersagli visivi; le stesse dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento con i caratteri morfologici del contesto territoriale.
	<b>4.c.6.</b> Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente con l'intervento in esame

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

#### 11. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

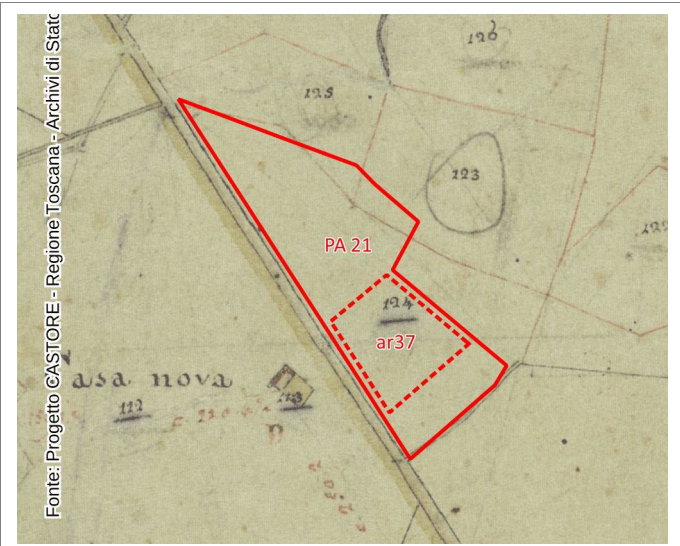
Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2. non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3. garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.
	<b>b)</b> Non sono ammessi: <ol style="list-style-type: none"> <li>1. nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2. l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	L'area di trasformazione non ricade all'interno di formazioni boschive planiziarie. Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.

PA21	ar37
------	------

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	R	I	T	A	S

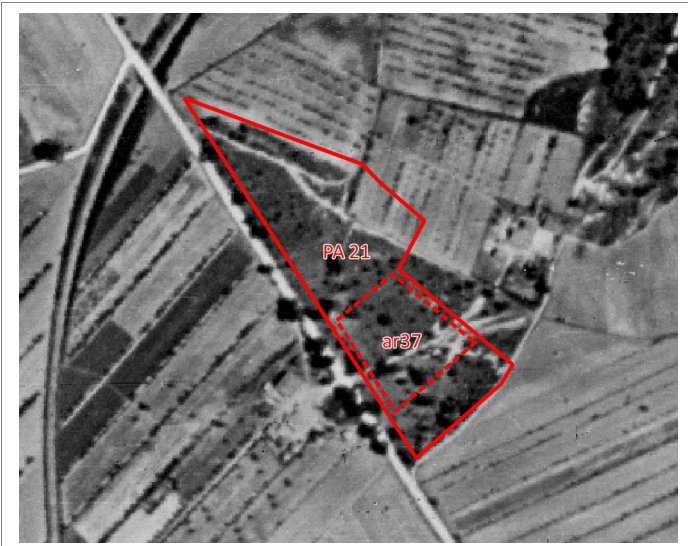
**Caratteri identitari dell'area**

Inquadramento Catastale

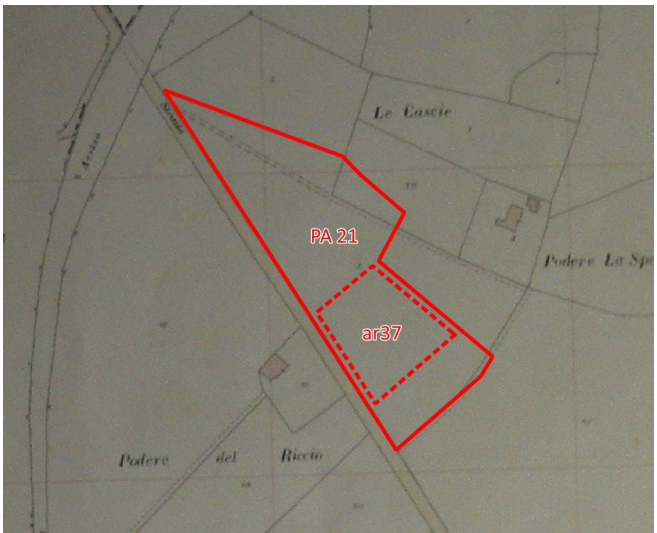


Catasto Leopoldino 1832-1834

Inquadramento Ortofoto



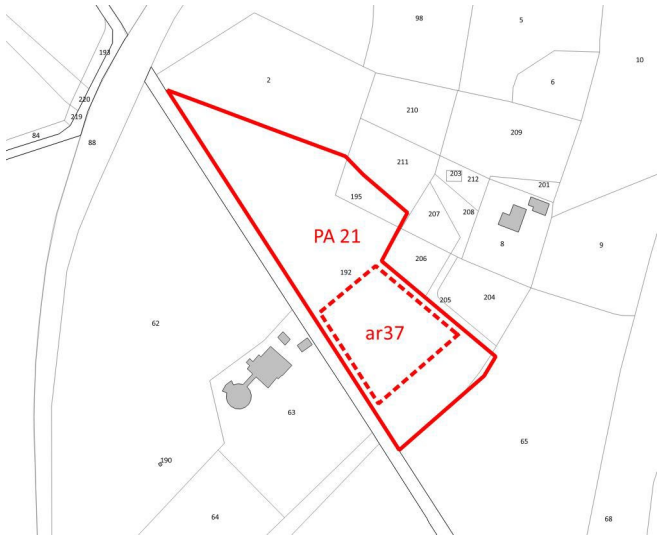
Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

PA21

ar37

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



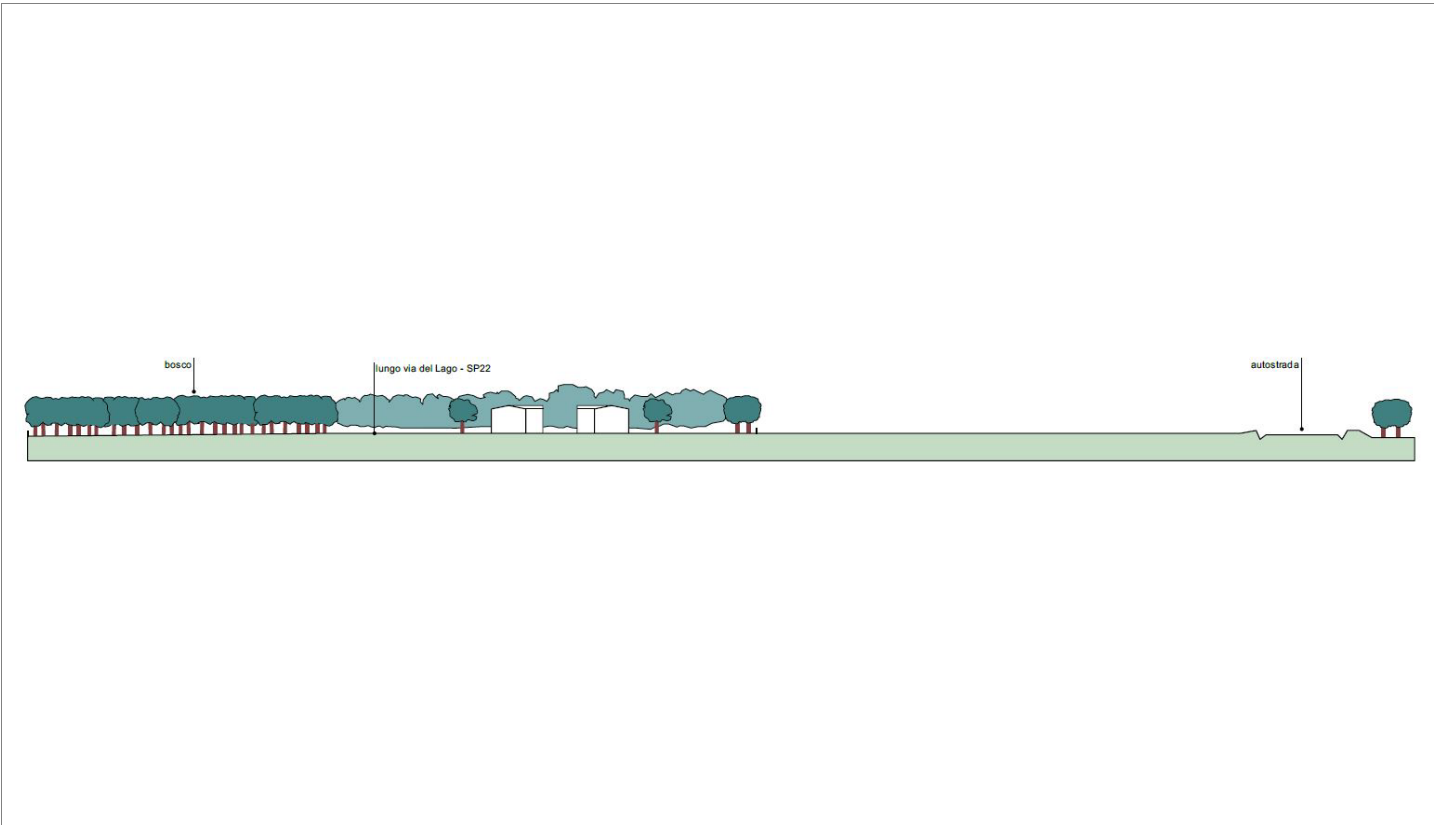
FOTO 5



FOTO 6

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Viste (elementi di intervisibilità)

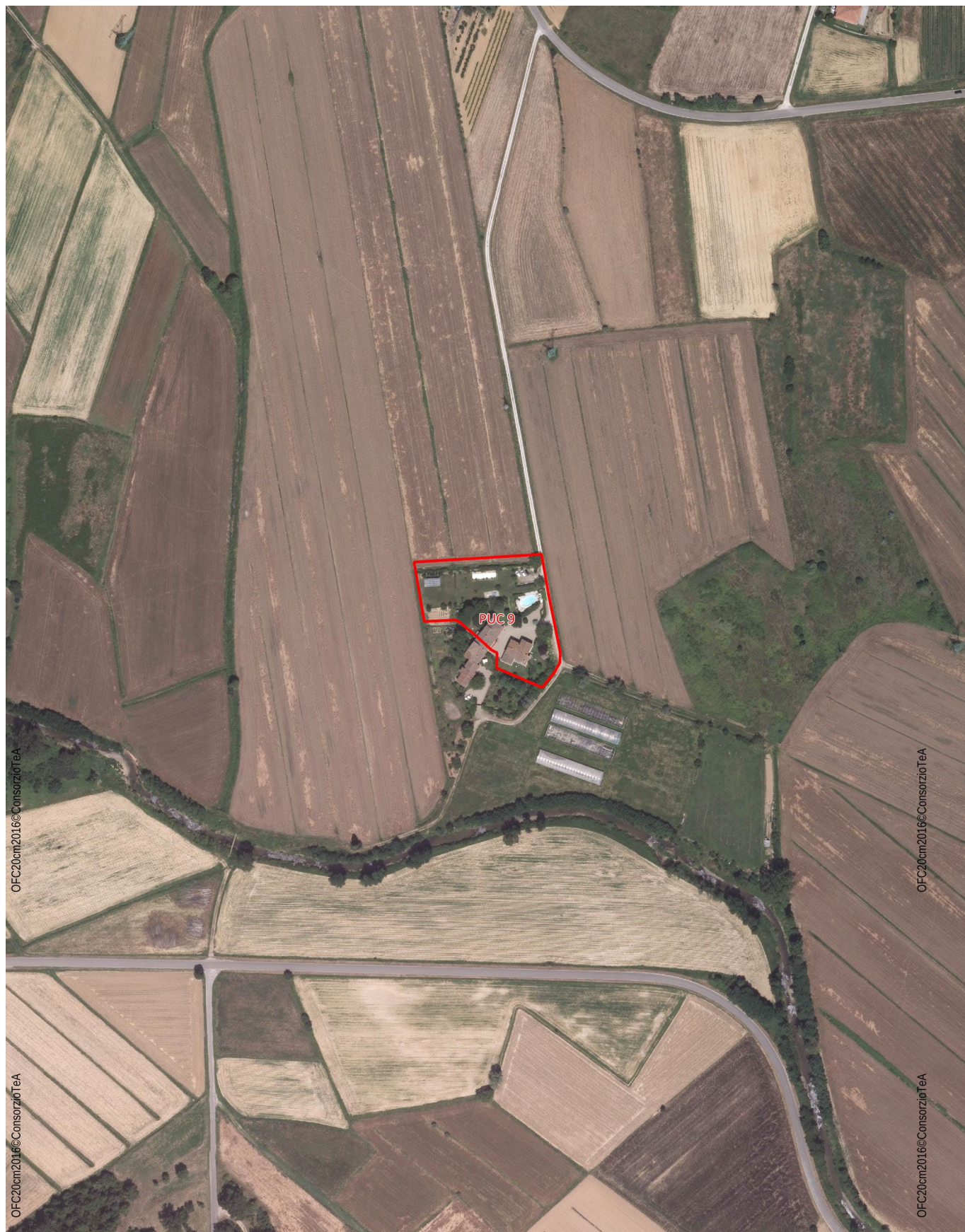




		PA21	ar37				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



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

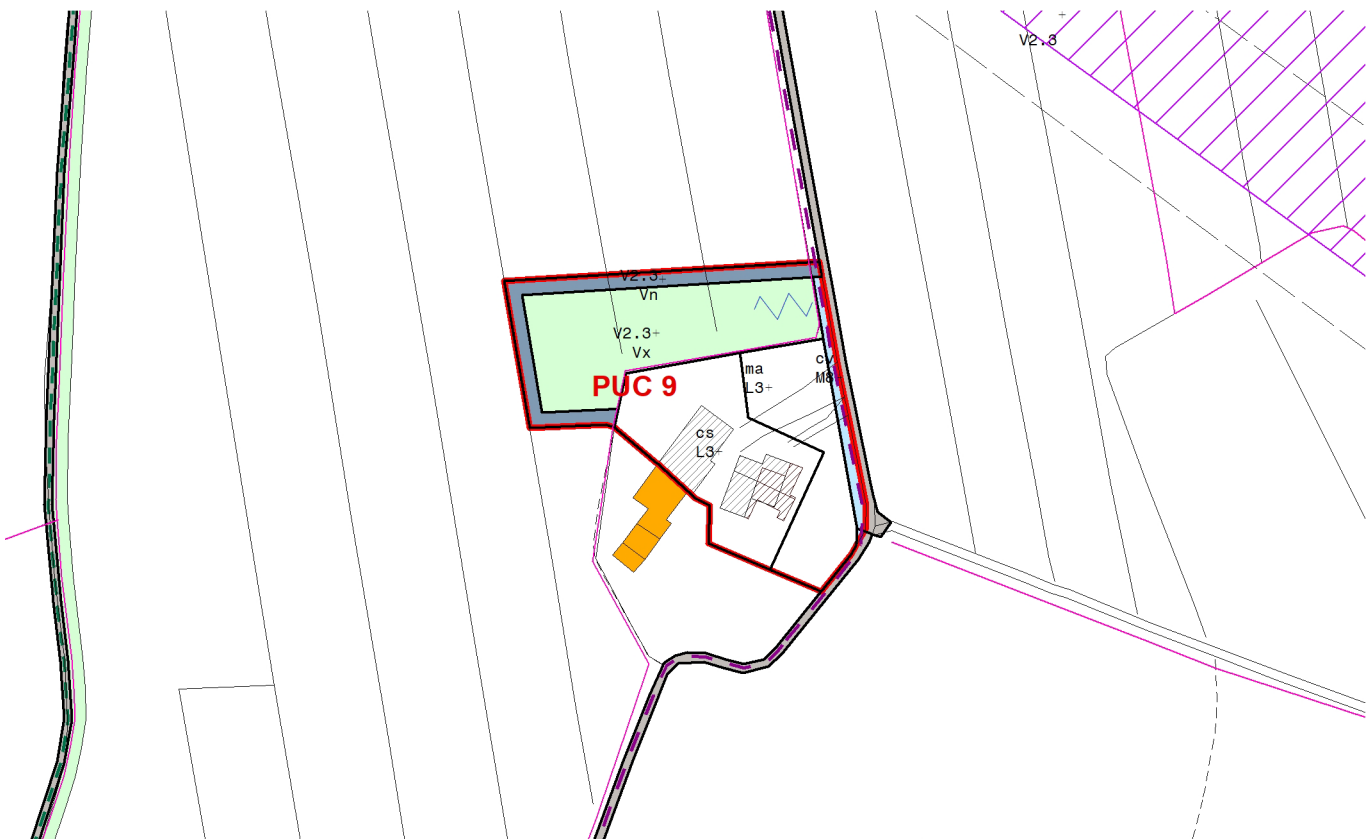


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

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

### 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)
Usò 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:

- 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.
- 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 perimetrare 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.

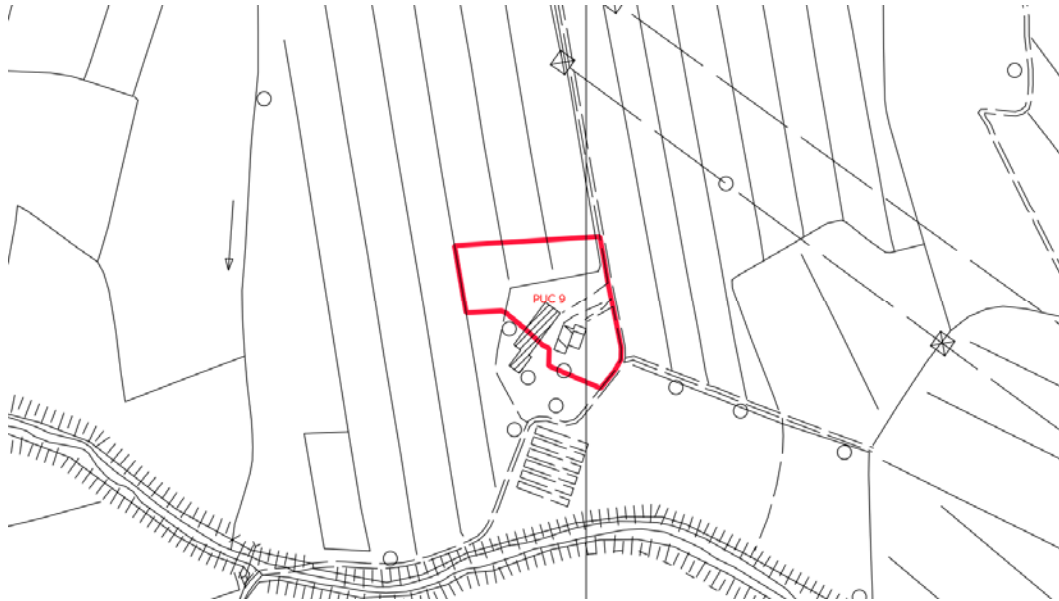
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

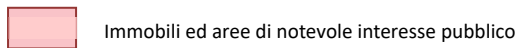
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

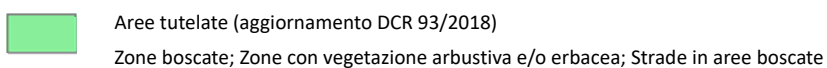


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### 2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

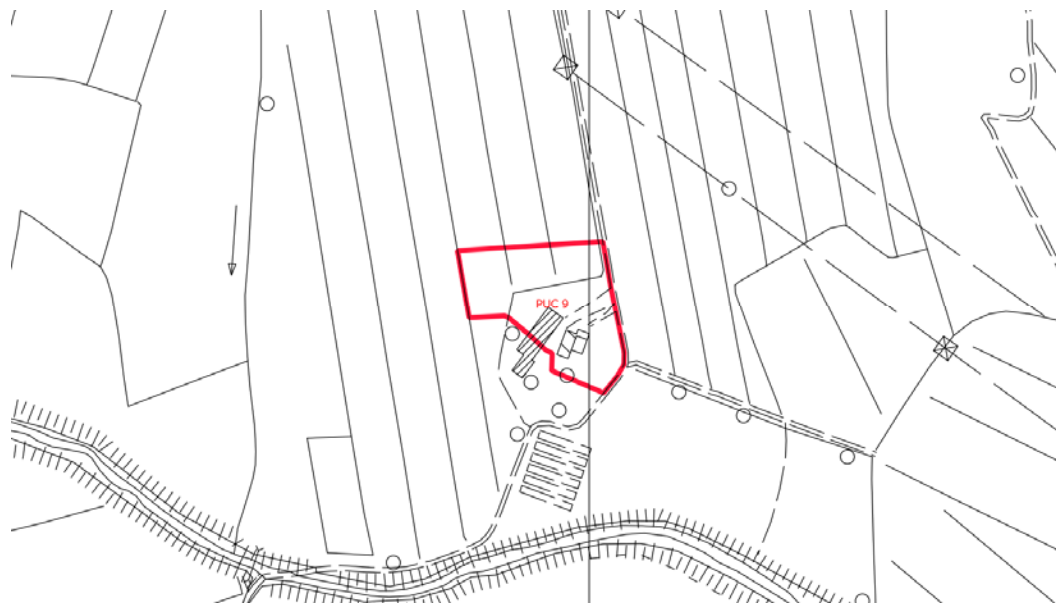


PIT/PPR. Estratto *Carta Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |  |  |
|---|---|--|--|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  <i>viabilità secondaria</i>   |  Fronte urbano continuo |  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  Fosso / corso d'acqua         |  Ferrovia               |  SGC Grosseto - Fano                            |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |  Visualità:<br><i>limitata</i> |  <i>alta</i>            |  Punto di ripresa fotografico                   |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:  
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

---



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

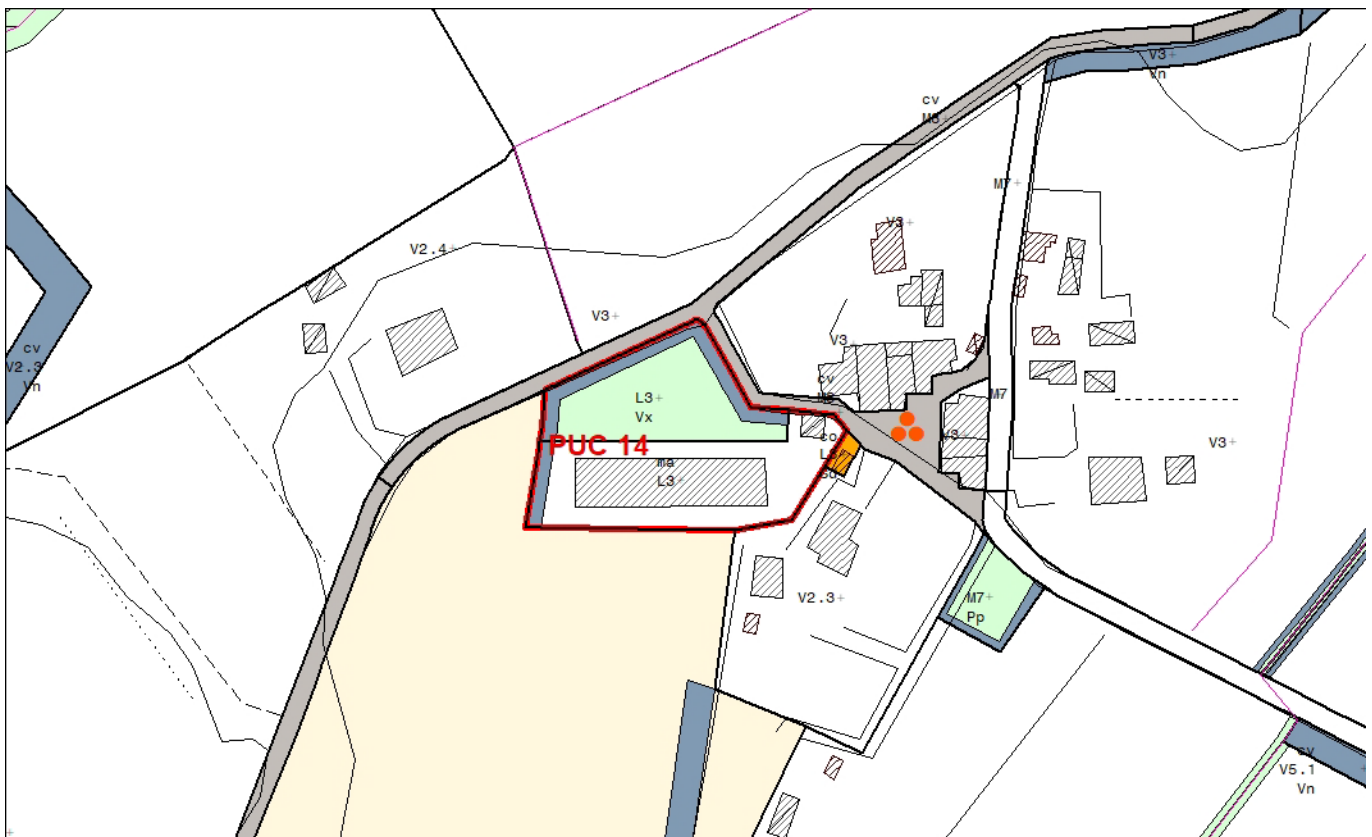


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

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

### 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)
Usò 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 la 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 perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC14	ST (mq)	Parcheeggi (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 che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

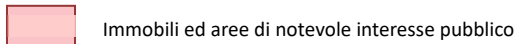
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### **2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**



PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

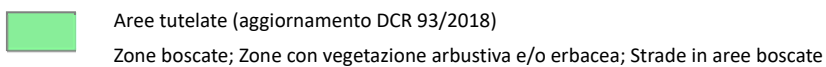


Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

#### **2.2 AREE TUTELE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC non interessa aree tutelate ai sensi del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

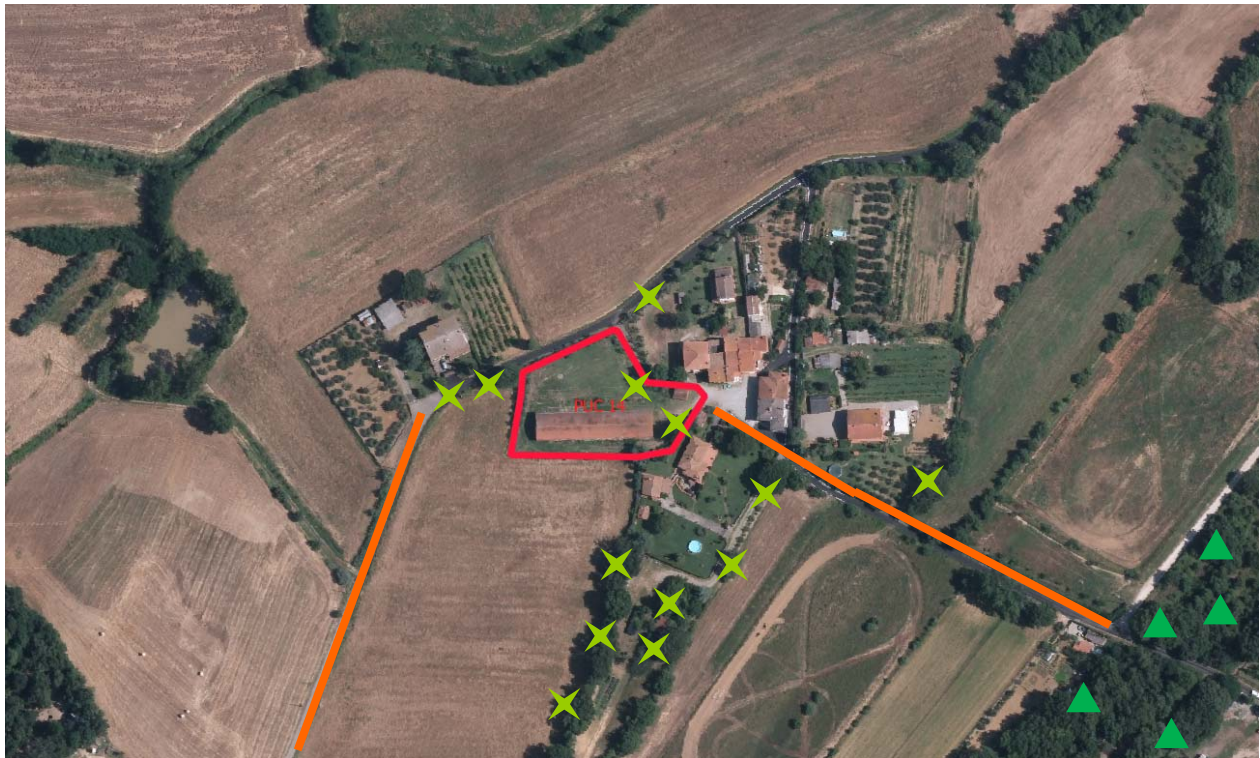
---

**SEZIONE 3**













**SCHEMA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  <i>viabilità secondaria</i>                    |  Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  Fronte urbano continuo  |  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare |  <i>alta</i>                   |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  Fosso / corso d'acqua                          |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Ferrovia  |  SGC Grosseto - Fano                            |   |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |  |   |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### **Acqua**

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### **Suolo**

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### **Energia**

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### **Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

PUC19

tr65

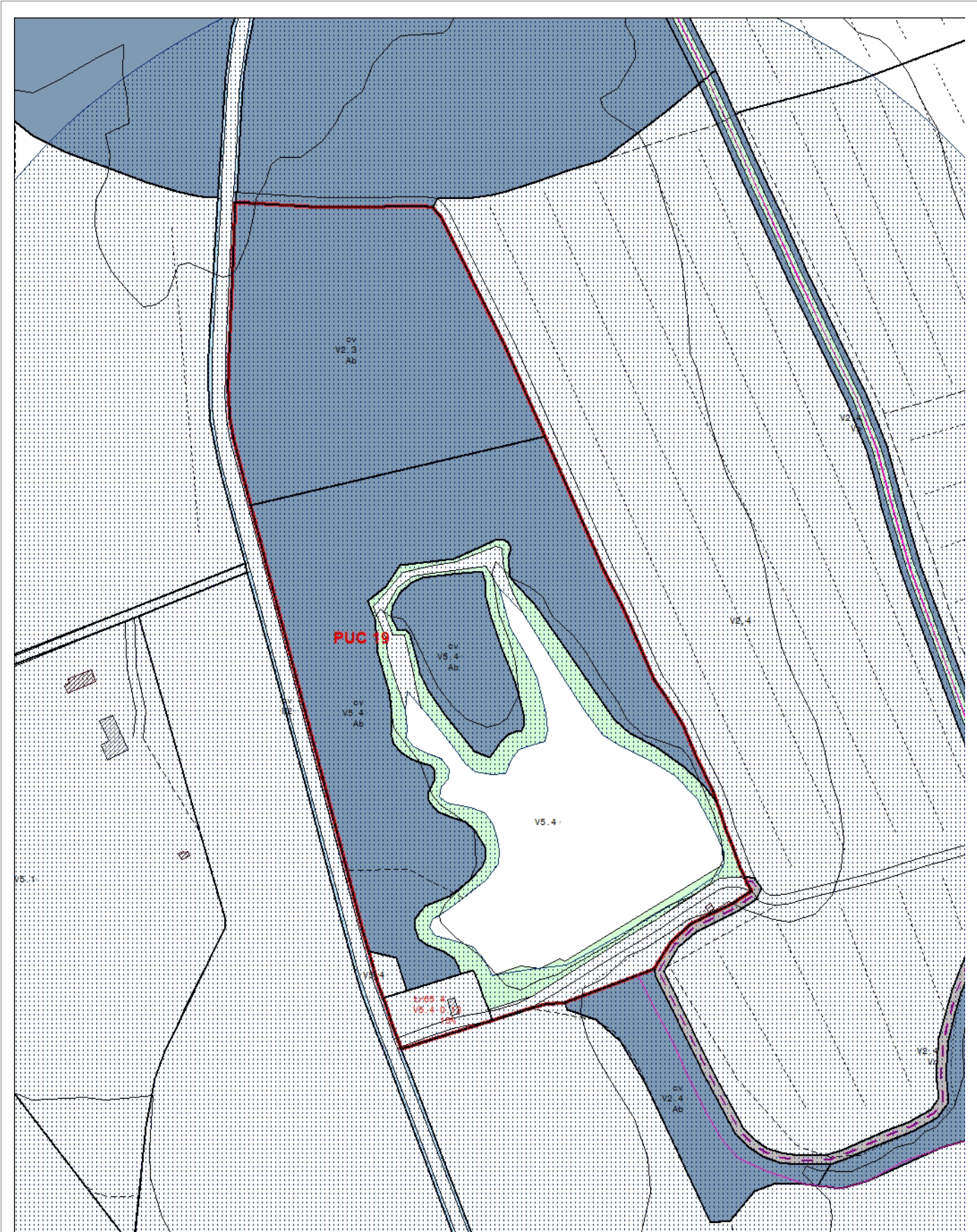
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Fontanelle	Tav. 34	7	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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



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

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

### 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)
Usò 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

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

**Let. 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

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003. Le aree di trasformazione (siglate tr) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 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. La scheda tiene conto delle indicazioni emerse in quella sede (vedi allegato "Documento per la conferenza di copianificazione" con il corrispondente verbale, 2019).

- 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, compresa la realizzazione della " briglia di intrattenimento per migliorare la qualità delle acque, oltre alle opere idrauliche per l'adeguamento del franco di sicurezza ), la realizzazione di strutture funzionali allo sviluppo delle attività ricreative e di pesca sportiva, la sistemazione della recinzione, 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 perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC19	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	119.945		

### 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.

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

#### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


**SEZIONE 2**

**PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO**

**2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**

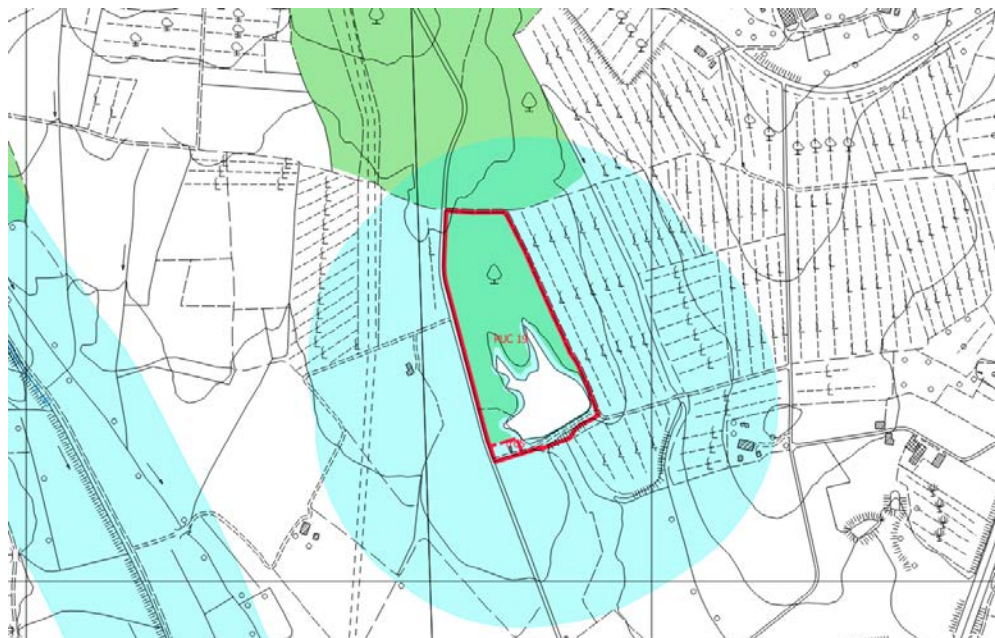


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non ricade in aree oggetto di vincolo.

**2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**

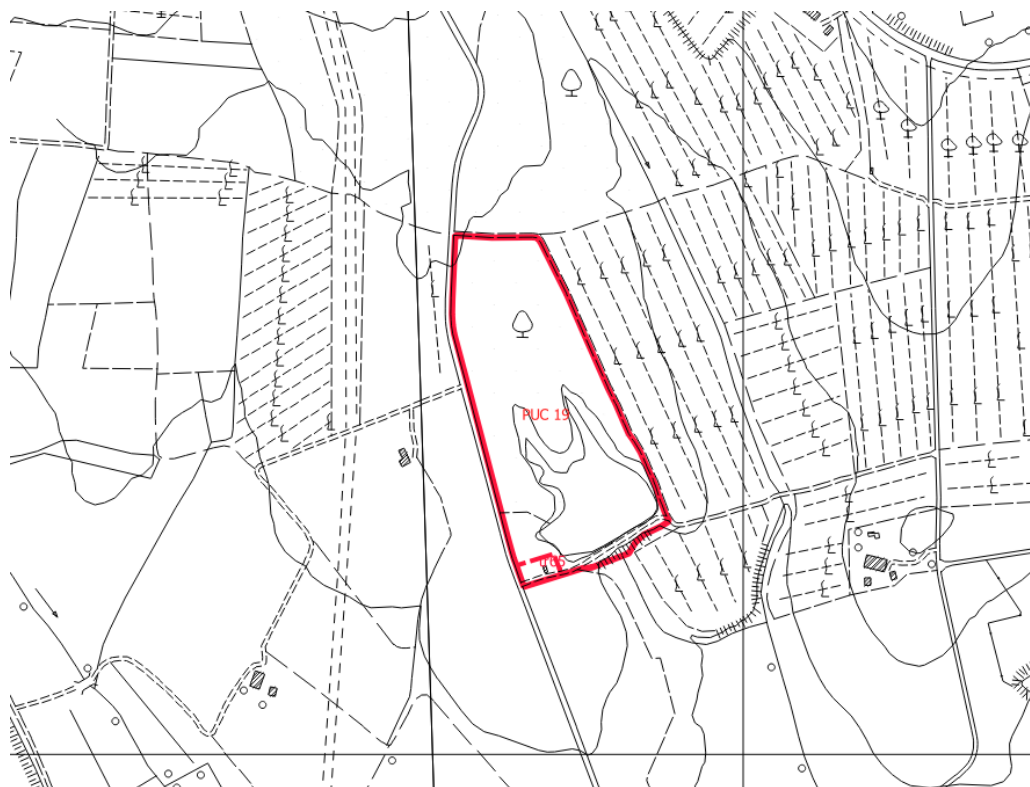


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

	Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018) Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate	
	Aree tutelate lettera b)	Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500 m
	Aree tutelate lettera c)	Fiumi, torrenti (All. L), Corsi d'acqua (All. E)

Il PA e l'area di trasformazione, dall'estratto cartografico sopra riportato, ricadono sia un'area tutelata ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera g) che in un'area tutelata ai sensi della lettera b).

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

	Viabilità di accesso all'area: <i>viabilità principale</i>		Visualità: <i>limitata</i>
	<i>viabilità secondaria</i>		<i>alta</i>
	Fronte urbano continuo		Punto di ripresa fotografico
	Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare		
	Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso		
	Fosso / corso d'acqua		
	Ferrovia		
	SGC Grosseto - Fano		
	A1 - Autostrada del Sole		

**3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

-

**3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

La destinazione ammessa è Attività di servizio (Ts) e la SE è pari a 150 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	3	n.
Produzione RSU	1,88	(t/anno)
Consumi elettrici	3,13	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	3	n.
Fabbisogno idrico	219	(mc/anno)
Afflussi Fognari	219	(mc/anno)



### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

## **SEZIONE 4**

### **ASPETTI GEOLOGICI/IDRAULICI E DI FATTIBILITÀ**

In merito agli Aspetti Geologici/Idraulici e di Fattibilità si rimanda agli specifici elaborati del Piano Operativo

---

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

#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Lett. b)</b> <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</b>	<p><b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, fatti comunque salvi quelli necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici, la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria con particolare riferimento a quelle di interesse storico e/o paesaggistico testimoniale;</li> <li>2 - si inseriscano nel contesto perilacuale secondo principi di coerenza paesaggistica, ne rispettino le caratteristiche morfologiche e le regole insediative storiche preservandone il valore, anche attraverso l'uso di materiali e tecnologie con esso compatibili;</li> <li>3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;</li> <li>5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico verso i laghi e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui;</li> <li>6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.</li> </ol>	<p>L'intervento è conforme alle prescrizioni di cui al p.to <b>a)</b>.</p> <p>Le opere in esame saranno tali da garantire la conservazione dei valori ecosistemici e dei valori paesaggistici; le stesse saranno tali da non alterare l'assetto idrogeologico.</p> <p>L'intervento sarà tale da conseguire la migliore fruibilità delle rive del laghetto.</p>
	<p><b>b)</b> Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche o di interesse pubblico) sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, ecosistemici dell'area perilacuale e garantisca, attraverso la qualità progettuale e le più moderne tecnologie di realizzazione, il minor impatto visivo possibile.</p>	<p>L'intervento è conforme alle prescrizioni di cui al p.to <b>b)</b>.</p> <p>Il rialzamento del corpo arginale (1.0 m sopra la l'estradosso del tubo sfioratore) comporterà il rimodellamento della sponda di valle e la sopraelevazione della viabilità, effettuata con compattazione, a rullo, delle terre di riporto.</p>
	<p><b>c)</b> La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibile, ivi incluse quelle connesse all'attività agricola e turistico-ricreativa, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.</p>	<p>L'intervento è conforme alle prescrizioni di cui al p.to <b>c)</b>.</p> <p>Le strutture in esame, leggere in legno e funzionali alla pesca con supporto di scope d'erica, avranno solo la funzione ombreggiante degli spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, prive di pavimentazioni continue o altre opere murarie.</p>
	<p><b>d)</b> Gli interventi che interessano l'assetto geomorfologico ed idraulico devono garantire il migliore inserimento paesaggistico privilegiando, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica</p>	<p>L'intervento è conforme alle prescrizioni di cui al p.to <b>d)</b>.</p> <p>La realizzazione della briglia di trattenimento e del serbatoio di piena a monte del punto di immissione sarà fatta con pietre autoctone; le opere saranno volte a migliorare la qualità dell'acqua in ingresso, in modo da favorirne l'ossigenazione e lo sviluppo ittico.</p>

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

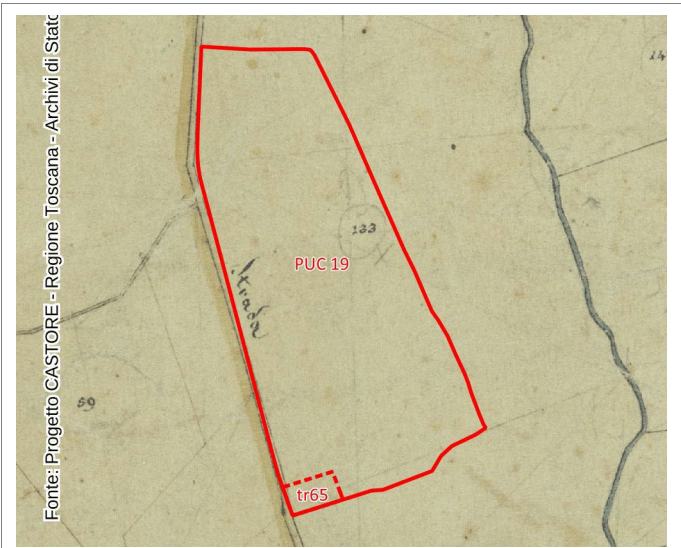
Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
	<p><b>e)</b> Fatti salvi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti alle condizioni di cui alla lettera a) del presente articolo, non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- attività produttive industriali/artigianali;</li> <li>- medie e grandi strutture di vendita;</li> <li>- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere;</li> <li>- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06);</li> </ul>	L'intervento non ricade tra quelli non ammessi di cui al p.to e).
	<p><b>f)</b> Non sono ammessi interventi che possano compromettere la conservazione degli ecosistemi lacustri di rilevante valore paesaggistico e naturalistico (con particolare riferimento alle aree interessate dalla presenza di habitat di interesse comunitario e/o regionale e di specie vegetali e animali di interesse conservazionistico). All'interno di tali formazioni non sono ammessi nuovi interventi che possano comportare l'impermeabilizzazione del suolo e l'aumento dei livelli di artificializzazione.</p>	<p>L'intervento è conforme alle prescrizioni di cui al p.to f).</p> <p>Le opere saranno tali da non compromettere la conservazione dello ecosistema lacustre e non comporteranno l'aumento dei livelli di artificializzazione e di impermeabilizzazione del suolo.</p>

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<p><b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b></p>	<p><b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	<p>L'intervento è conforme alle prescrizioni di cui al p.to a).</p> <p>Le opere del progetto saranno tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici di edifici di valore storico ed identitario; né saranno alterati in modo significativo i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<p><b>b)</b> Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	<p>L'intervento è conforme alle prescrizioni di cui al p.to b)</p> <p>Le opere del progetto non andranno ad interessare formazioni boschive planiziarie; non saranno realizzati manufatti che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p>

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Fontanelle</b>	<b>Tav. 34</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**Caratteristiche identitarie dell'area**

**Inquadramento Catastale**



**Catasto Leopoldino 1832-1834**

**Inquadramento Ortofoto**



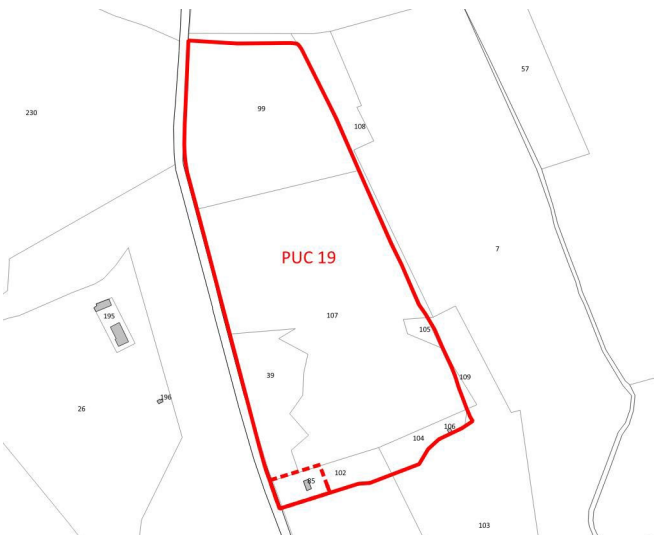
**Volo GAI 1954**



**Catasto d'Impianto 1939**



**Volo Alto 1978**



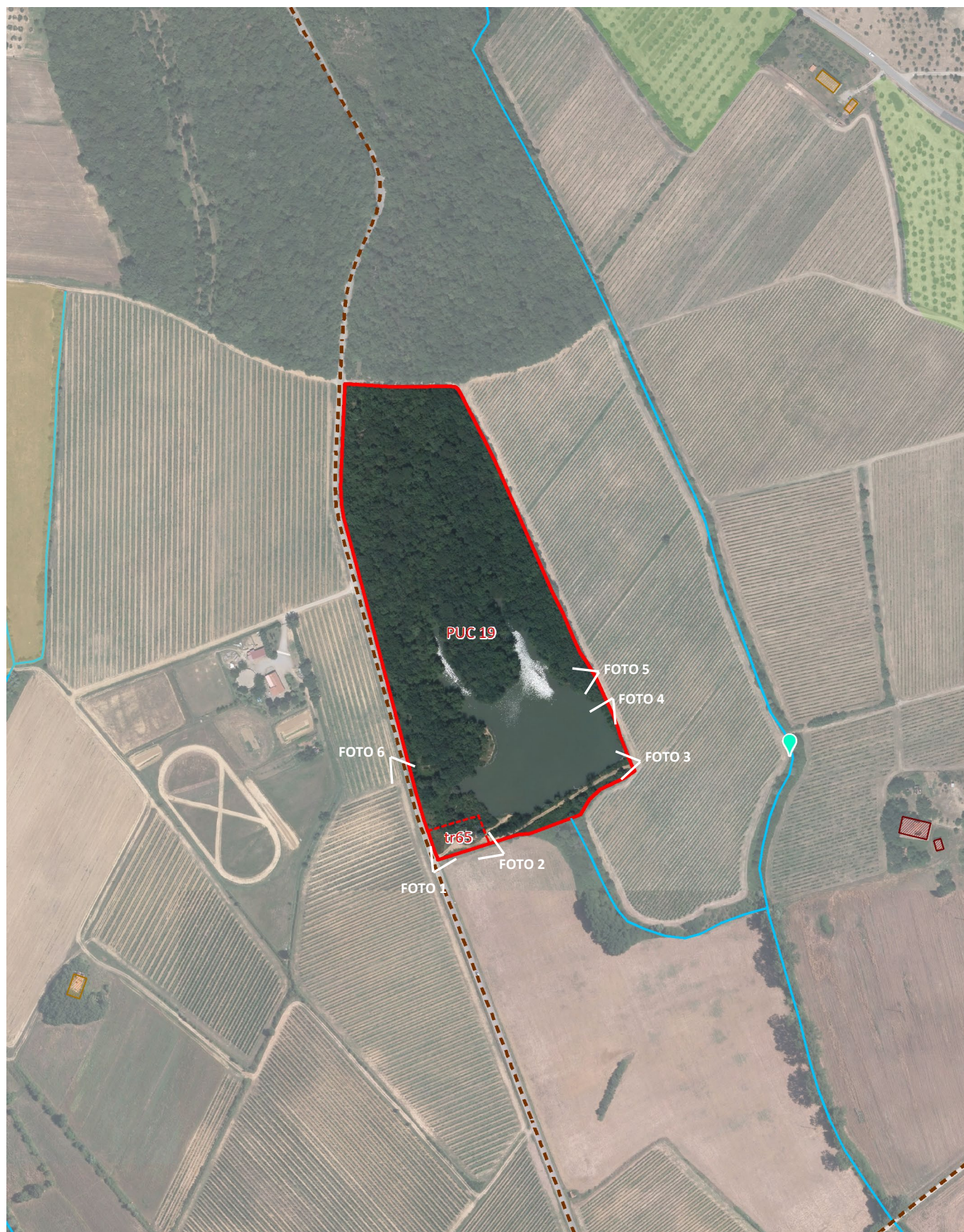
**Catasto NCEU 2020**



**Volo Alto 1996**

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

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Fontanelle</b>	<b>Tav. 34</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



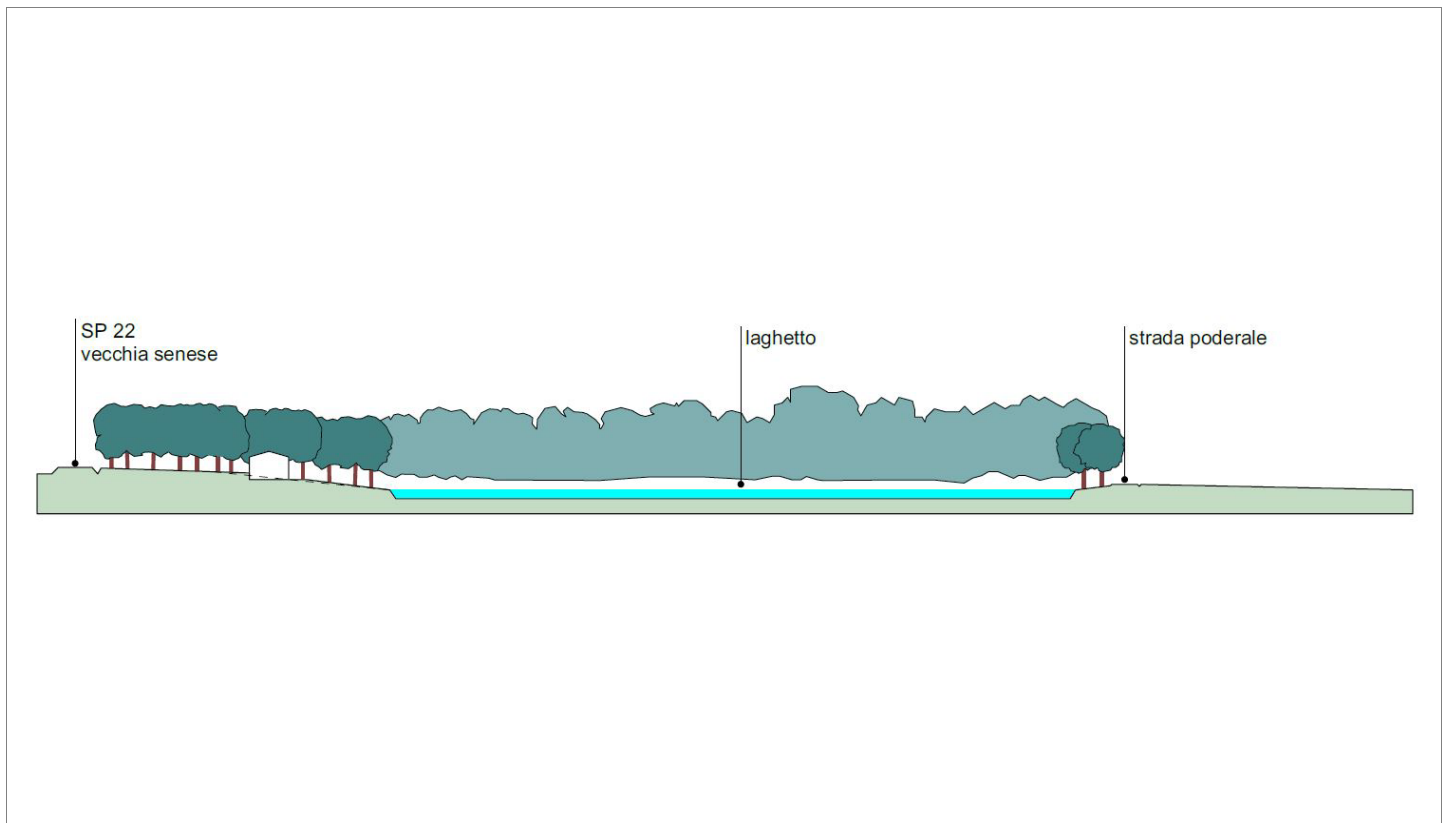
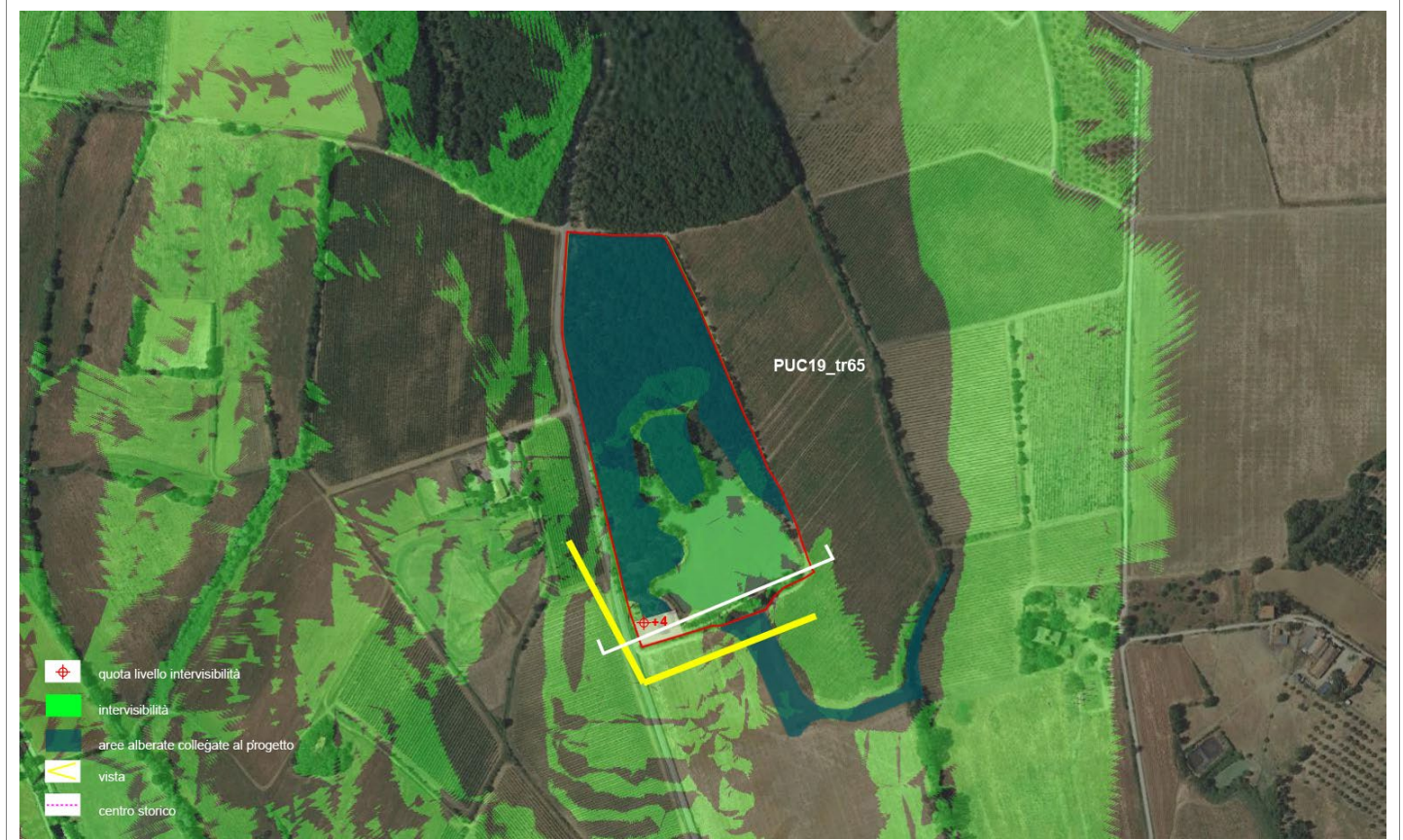
FOTO 5



FOTO 6

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

Viste (elementi di intervisibilità)



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





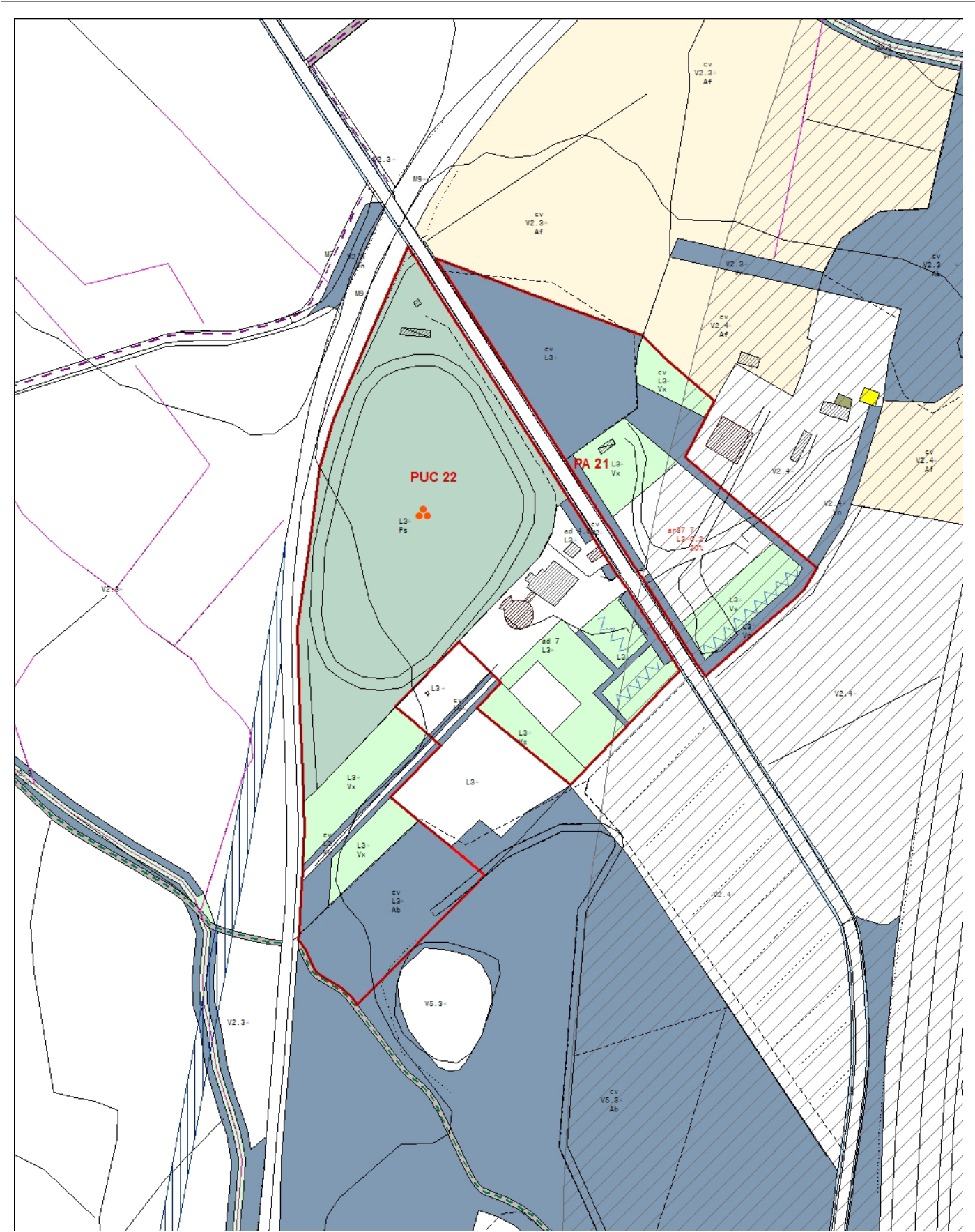
**PUC22**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



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

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

### 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)
Usi ammessi 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:

- 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.
- 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

#### **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**

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003. Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 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, la conservazione delle parti alberate (boscate);
- 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 perimetrare 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

### 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.

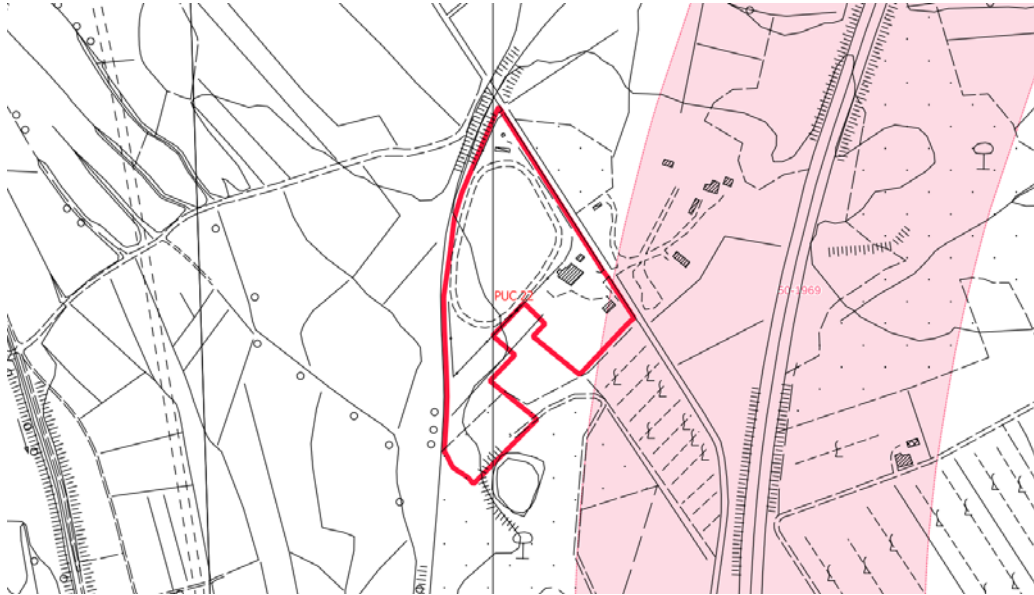
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

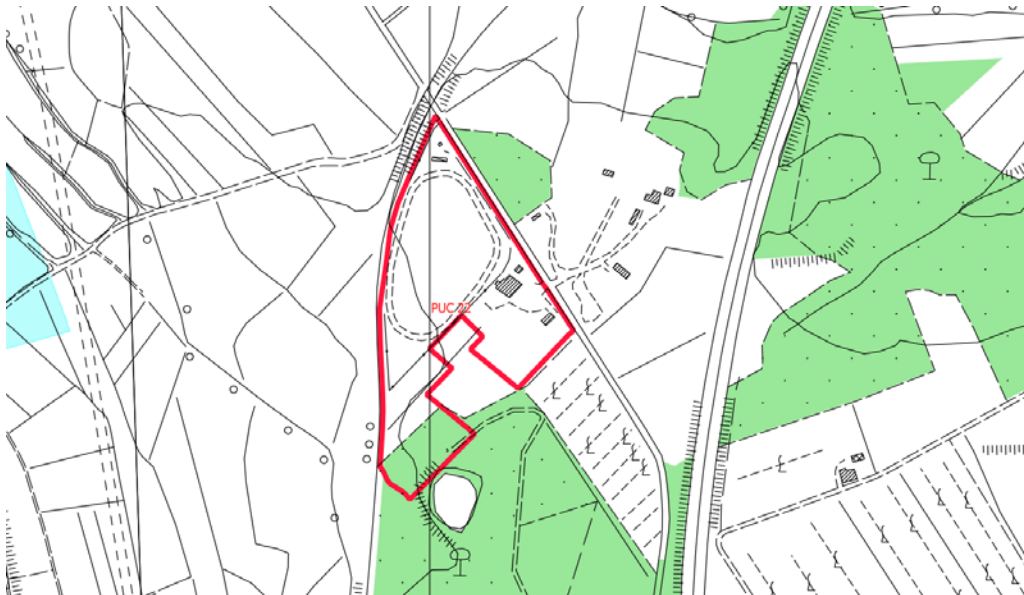


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC interessa una piccola parte di aree oggetto di vincolo D.M. 50-G.U.1959

#### 2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

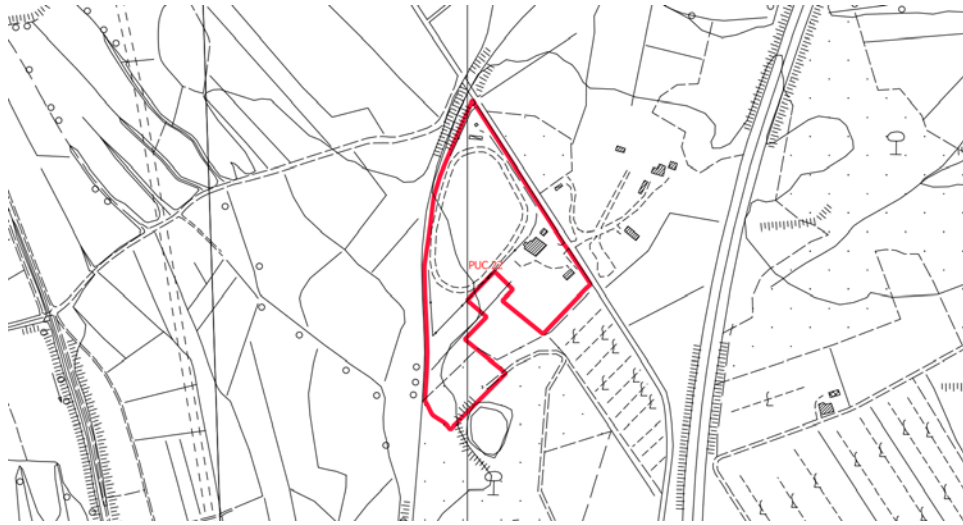


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)


 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC interessa un'aree tutelate ai sensi della g) del comma 1 dell'art. 142. **Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.**

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

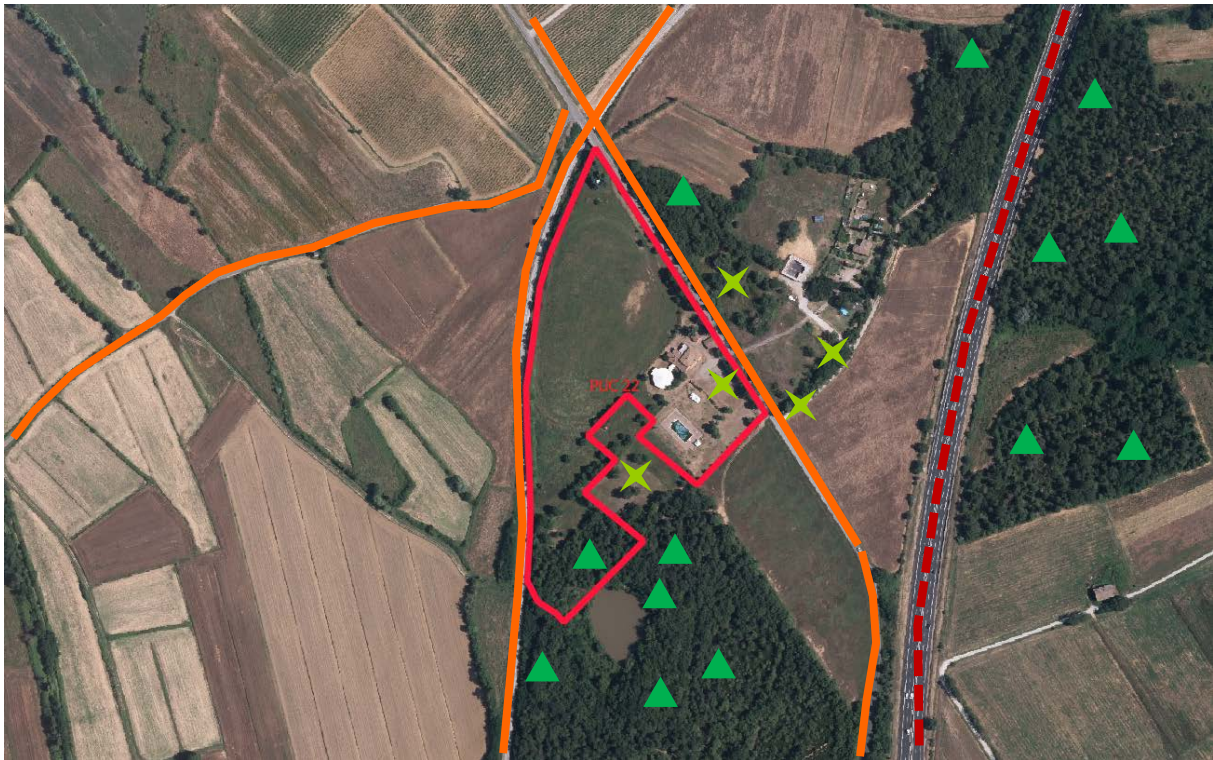
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |
|  Fosso / corso d'acqua   |   |
|  Ferrovia  |   |
|  SGC Grosseto - Fano   |   |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |   |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### **Acqua**

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### **Suolo**

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### **Energia**

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### **Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

#### 10. PIT/PPR – Prescrizioni scheda di vincolo

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969 - Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo		
	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione	
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	<b>2.c.1.</b> Non sono ammessi interventi in contrasto con: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le specifiche norme in materia, in relazione alle ZPS e ZSC;</li> <li>- con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale.</li> </ul>	L'intervento non ricade in zona ZPS e ZSC e, come tale, non è soggetto alle specifiche norme di gestione.
<b>3 - Struttura antropica</b> <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	Nessuna prescrizione	
<b>4 – Elementi della percezione</b> <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“ percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</i> <i>Strade di valore paesaggistico</i>	<b>4.c.1.</b> Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;</li> <li>- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.</li> </ul>	Le opere non dovranno interferire in modo negativo con le visuali panoramiche
	<b>4.c.2.</b> L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.
	<b>4.c.3.</b> Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.	Non pertinente con l'intervento in esame
	<b>4.c.4.</b> I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.	Dovranno essere poste in opera le idonee soluzioni tecnologiche in modo da ottenere l'armonizzazione delle opere con il contesto e l'integrazione paesaggistica.
	<b>4.c.5.</b> Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</li> </ul>	Le opere di progetto non dovranno alterare i coni e i bersagli visivi; le stesse dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento con i caratteri morfologici del contesto territoriale.
	<b>4.c.6.</b> Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente con l'intervento in esame



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

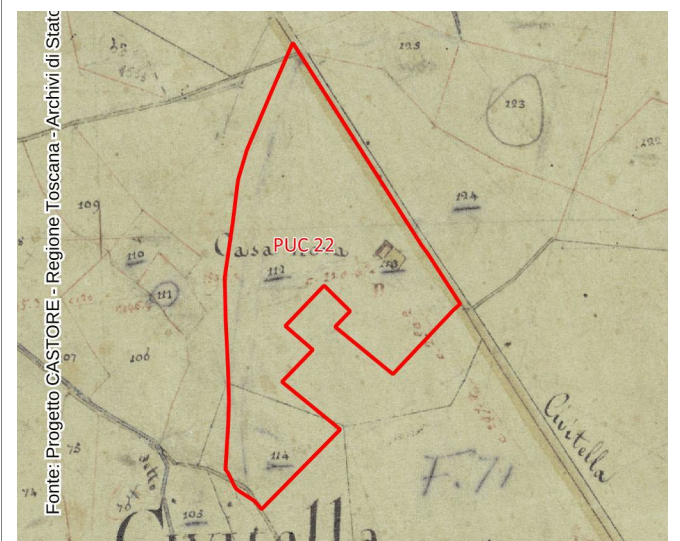
#### 11. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<p><b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	<p>Non pertinente, con l'intervento in esame.</p> <p>L'attività edificatoria sarà tale da non interferire con le aree boscate.</p>
	<p><b>b)</b> Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	<p>Non pertinente, con l'intervento in esame.</p> <p>L'attività edificatoria sarà tale da non interferire con le aree boscate.</p>

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

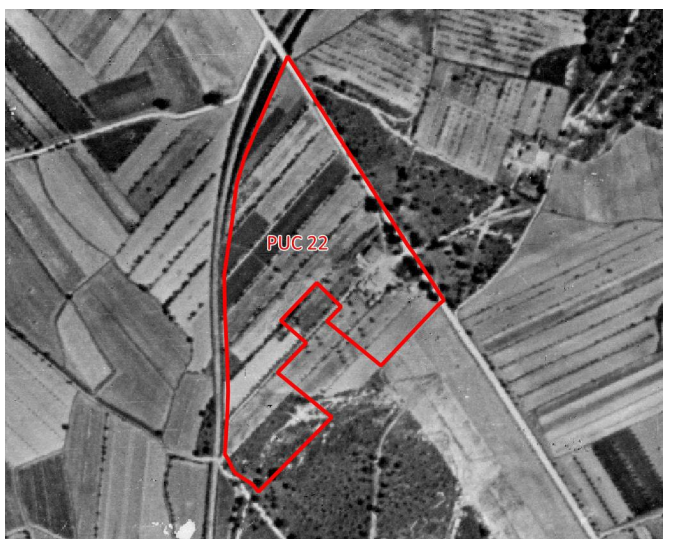
**Caratteri identitari dell'area**

Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

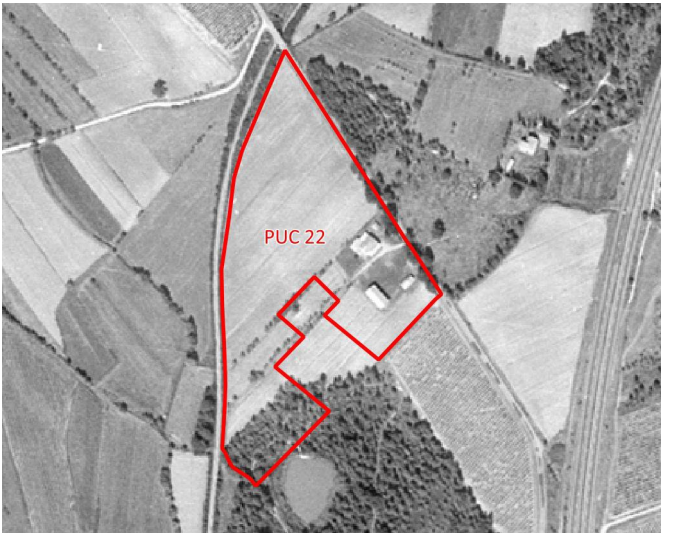
Inquadramento Ortofoto



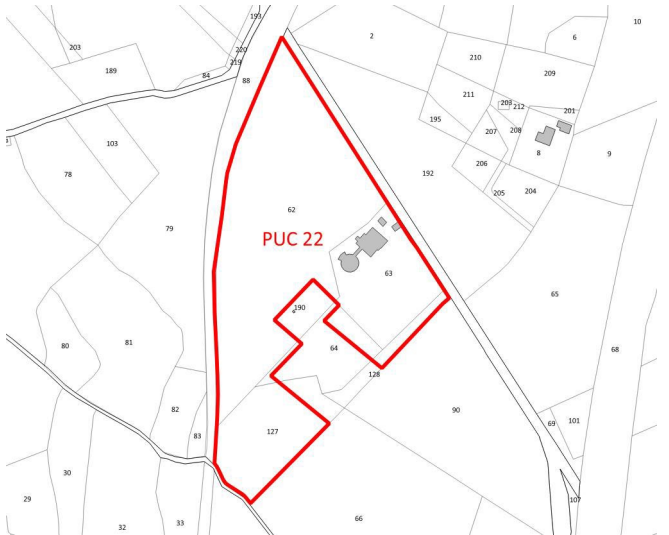
Volo GAI 1954



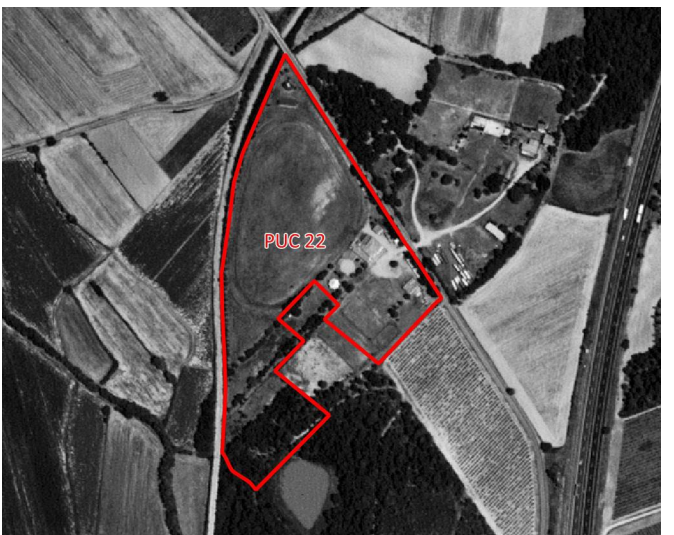
Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



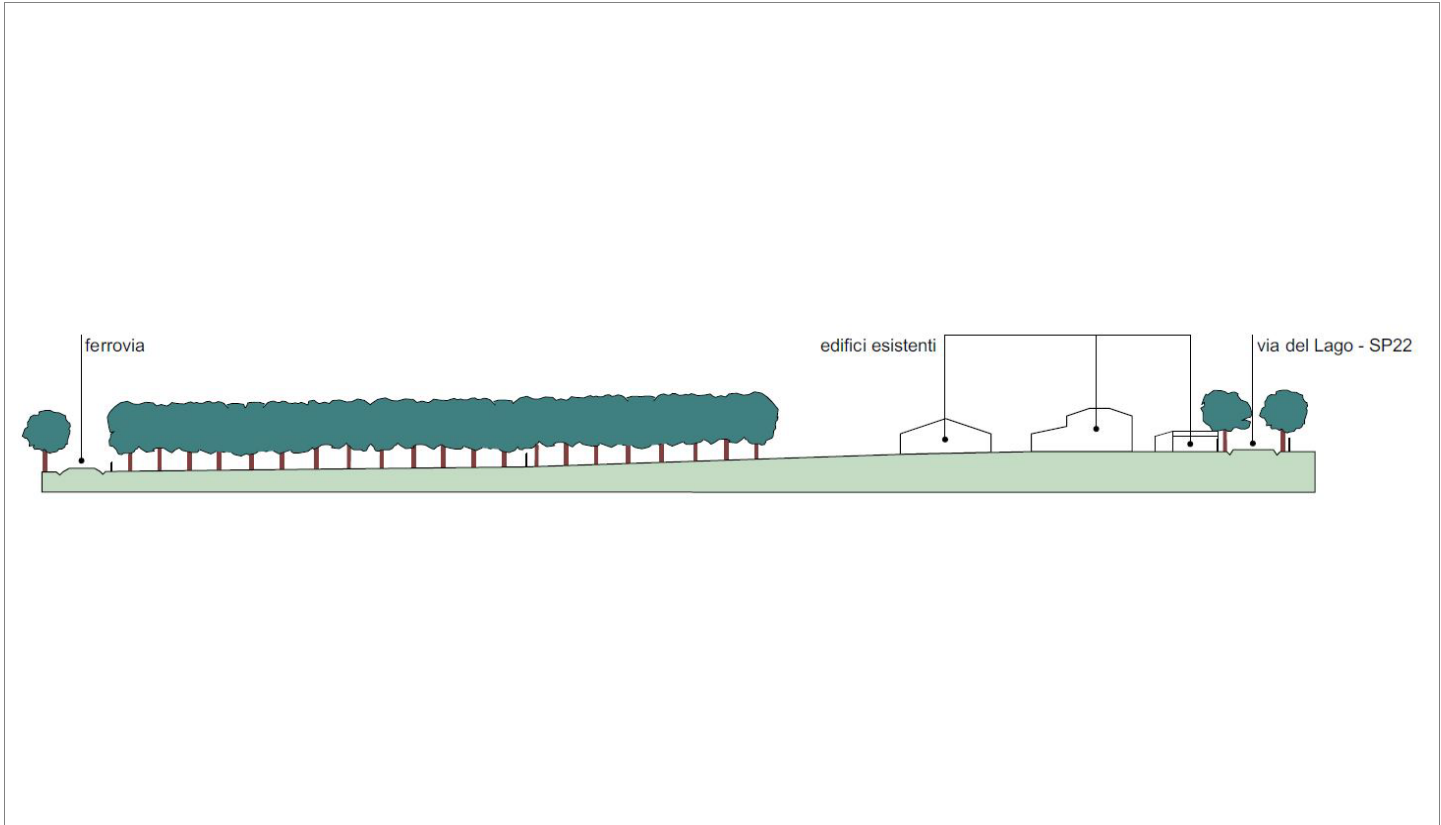
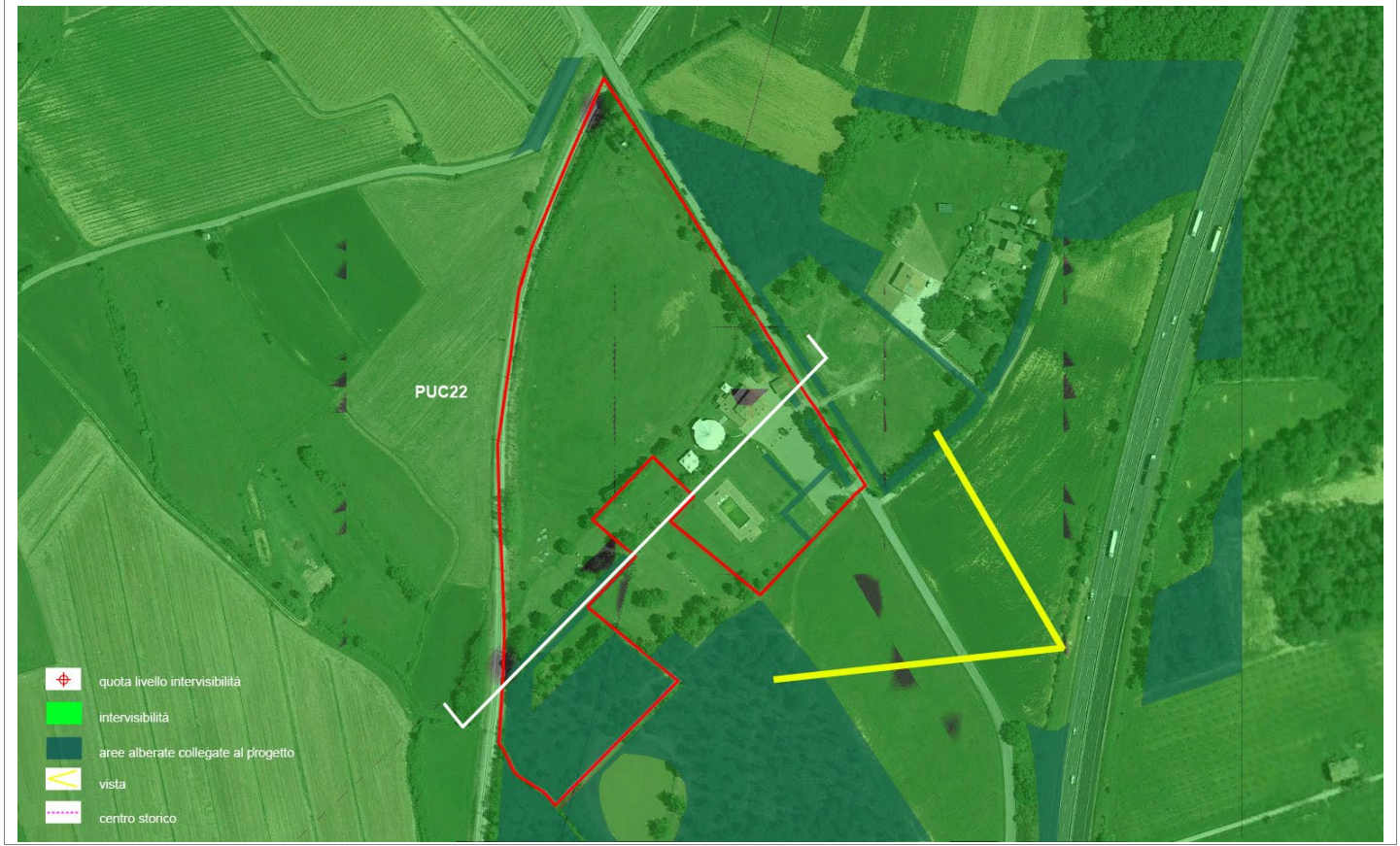
FOTO 5



FOTO 6

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Viste (elementi di intersvisibilità)



**PUC22**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



**PUC23**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggio del Drago</b>	<b>Tav. 5</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



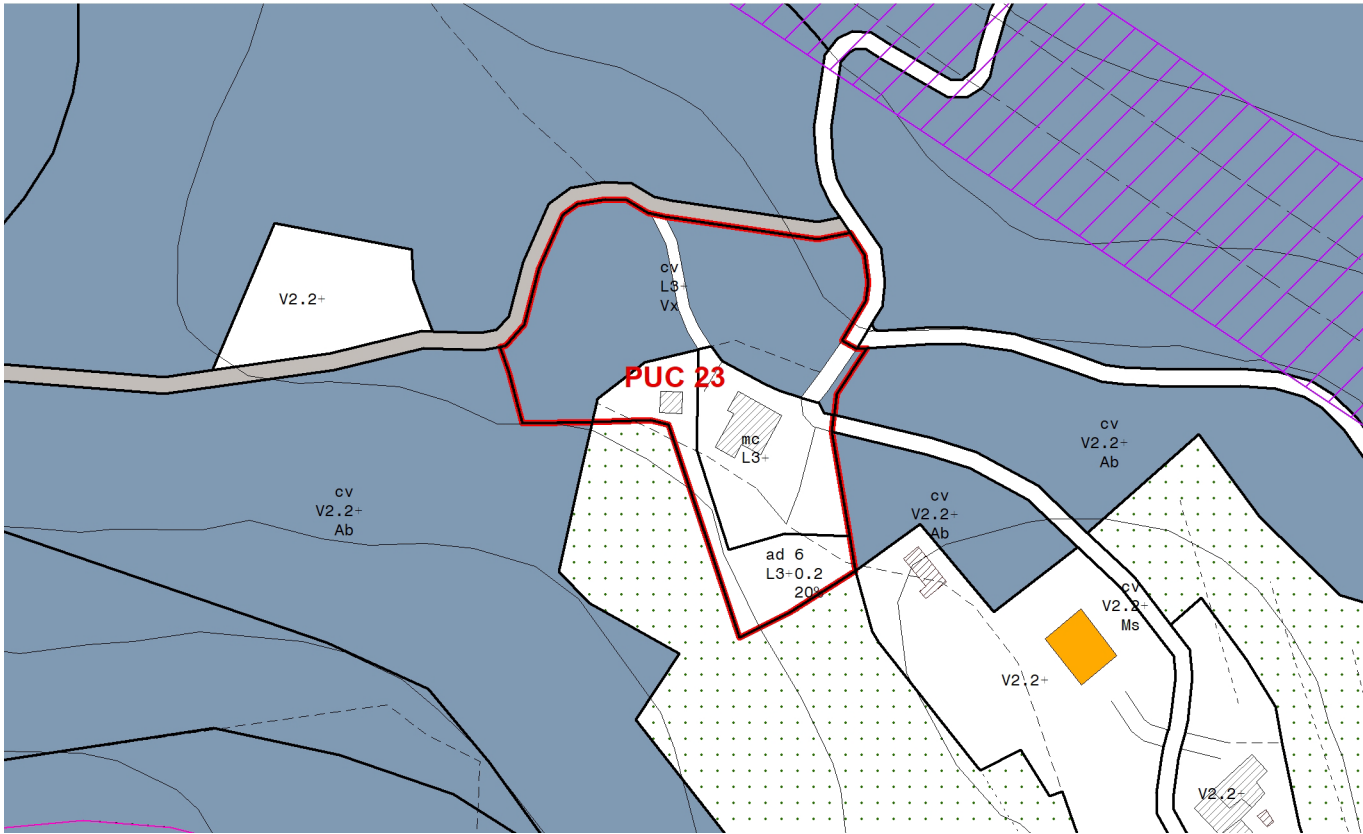
Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

**PUC23**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggio del Drago</b>	<b>Tav. 5</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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



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

### 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)
Usi ammessi 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:

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

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003. Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 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 perimetrare 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.

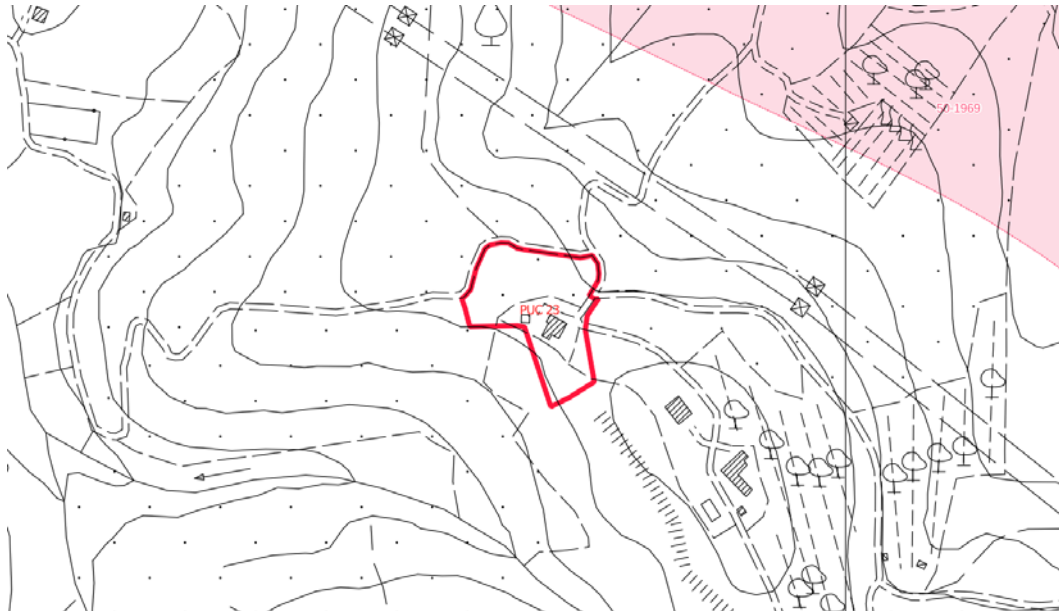
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

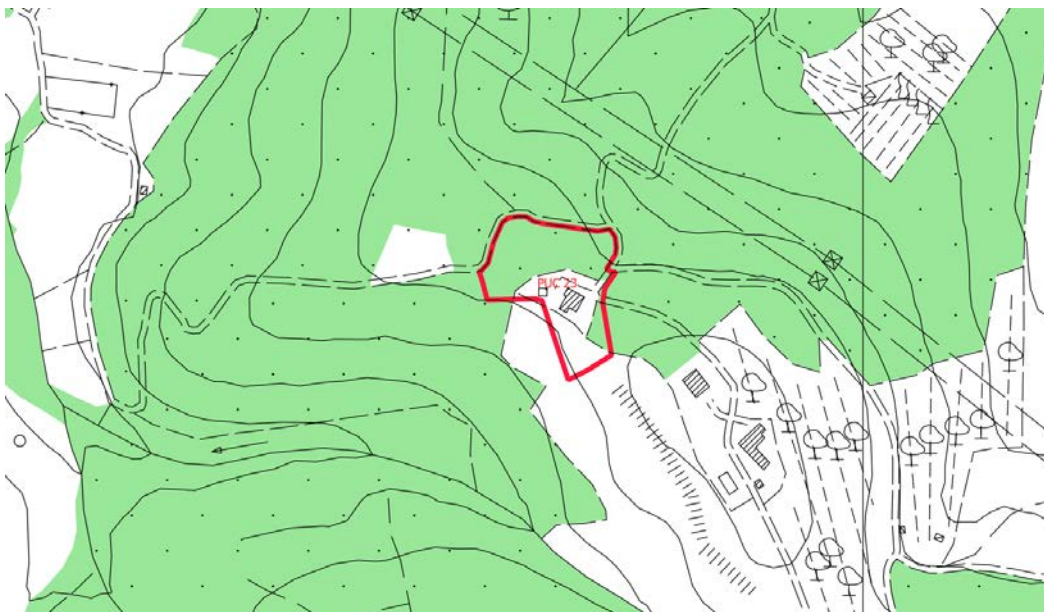


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non interessa aree oggetto di vincolo.

#### 2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

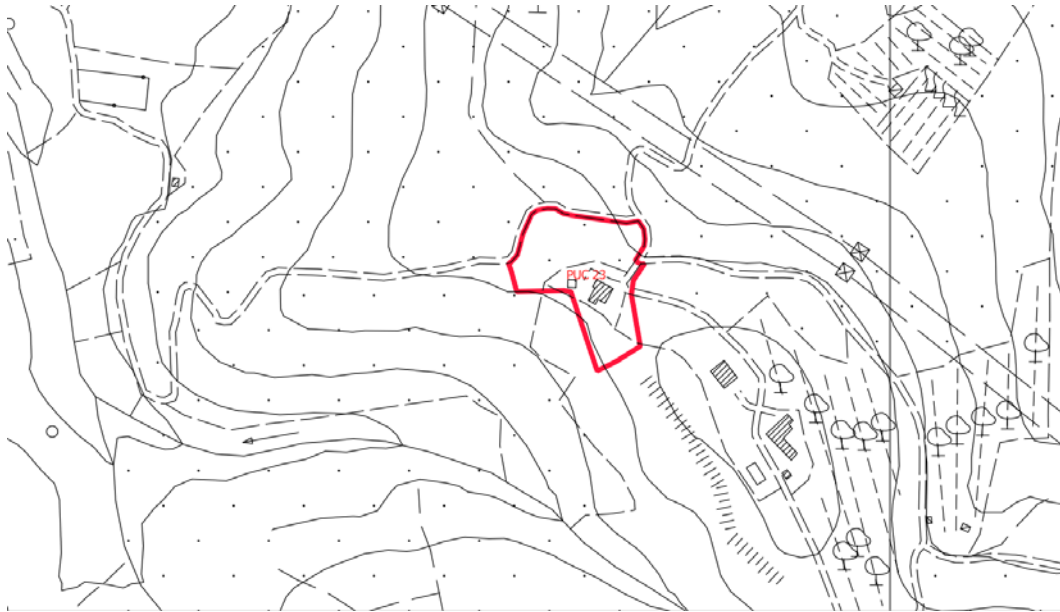


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC interessa un'aree tutelate ai sensi della g) del comma 1 dell'art. 142. **Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.**

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

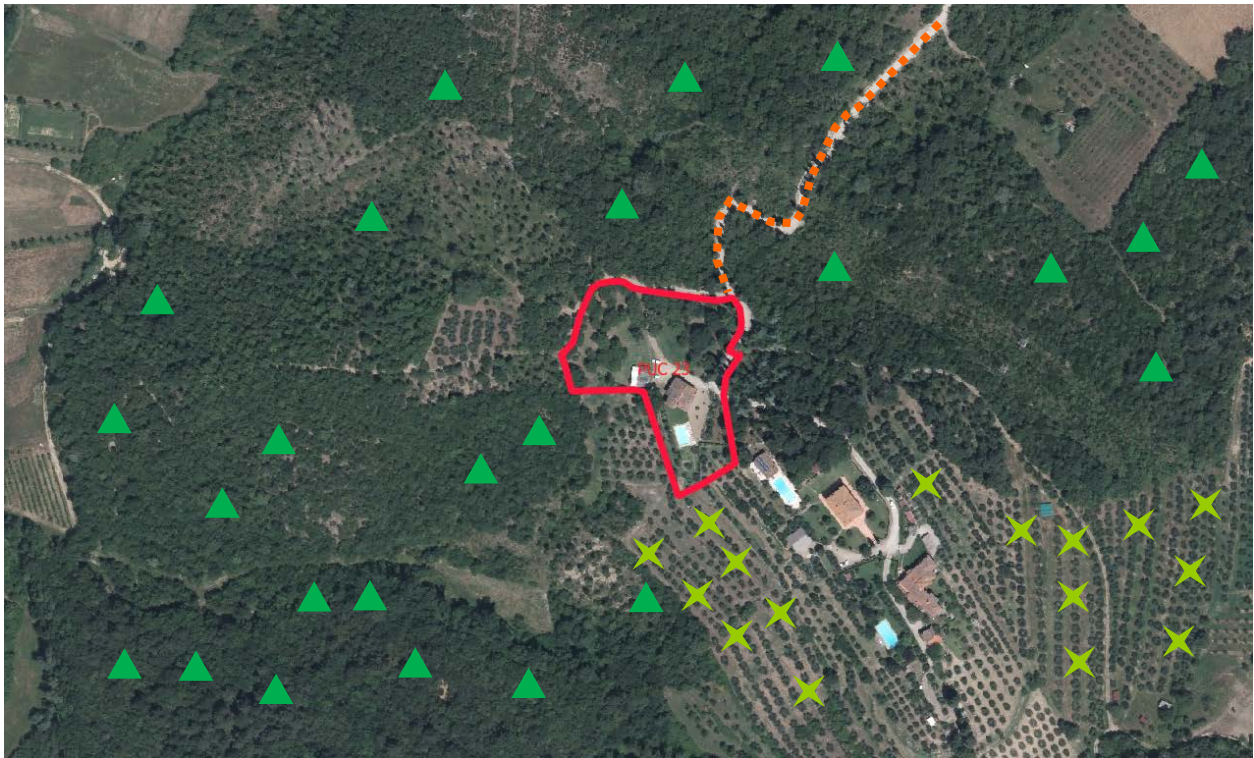
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |
|---|---|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <i>limitata</i> |
|  <i>viabilità secondaria</i>                                   |  <i>alta</i>                   |
|  Fronte urbano continuo  |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |
|  Fosso / corso d'acqua   |   |
|  Ferrovia  |   |
|  SGC Grosseto - Fano   |   |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |   |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### **Acqua**

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### **Suolo**

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### **Energia**

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### **Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

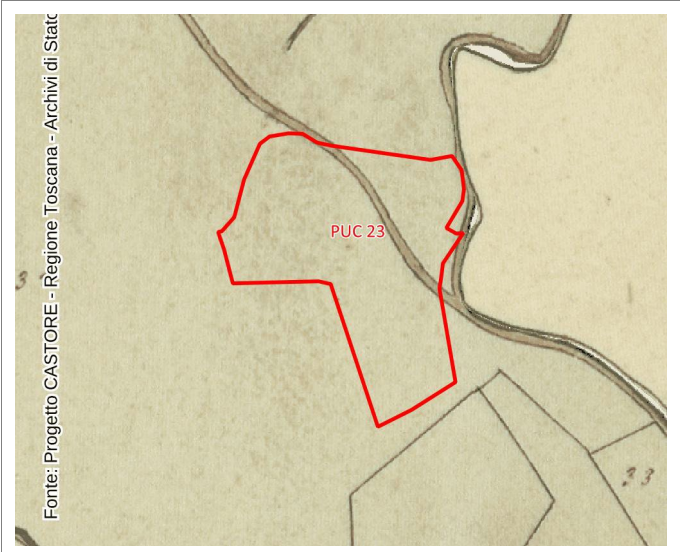
#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g) Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<p><b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	<p>Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificio di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<p><b>b)</b> Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	<p>L'area di adeguamento non ricade all'interno di formazioni boschive planiziarie.</p> <p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggio del Drago</b>	<b>Tav. 5</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

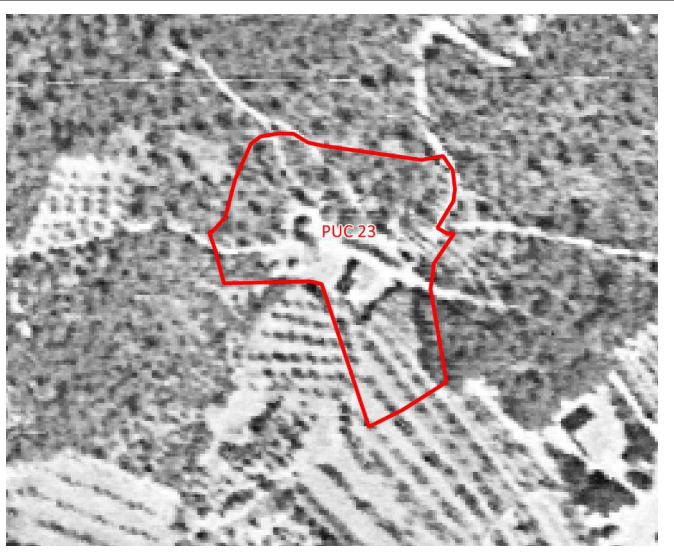
**Caratteri identitari dell'area**

Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



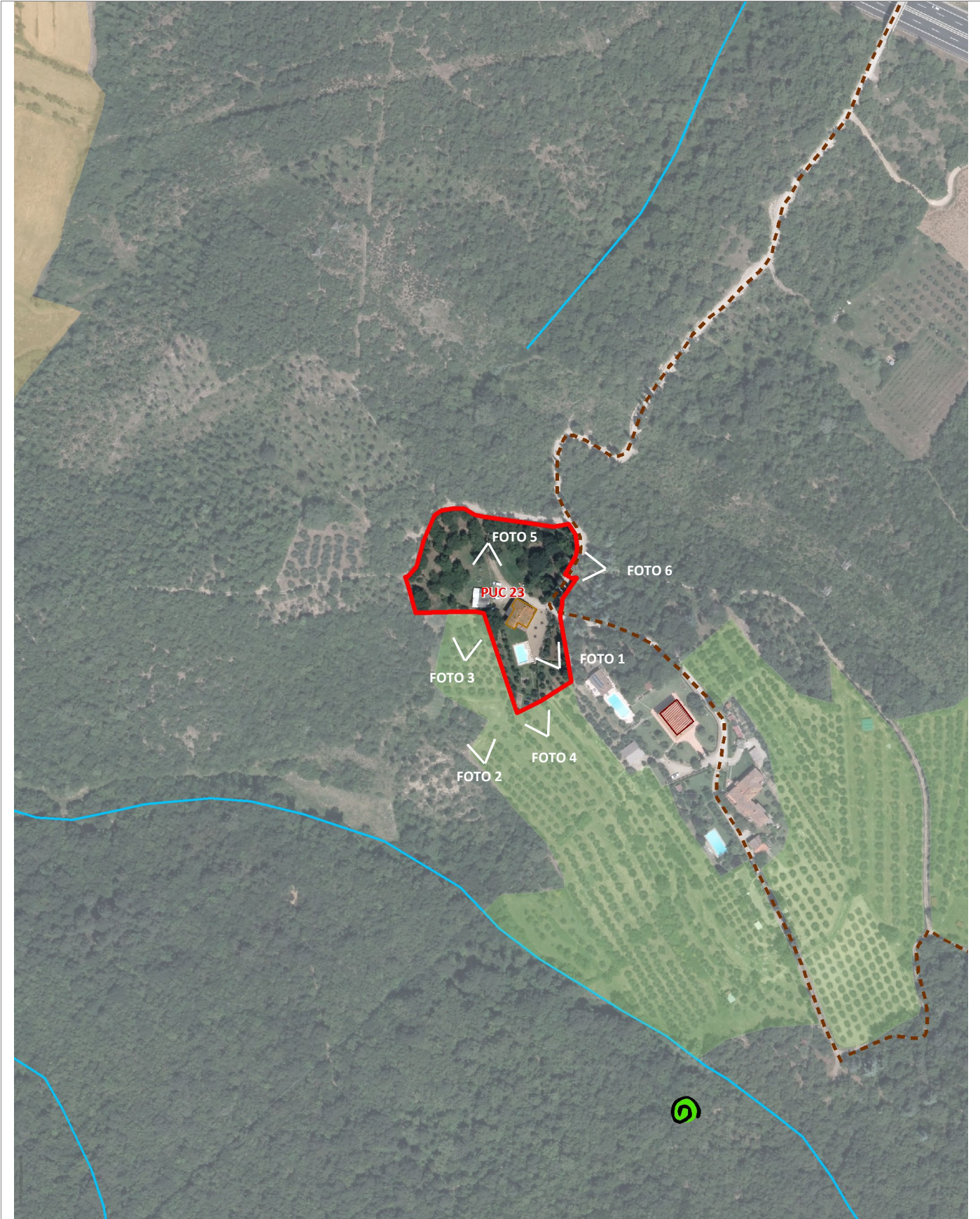
Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggio del Drago</b>	<b>Tav. 5</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggio del Drago</b>	<b>Tav. 5</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



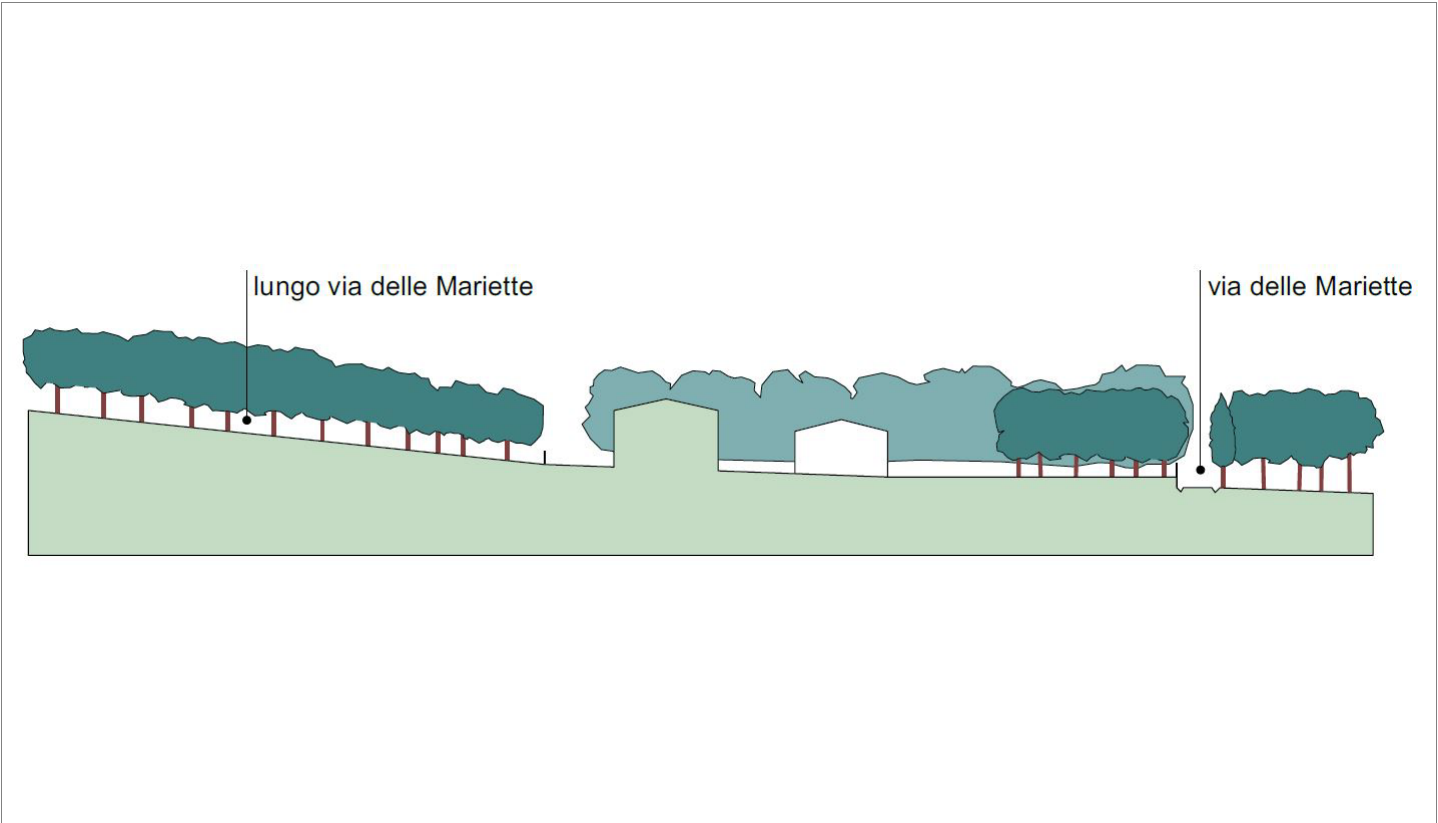
FOTO 6

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggio del Drago</b>	<b>Tav. 5</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Viste (elementi di intervisibilità)



Sezione ambientale



**PUC23**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Poggio del Drago</b>	<b>Tav. 5</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



**PUC24**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>San Martino in Poggio</b>	<b>Tav. 11</b>	<b>7</b>					



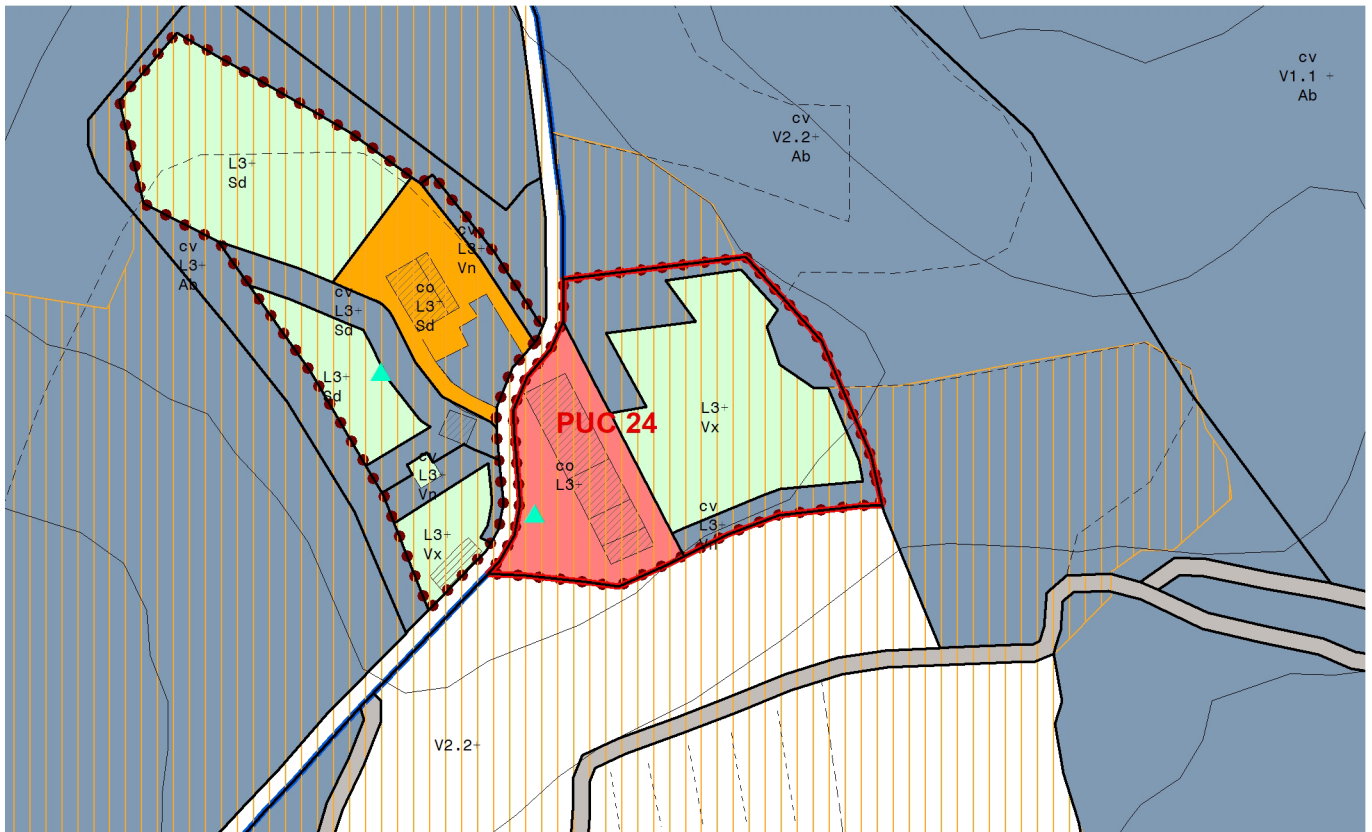
Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

**PUC24**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>San Martino in Poggio</b>	<b>Tav. 11</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

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

### 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)
Usò 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 Montarfonì.

### 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:

- 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.
- 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

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

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscamento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003.

### 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.

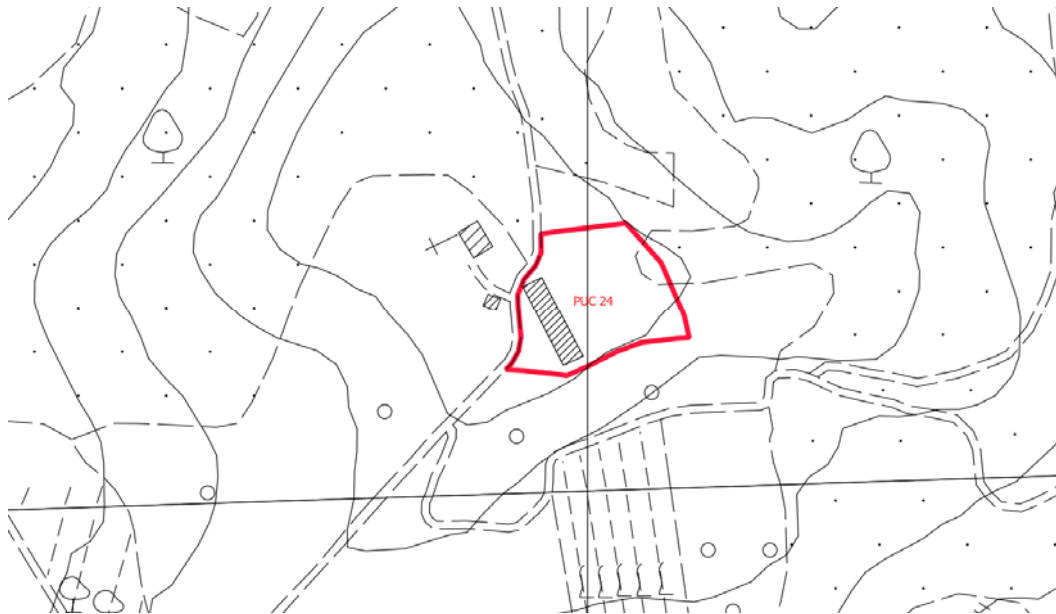
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

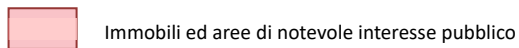
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### **2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**

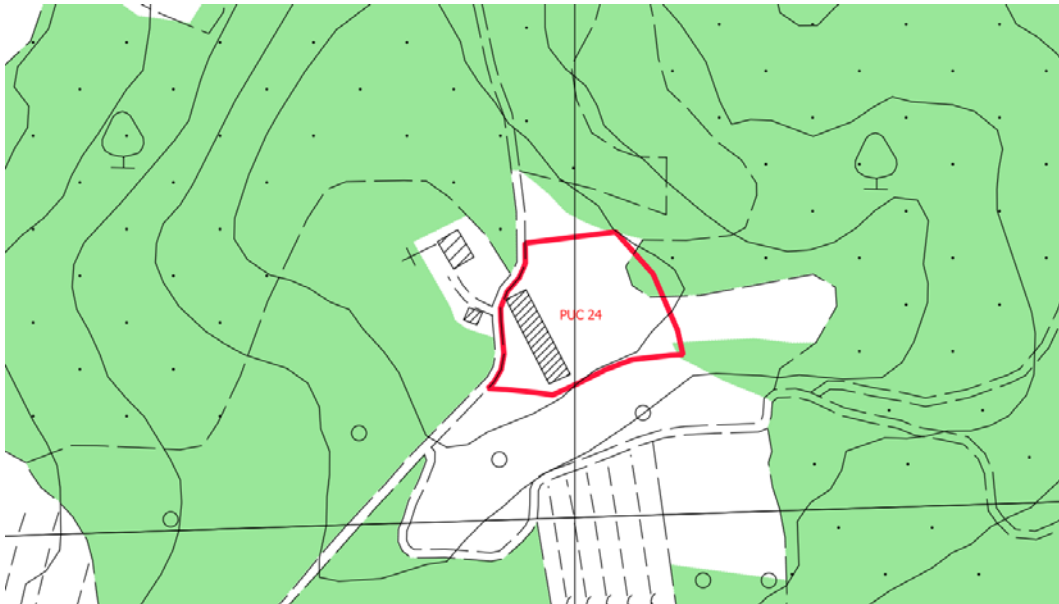


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

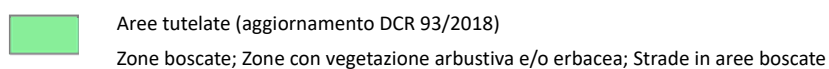


Il PUC non interessa aree oggetto di vincolo.

#### **2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**



PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC interessa un'aree tutelate ai sensi della g) del comma 1 dell'art. 142.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

---

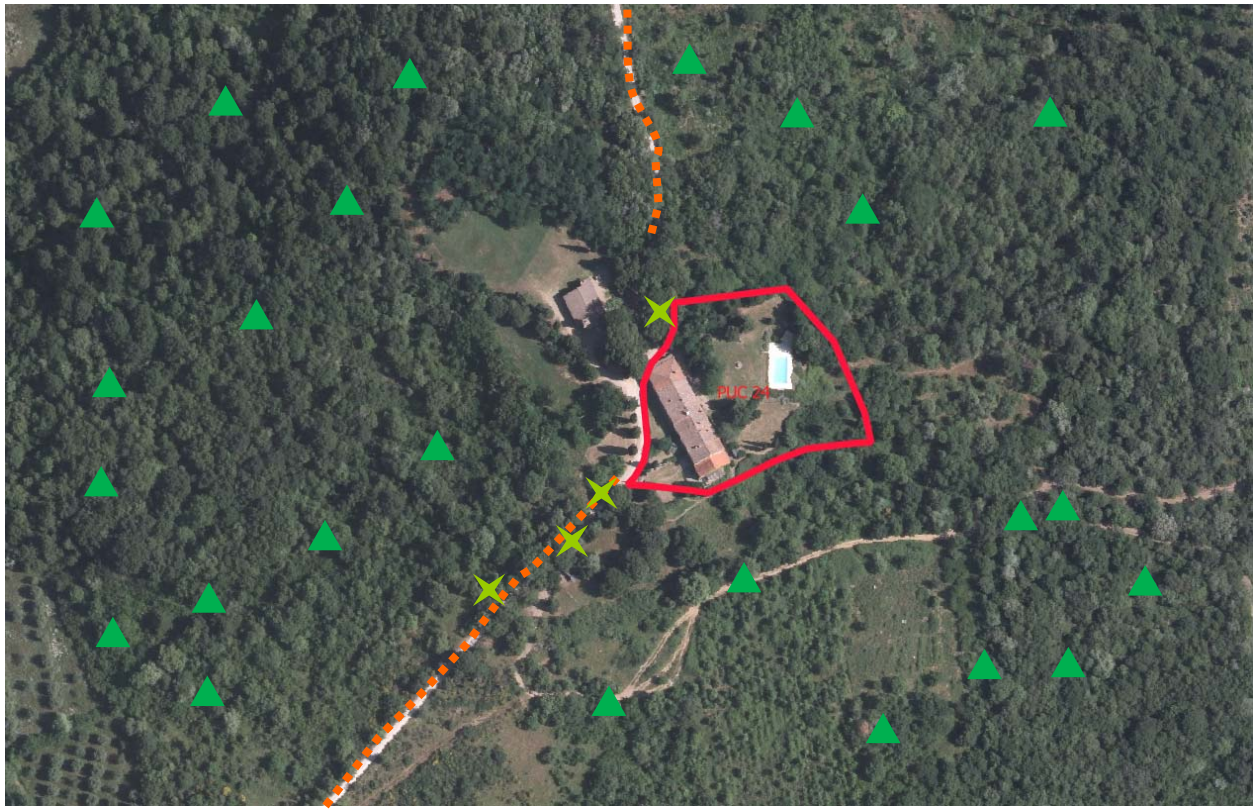


**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  | Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                                   |  | <i>alta</i>                   |
|  | Fronte urbano continuo  |  | Punto di ripresa fotografico  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |                               |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |                               |
|  | Fosso / corso d'acqua   |   |                               |
|  | Ferrovia  |   |                               |
|  | SGC Grosseto - Fano   |   |                               |
|  | A1 - Autostrada del Sole                                      |   |                               |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### **Acqua**

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### **Suolo**

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### **Energia**

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### **Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<p><b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	<p>Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<p><b>b)</b> Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	<p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>San Martino in Poggio</b>	<b>Tav. 11</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

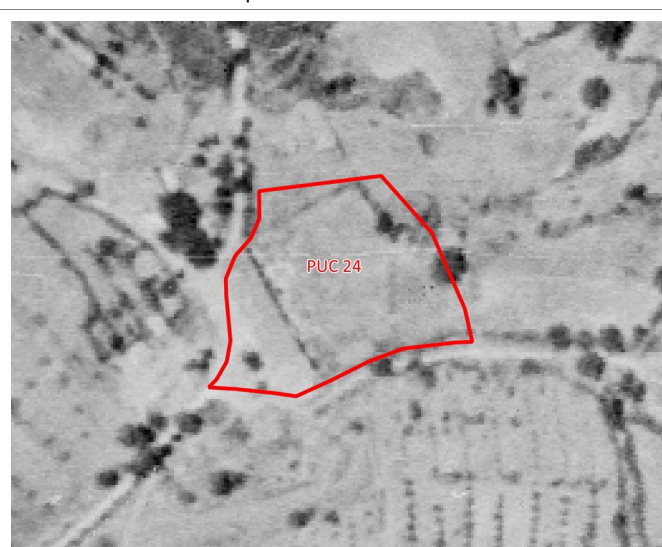
**Caratteri identitari dell'area**

Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



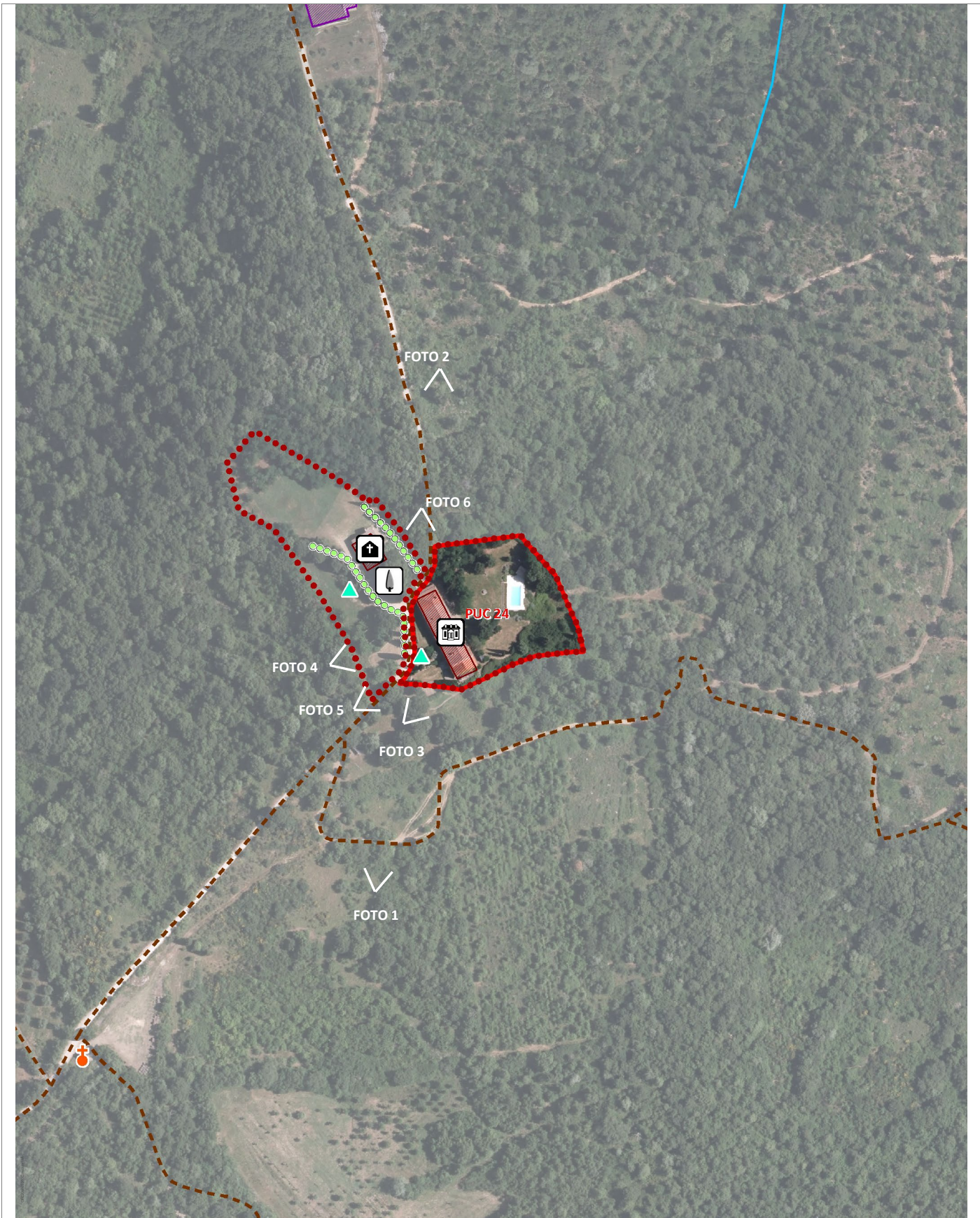
Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

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

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>San Martino in Poggio</b>	<b>Tav. 11</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

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

Viste (elementi di intervisibilità)



**PUC24**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>San Martino in Poggio</b>	<b>Tav. 11</b>	<b>7</b>					





**PUC25**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Molino di Cipriano</b>	<b>Tavv. 23 - 24</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

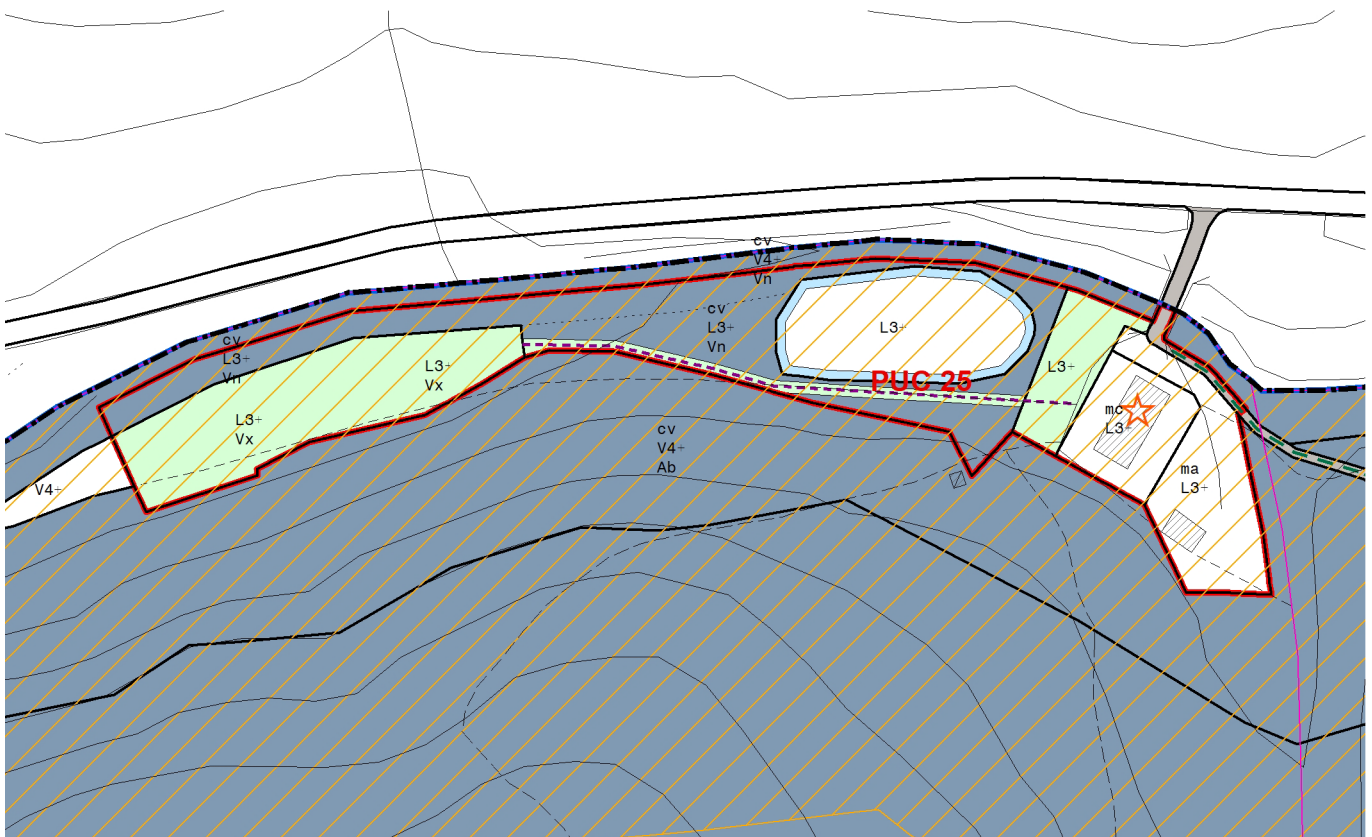


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

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

### 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)
Usò 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**

**Let. 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.

**Let. 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. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003.

### 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.

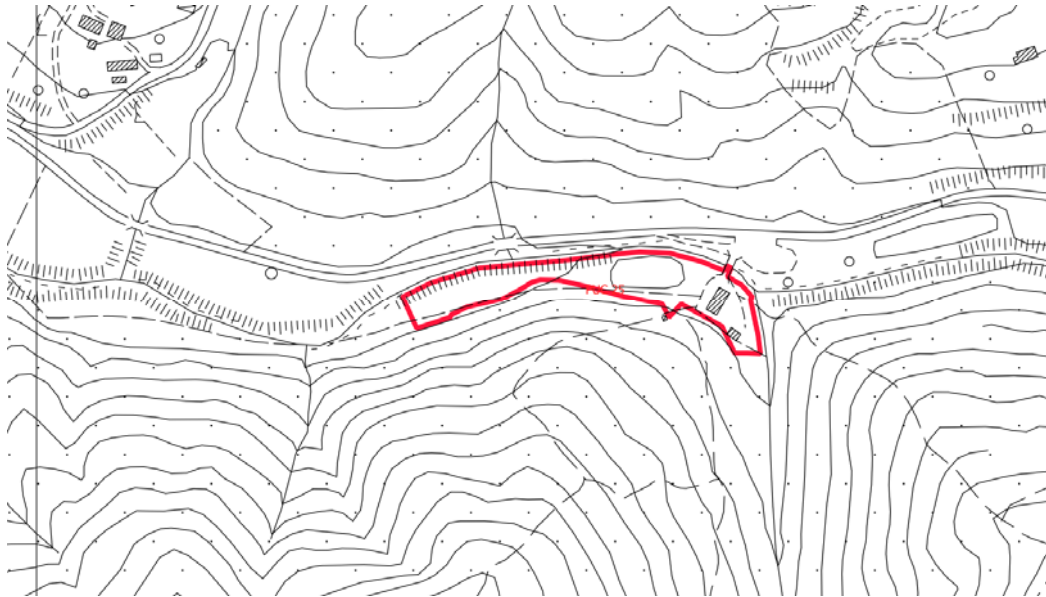
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

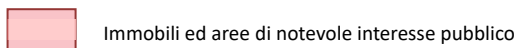
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

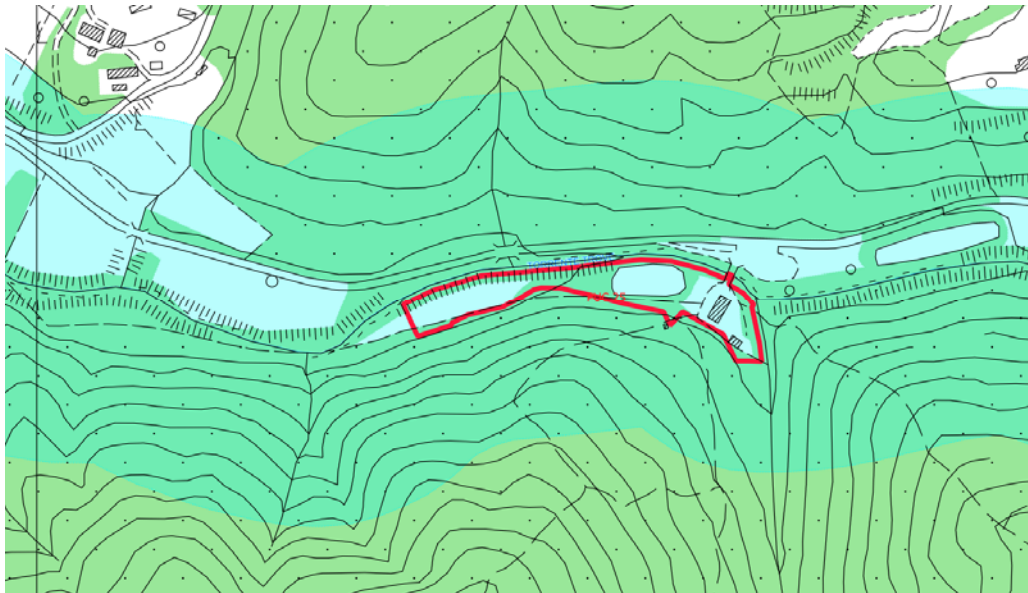


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

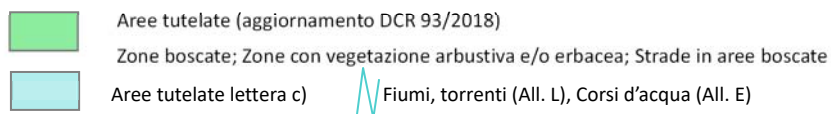


Il PUC non interessa aree oggetto di tutela

#### 2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

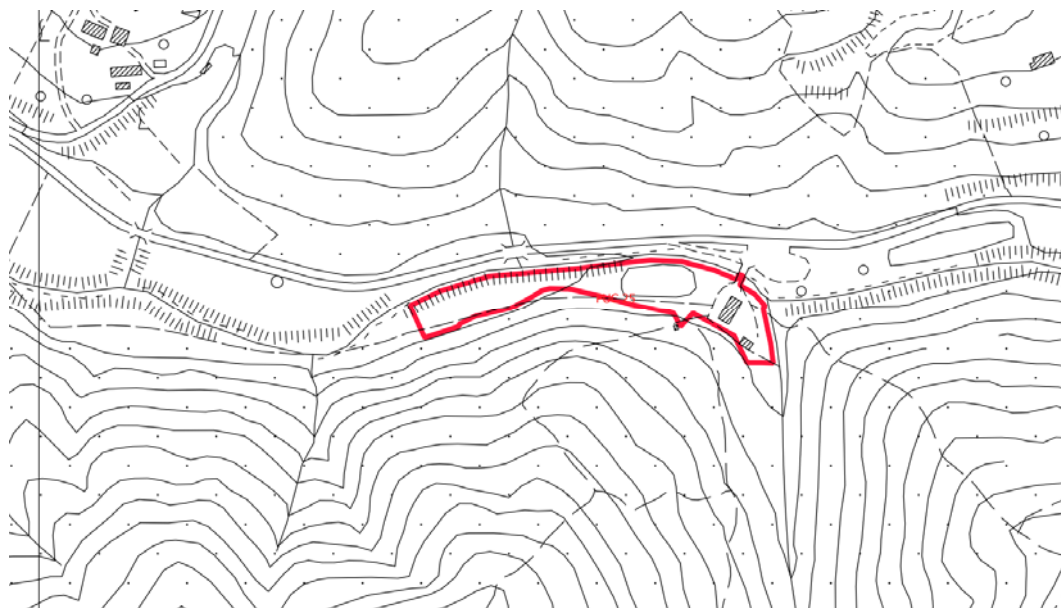


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC interessa aree tutelate ai sensi della lettera g) e della lettera c) del comma 1 dell'art. 142

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta *Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004* (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

---

**SEZIONE 3**















**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:                  |  | Visualità:                   |
|  | <i>viabilità principale</i>                     |  | <i>limitata</i>              |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                     |  | <i>alta</i>                  |
|  | Fronte urbano continuo                          |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare  |   |                              |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |   |                              |
|  | Fosso / corso d'acqua                           |   |                              |
|  | Ferrovia  |   |                              |
|  | SGC Grosseto - Fano                             |   |                              |
|  | A1 - Autostrada del Sole                        |   |                              |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.
	<b>b)</b> Non sono ammessi: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.



Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Molino di Cipriano</b>	<b>Tavv. 23 - 24</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. c)</b> <b>I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.</b>	<b>a)</b> Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> <li>1- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;</li> <li>2- non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;</li> <li>3- non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;</li> <li>4- non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.</li> </ol>	Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.
	<b>b)</b> Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	
	<b>c)</b> - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> <li>5- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;</li> <li>6- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;</li> <li>7- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>8- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico e identitario;</li> <li>9- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.</li> </ol>	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.
	<b>d)</b> - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.	
	<b>e)</b> - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.	
	<b>f)</b> - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.	

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Molino di Cipriano</b>	<b>Tavv. 23 - 24</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**g)** - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

**h)** - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Molino di Cipriano</b>	<b>Tavv. 23 - 24</b>	<b>7</b>					

Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale

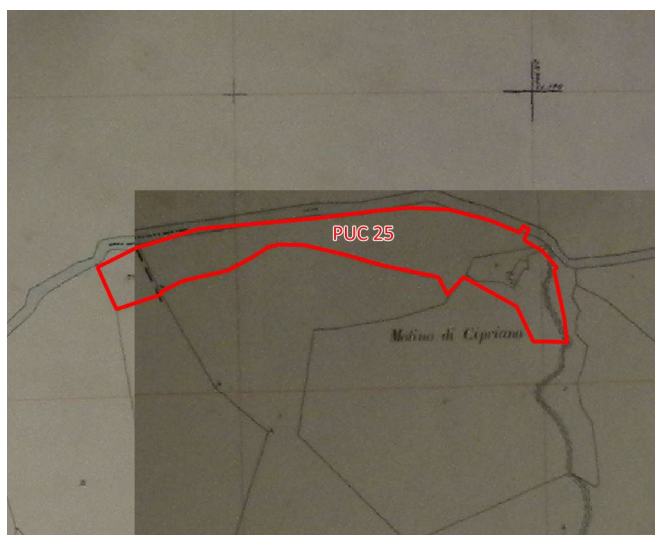


Catasto Leopoldino 1832-1834

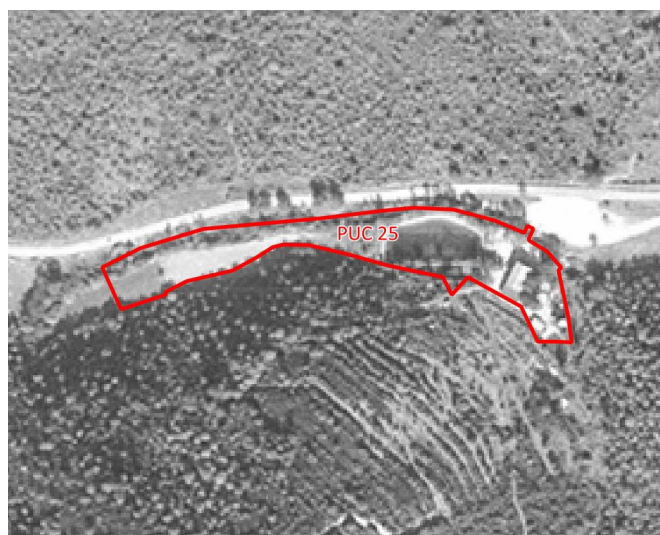
Inquadramento Ortofoto



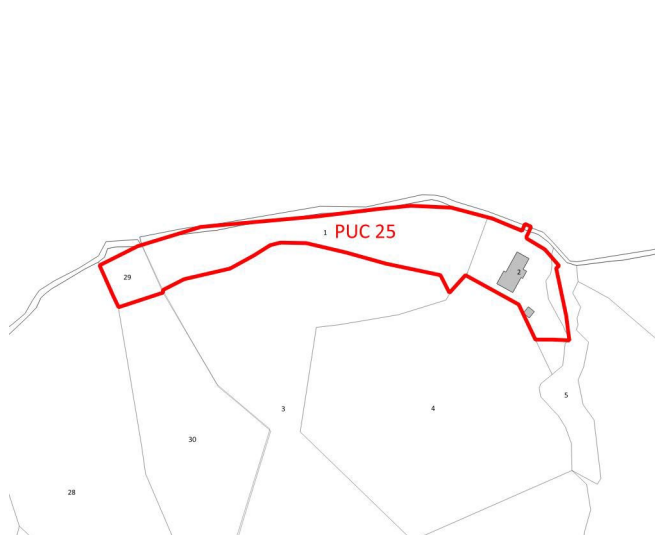
Volo GAI 1954



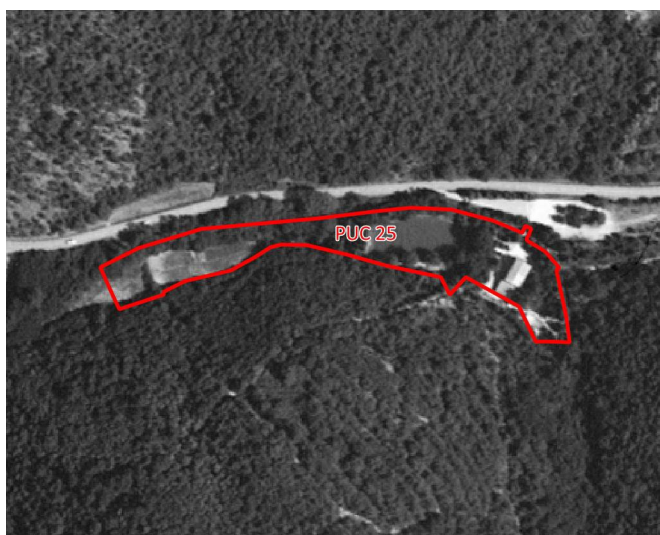
Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Molino di Cipriano</b>	<b>Tavv. 23 - 24</b>	<b>7</b>					

## Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Molino di Cipriano</b>	<b>Tavv. 23 - 24</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

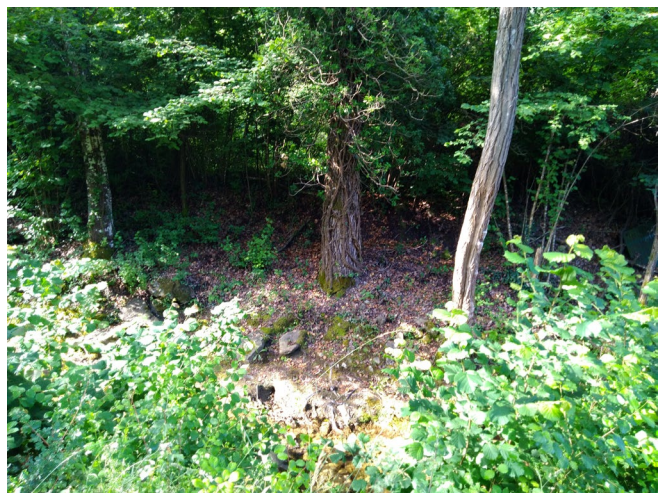


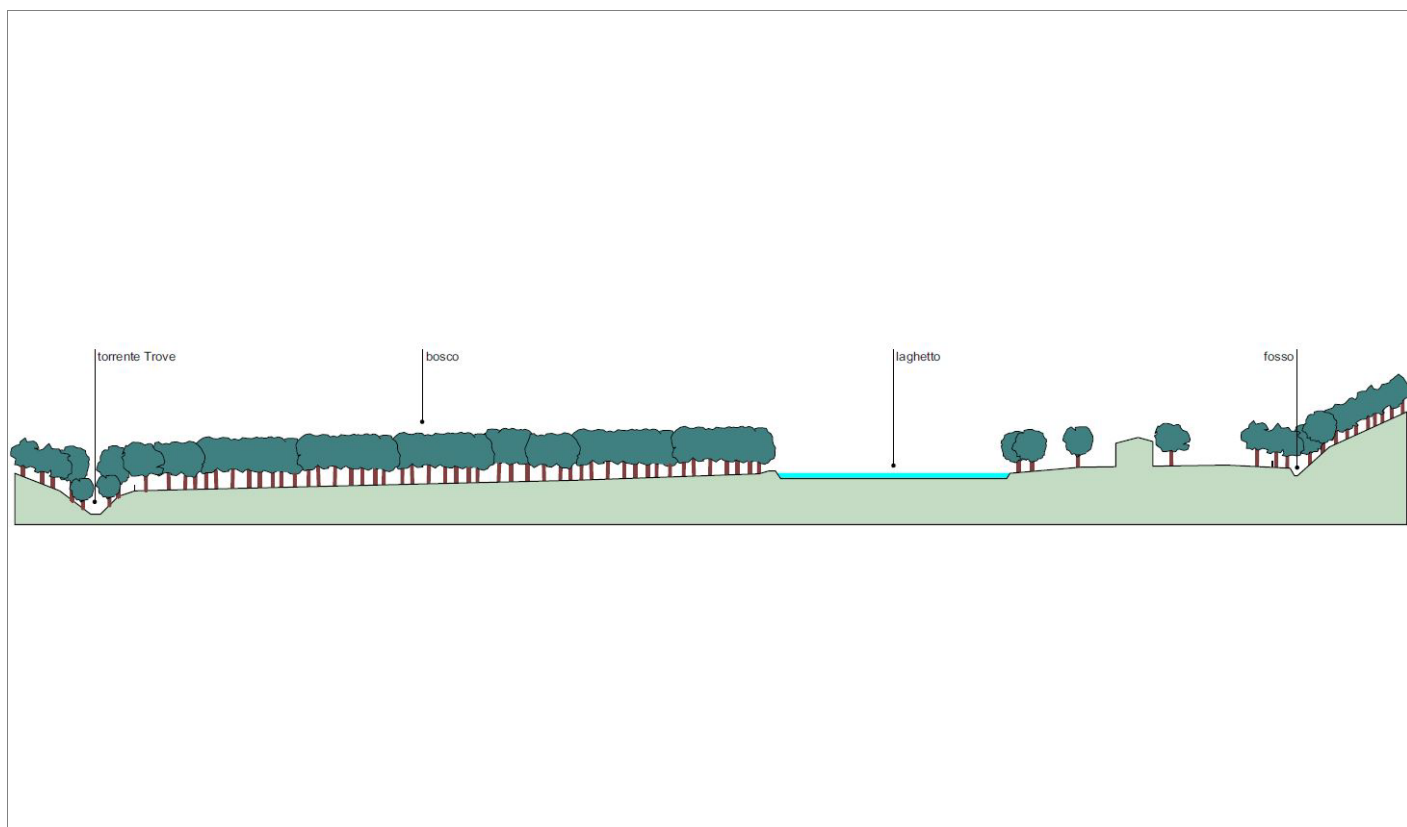
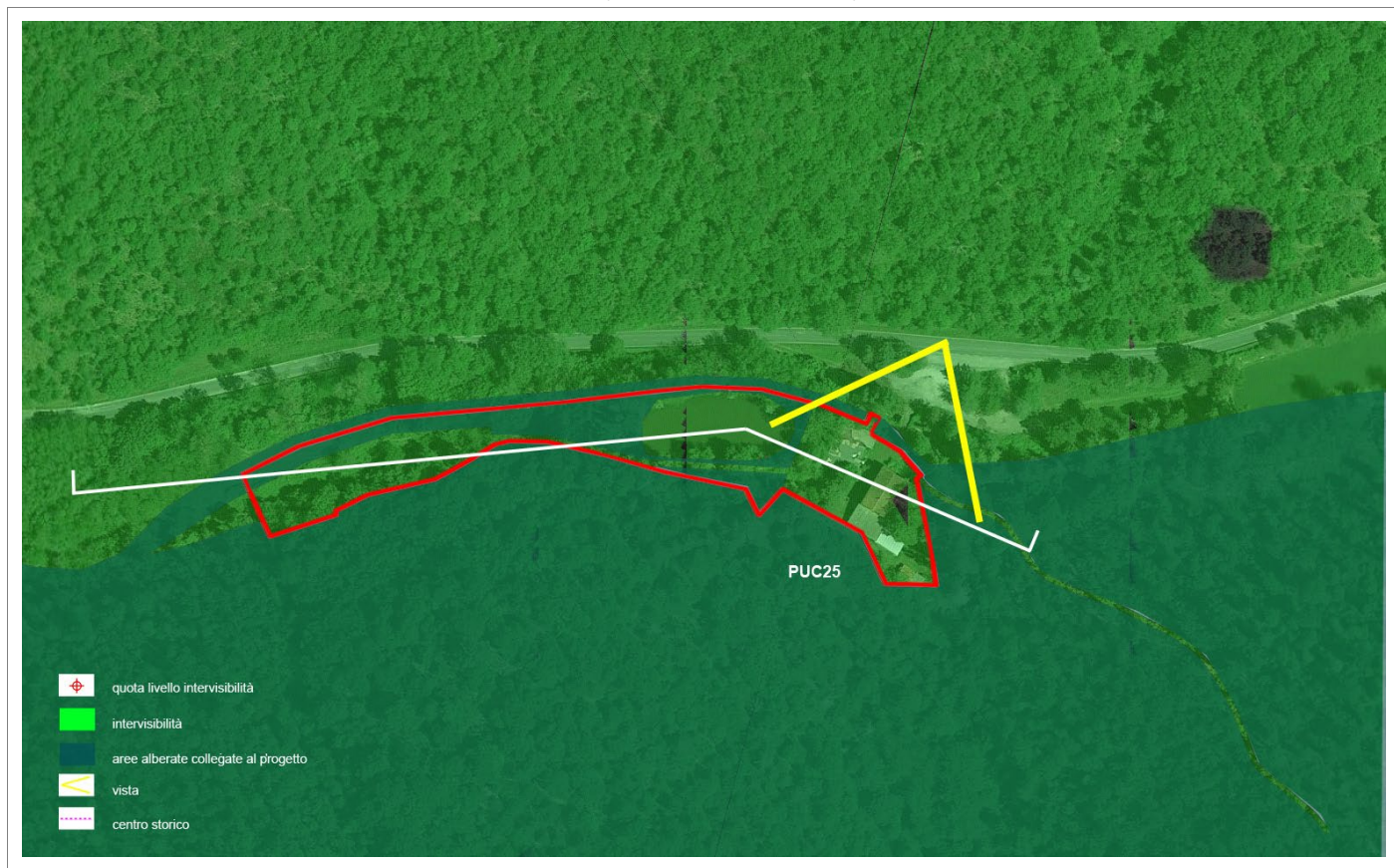
FOTO 5



FOTO 6

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Molino di Cipriano</b>	<b>Tavv. 23 - 24</b>	<b>7</b>					

Viste (elementi di intervisibilità)



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



**PUC26**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Palazzina</b>	<b>Tav. 25</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



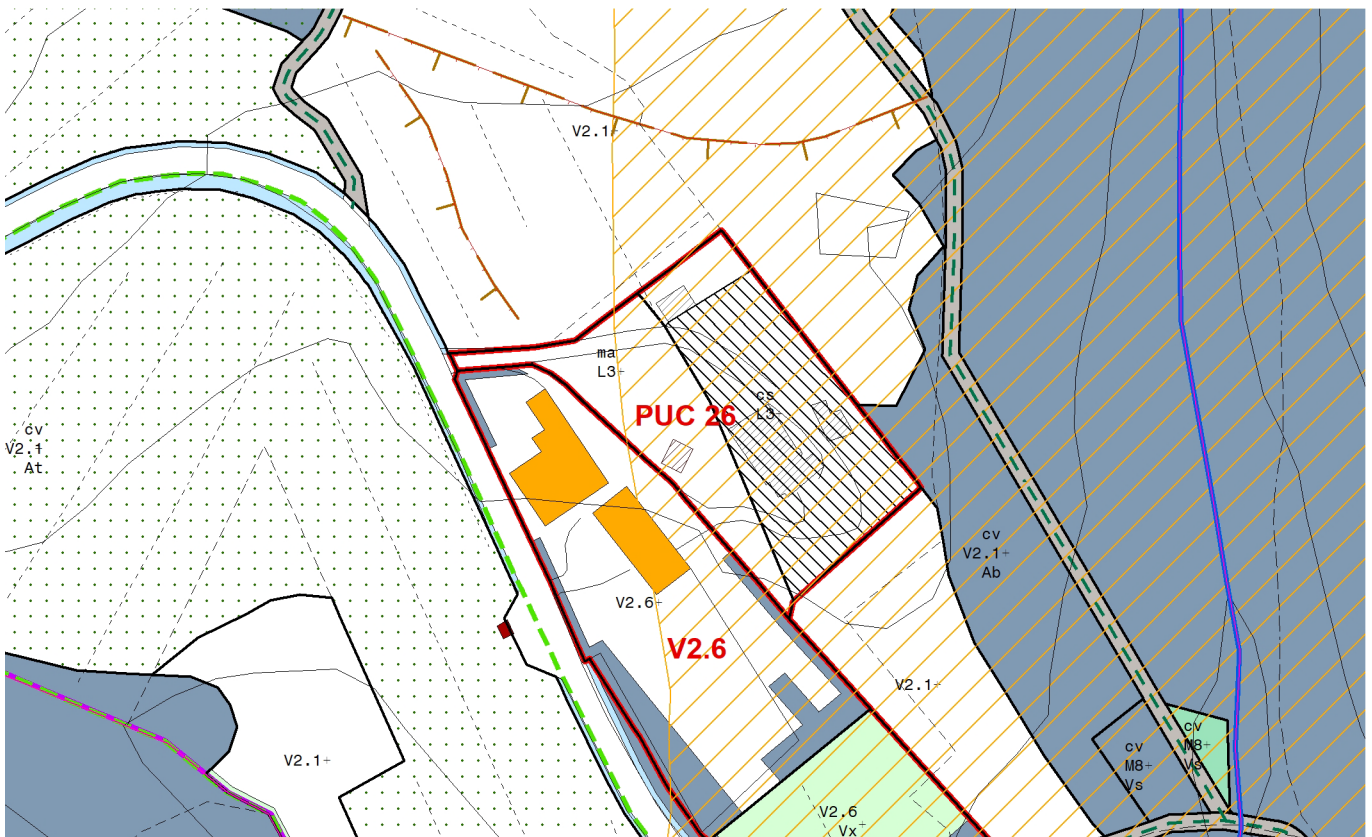
Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



		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				
<b>La Palazzina</b>	<b>Tav. 25</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usò 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**

**Let. 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 perimetrare 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 che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

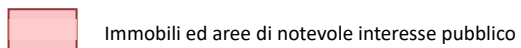
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

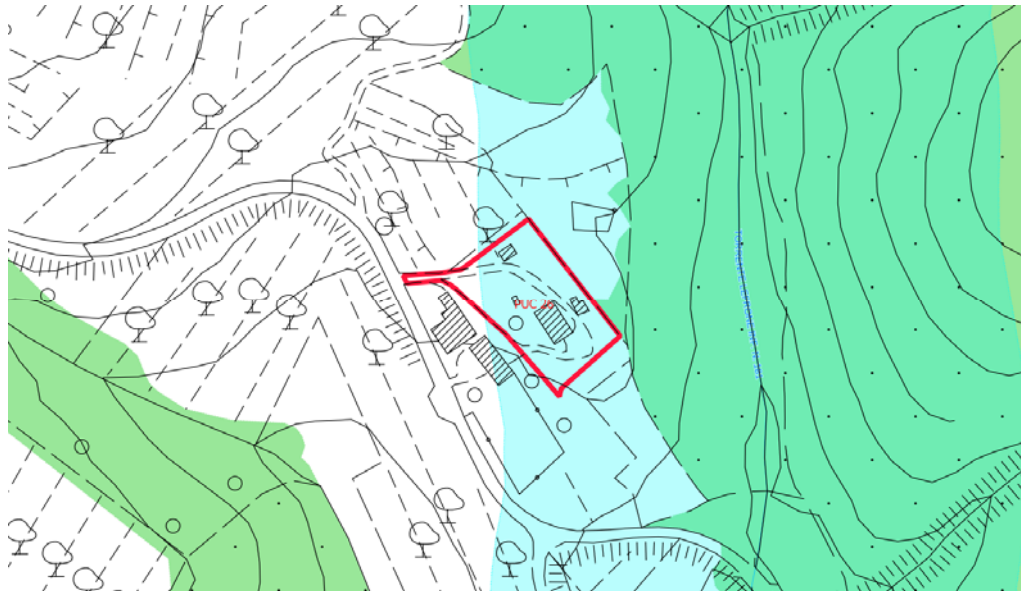


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

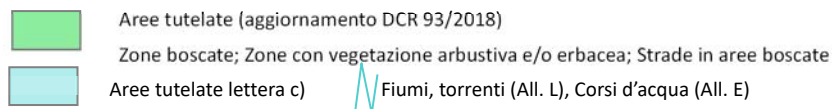


Il PUC non interessa aree oggetto di tutela

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

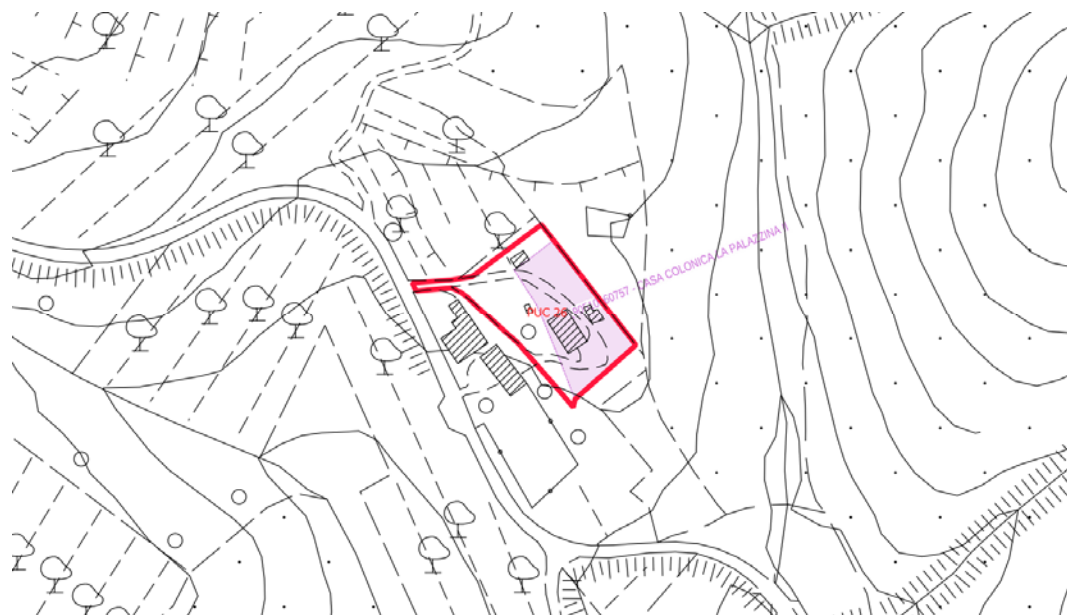


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




Il PUC interessa un'are tutelata ai sensi della lettera c) del comma 1 dell'art. 142

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC interessa Beni architettonici il Bene "Casa colonica La Palazzina II" (90510160757)

---

**SEZIONE 3**














**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                              |
|---|---|---|------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:                  |  | Visualità:                   |
|  | <i>viabilità principale</i>                     |  | <i>limitata</i>              |
|   | <i>viabilità secondaria</i>                     |   |                              |
|  | Fronte urbano continuo                          |  | <i>alta</i>                  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare  |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso |   |                              |
|  | Fosso / corso d'acqua                           |   |                              |
|  | Ferrovia  |   |                              |
|  | SGC Grosseto - Fano                             |   |                              |
|  | A1 - Autostrada del Sole                        |   |                              |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### **Acqua**

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### **Suolo**

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### **Energia**

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### **Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

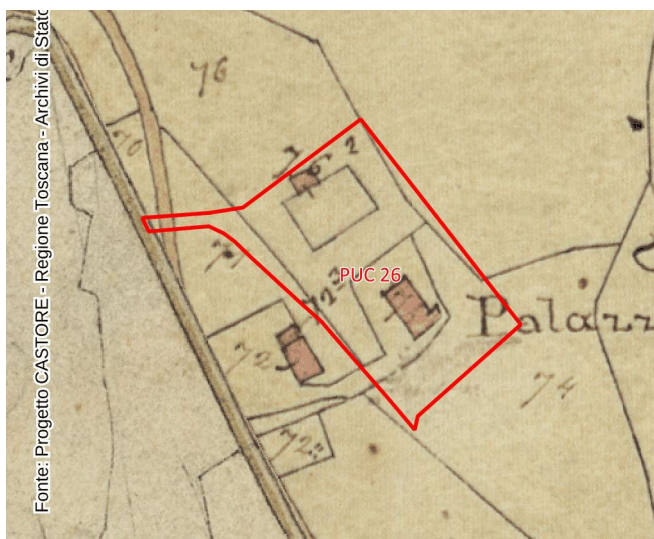
Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. f)</b> <b>I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi</b>	<b>a) Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali;</li> <li>2 - l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c);</li> <li>3 - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco;</li> <li>4 - la realizzazione di campi da golf;</li> <li>5 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano;</li> <li>6 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline).</li> </ol>	<p>Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<b>b) Nei territori di protezione esterna non sono ammessi:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed ecosistemici con l'area protetta;</li> <li>2 - gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette;</li> <li>3 - l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c.</li> </ol>	<p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

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

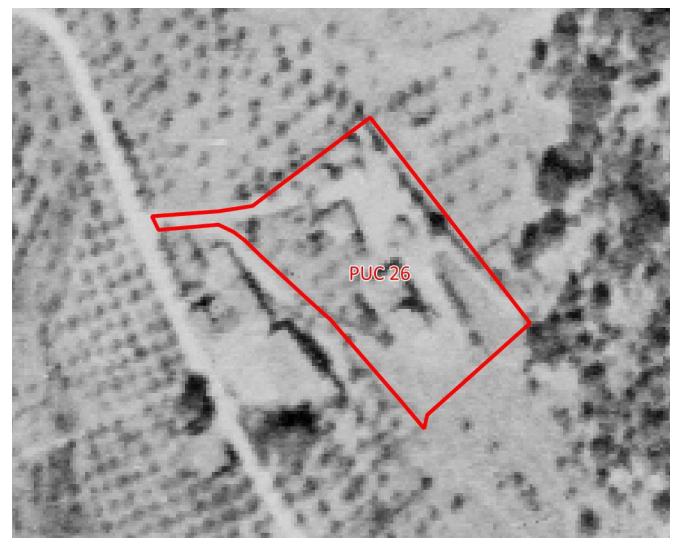
**Caratteri identitari dell'area**

**Inquadramento Catastale**

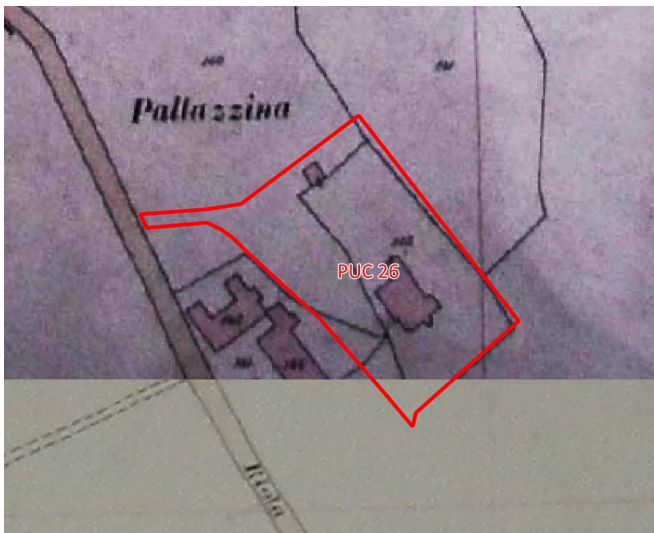
**Inquadramento Ortofoto**



Catasto Leopoldino 1832-1834



Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020

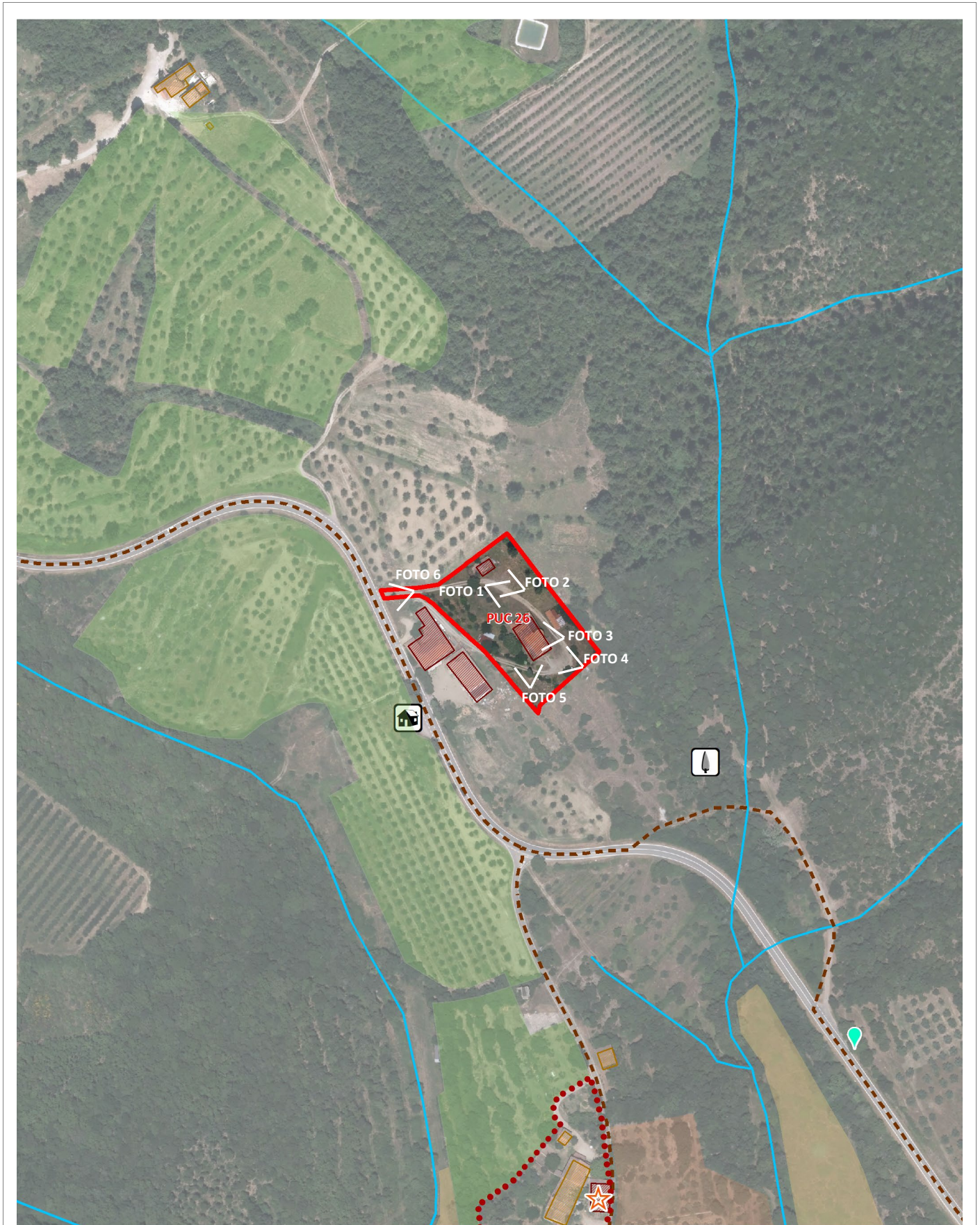


Volo Alto 1996



		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)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>La Palazzina</b>	<b>Tav. 25</b>	<b>7</b>					

## Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

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

Viste (elementi di intervisibilità)



**PUC26**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Palazzina</b>	<b>Tav. 25</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



**PUC27**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Podere Barbazzano</b>	<b>Tav. 11</b>	<b>7</b>					

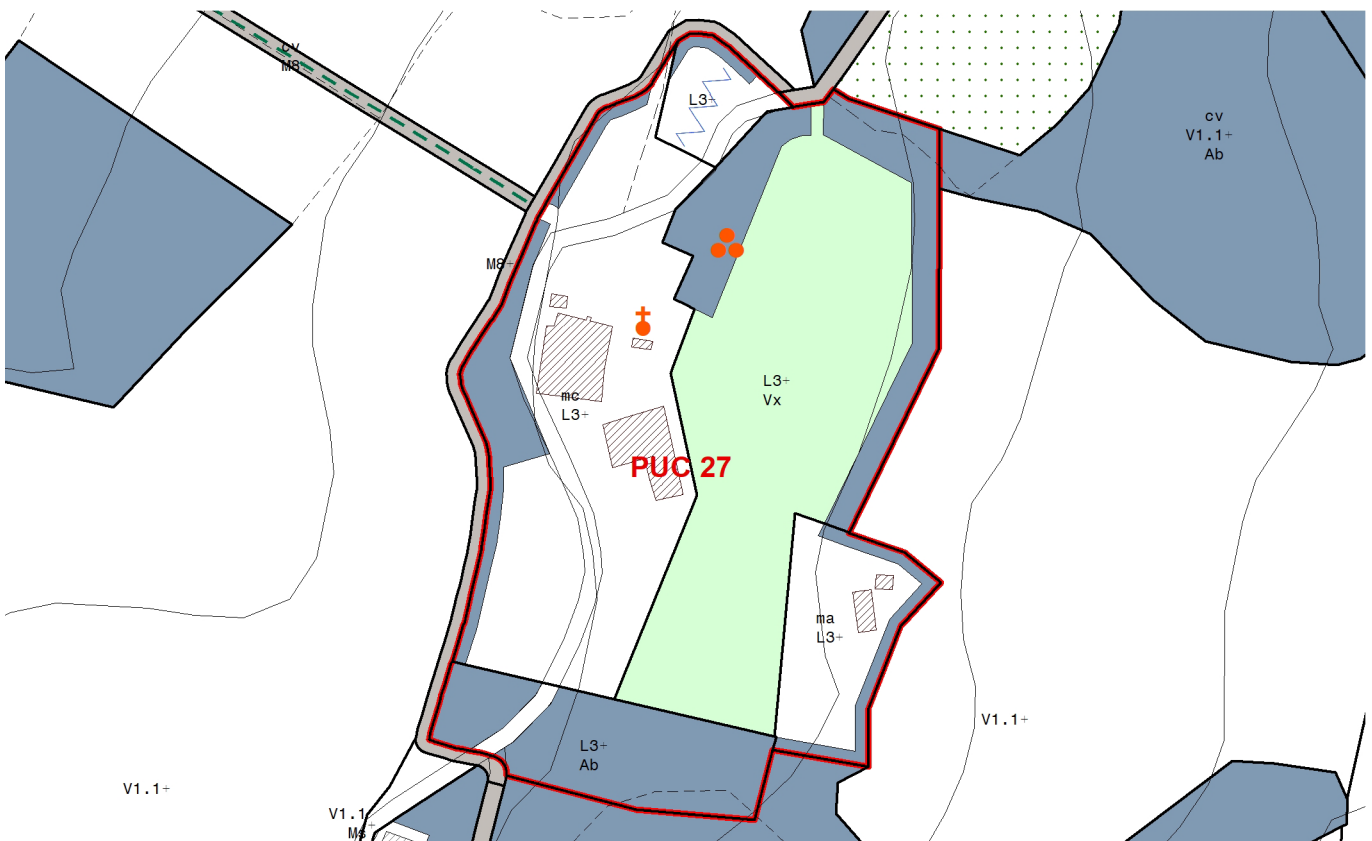


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

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

### 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)
Usò 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 Montarfonì.

### 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**

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003.

### 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.

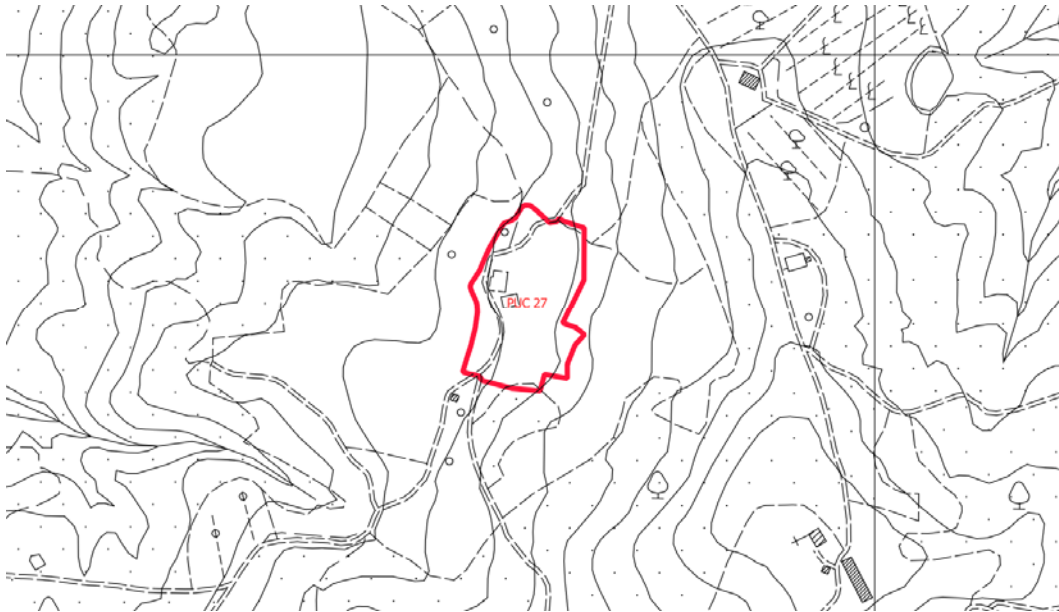
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

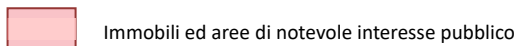
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

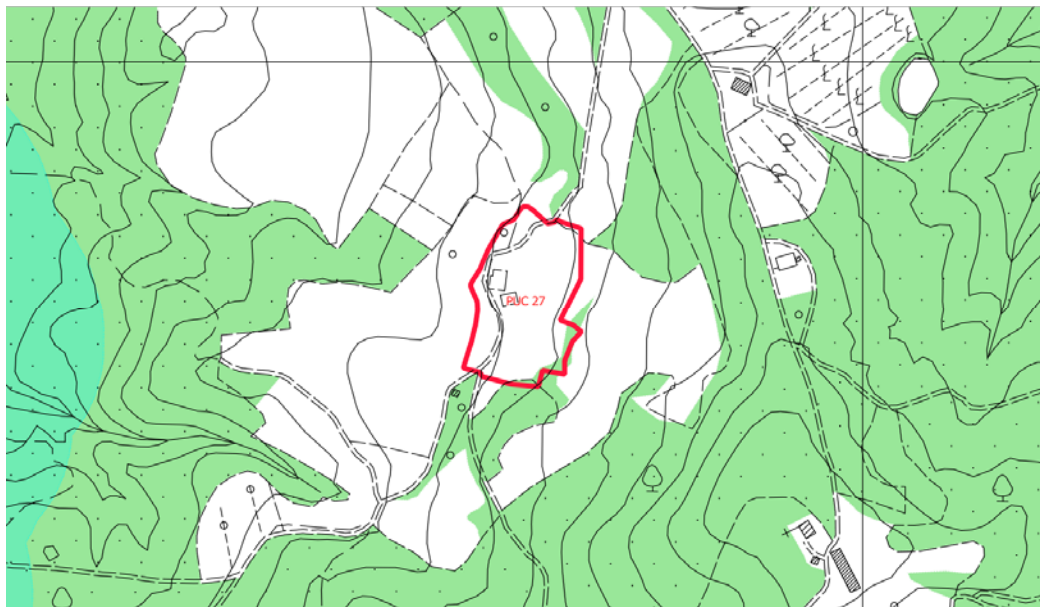


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

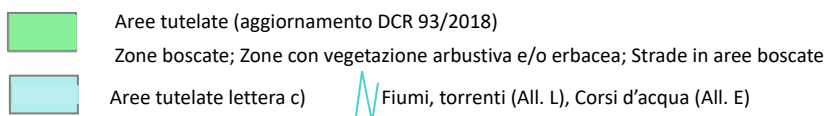


Il PUC non interessa aree oggetto di tutela

#### 2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



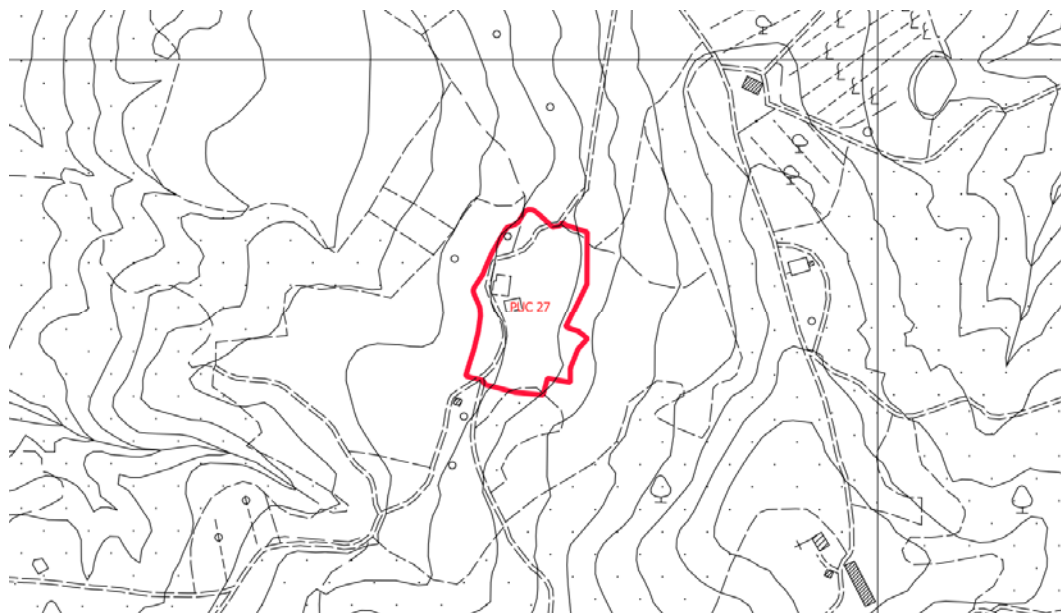
PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC interessa una piccola area tutelata ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'art. 142 al margine del confine sud-est del PUC.



**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

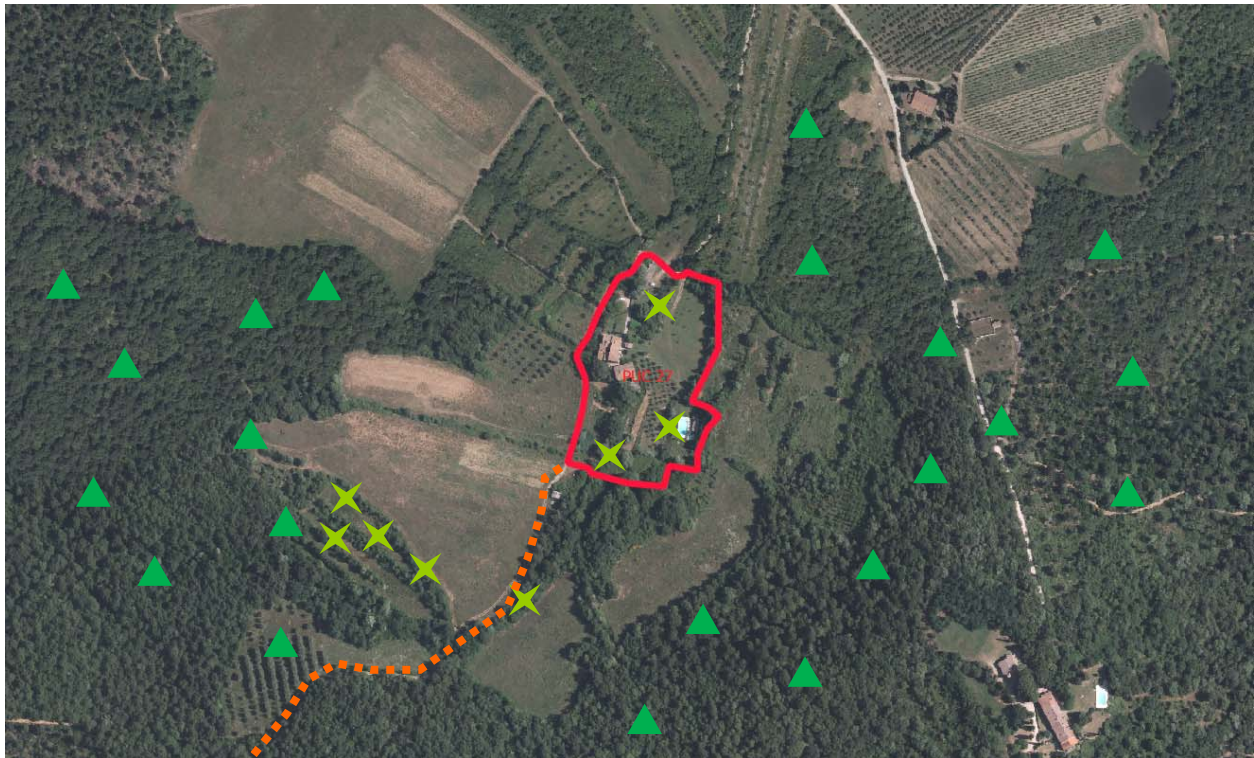
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |  |   |
|---|--|---|
|  Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  <i>viabilità secondaria</i>                    |  Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  Fronte urbano continuo  |  Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare |  <i>alta</i>                   |
|  Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |  Fosso / corso d'acqua                          |  Punto di ripresa fotografico  |
|  Ferrovia  |  SGC Grosseto - Fano                            |   |
|  A1 - Autostrada del Sole                                      |  |   |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

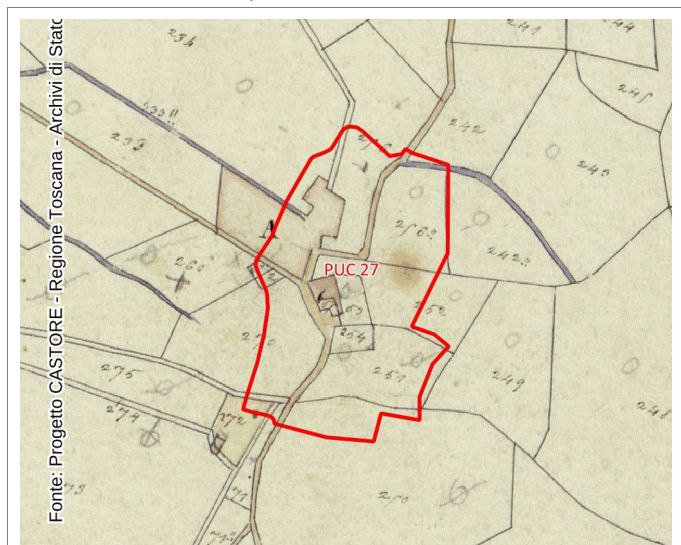
#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.
	<b>b)</b> Non sono ammessi: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Barbazzano</b>	<b>Tav. 11</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale

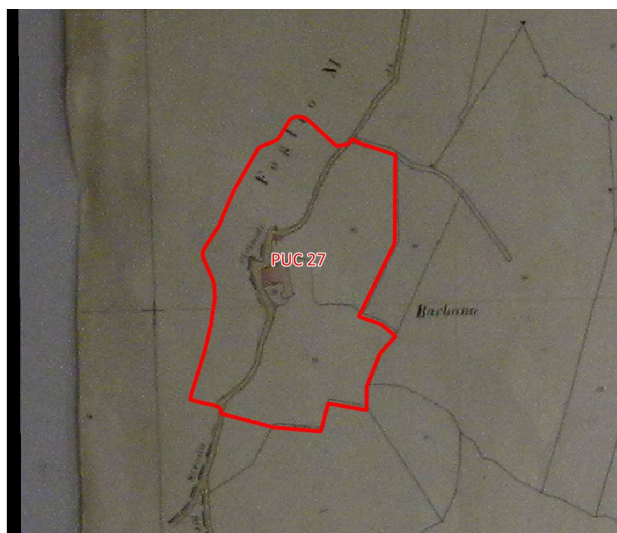


Catasto Leopoldino 1832-1834

Inquadramento Ortofoto



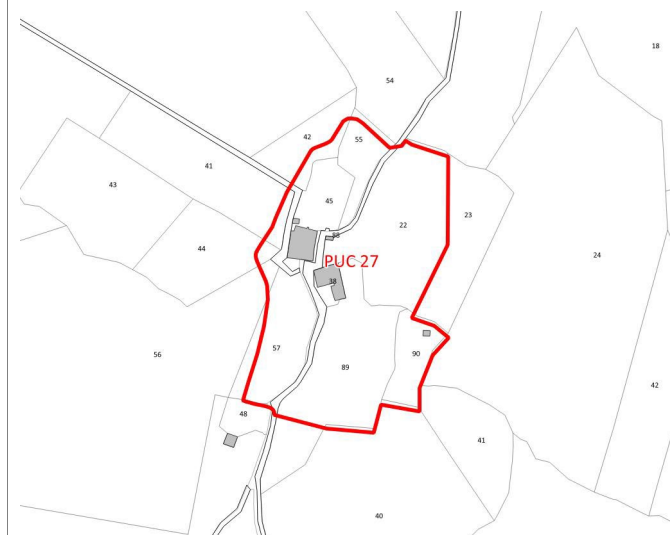
Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



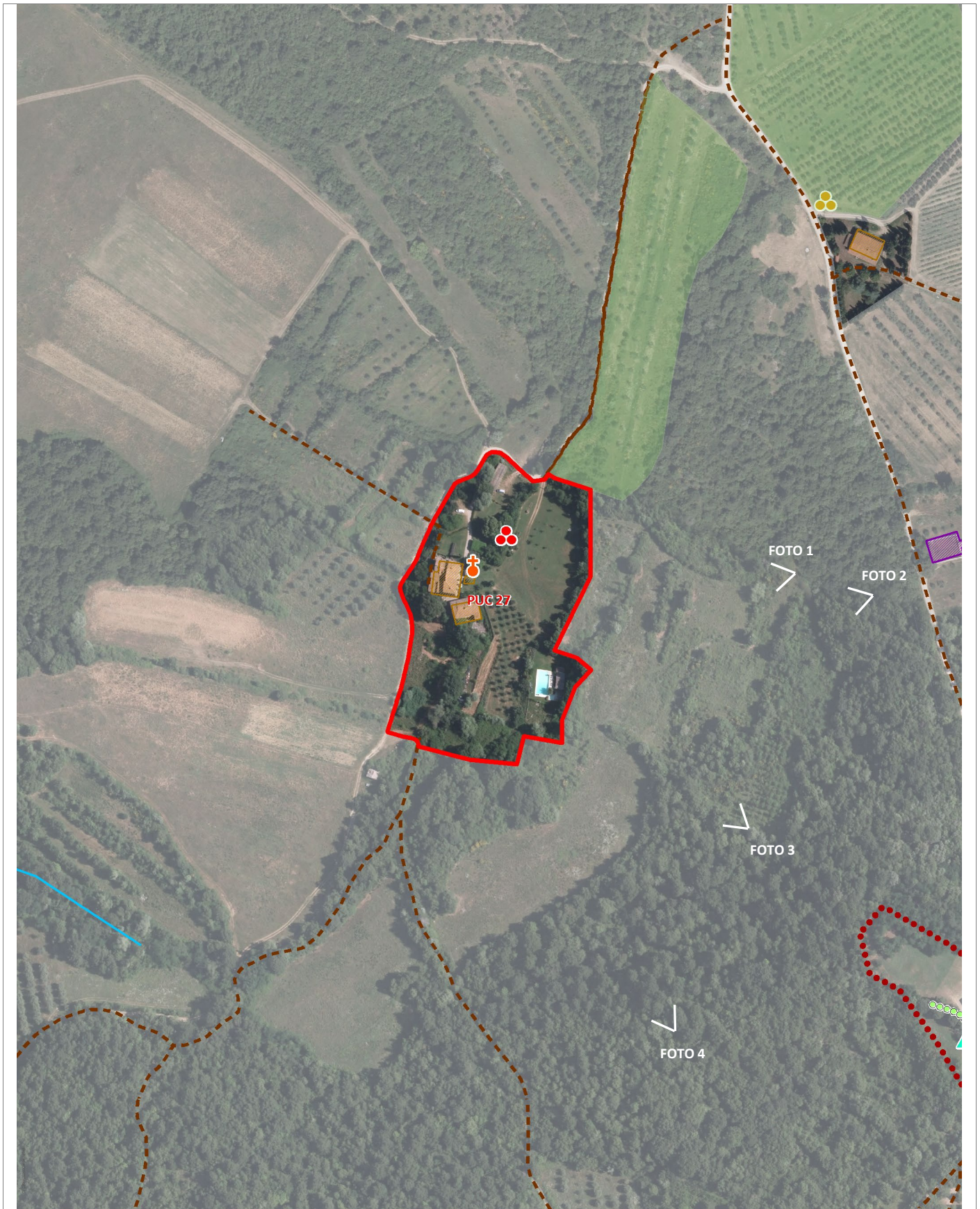
Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

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

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Podere Barbazzano</b>	<b>Tav. 11</b>	<b>7</b>					

## Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



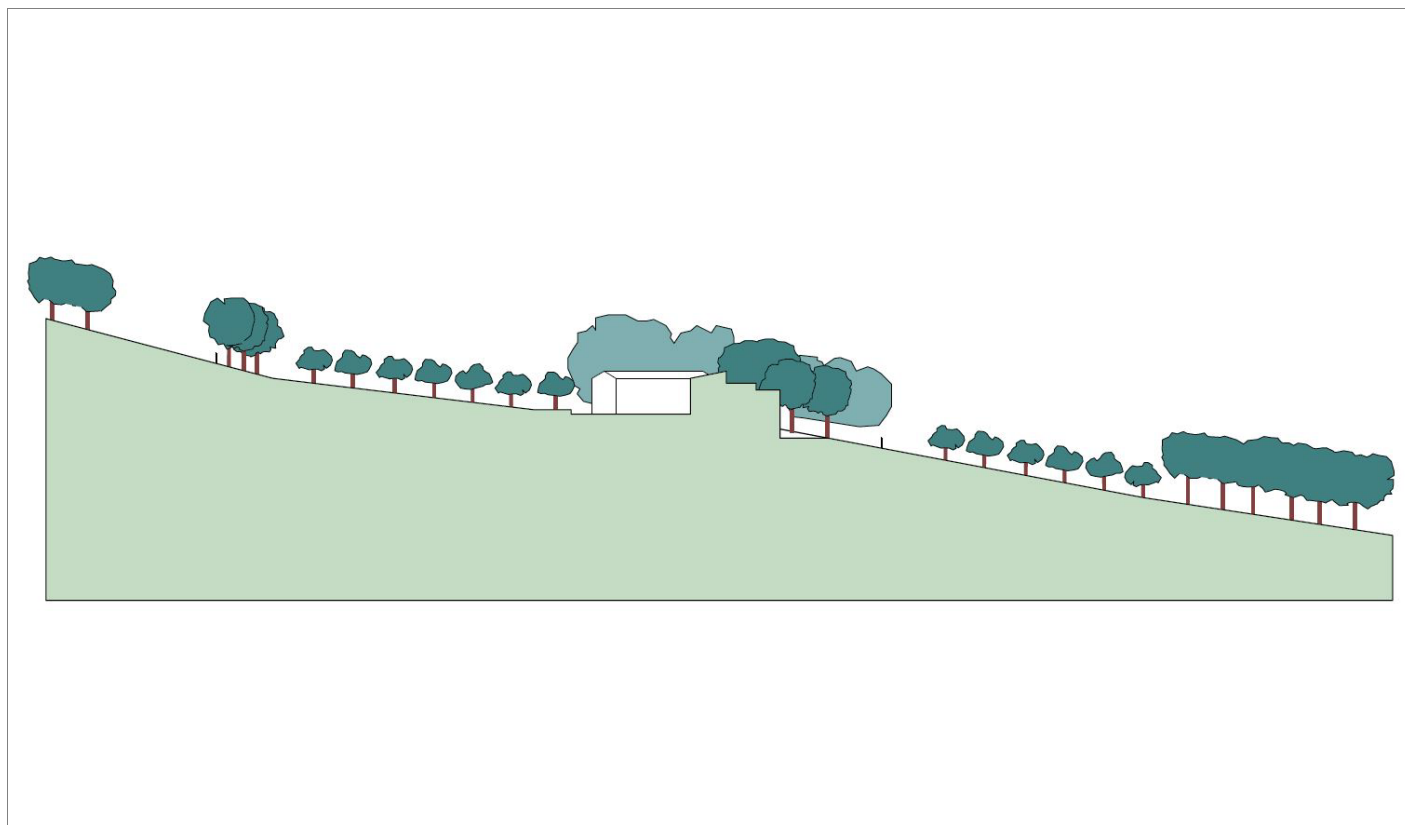
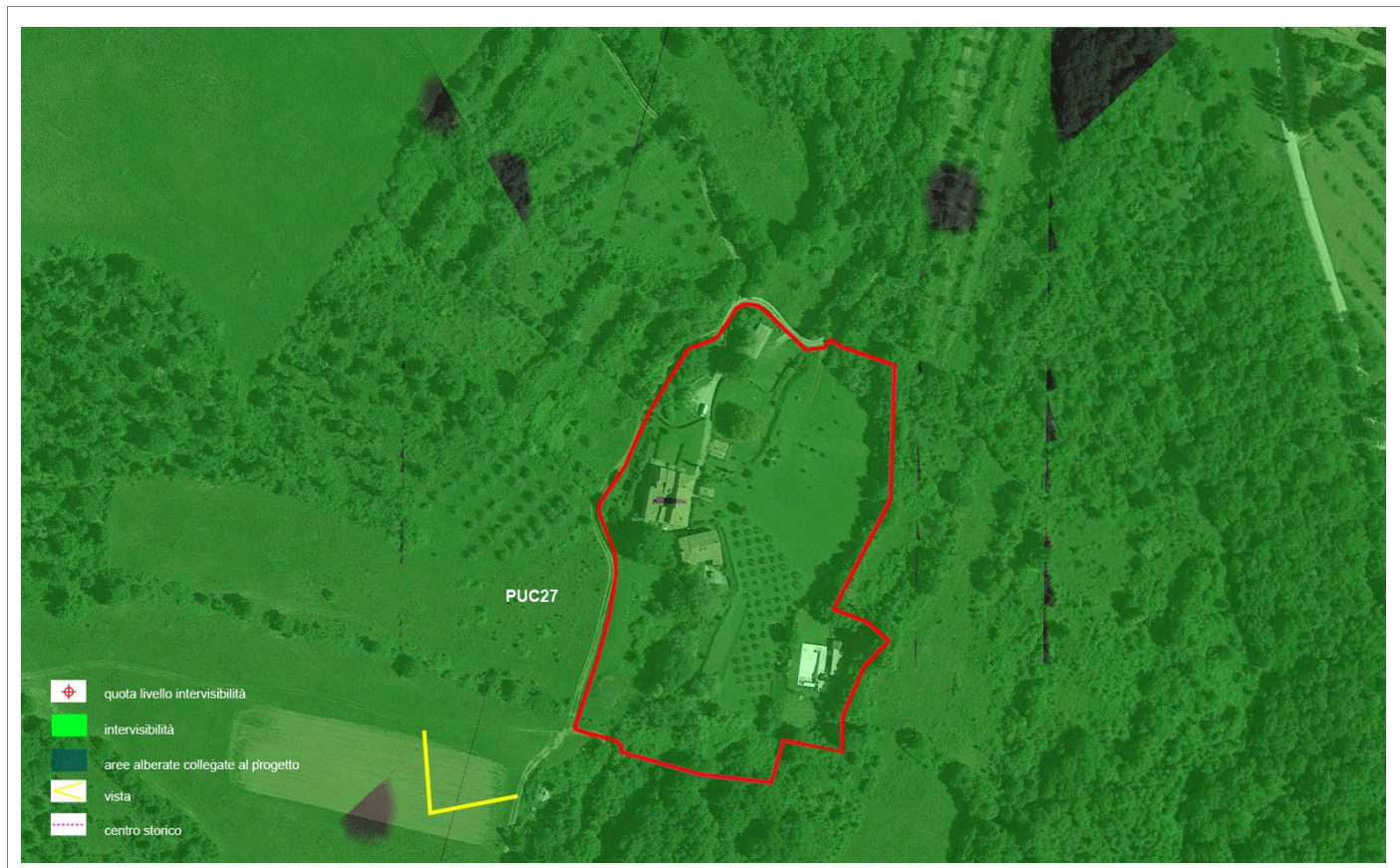
FOTO 3



FOTO 4

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Podere Barbazzano</b>	<b>Tav. 11</b>	<b>7</b>					

Viste (elementi di intersibilità)





Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Podere Barbazzano</b>	<b>Tav. 11</b>	<b>7</b>					



**PUC28**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



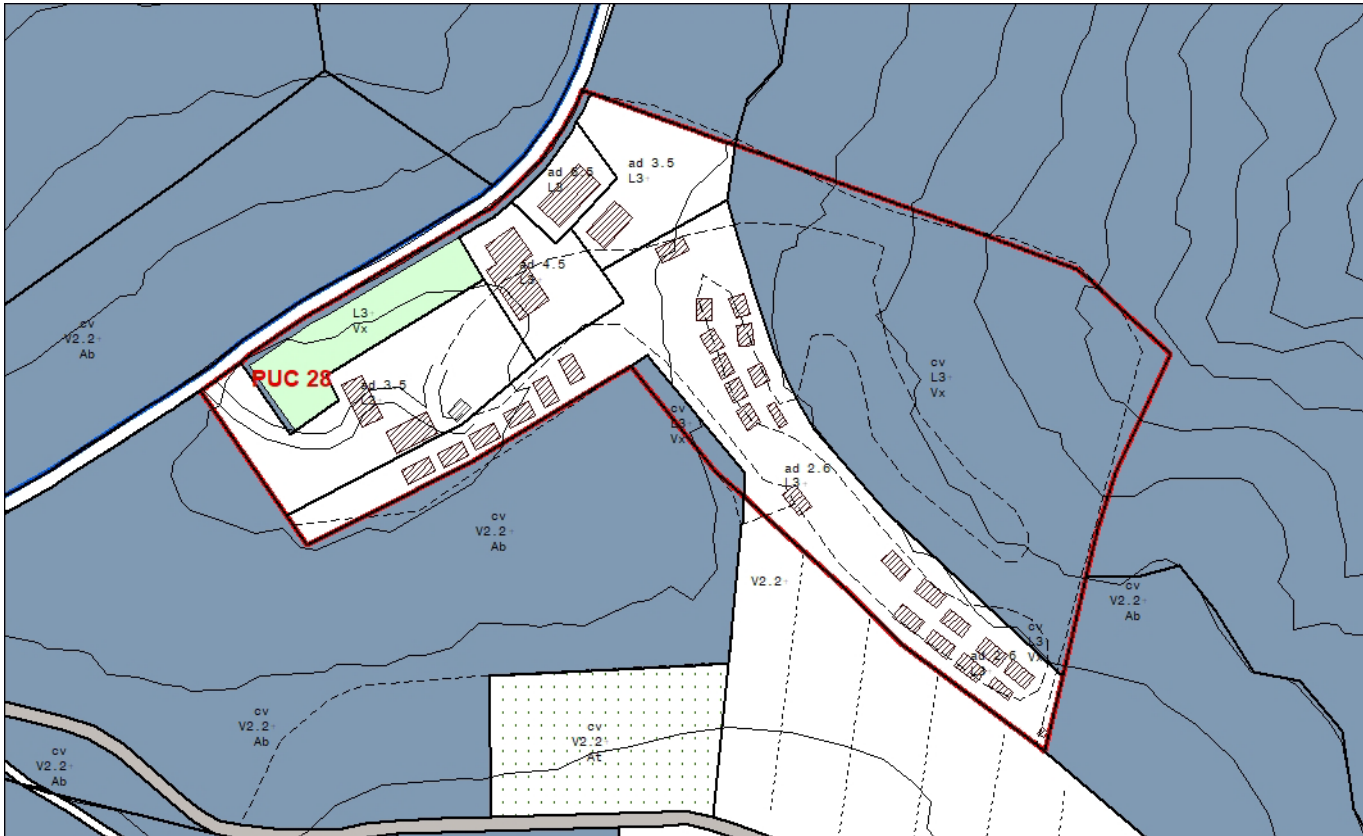
Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

**PUC28**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

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

### 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)
Usi ammessi 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**

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003.

Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 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

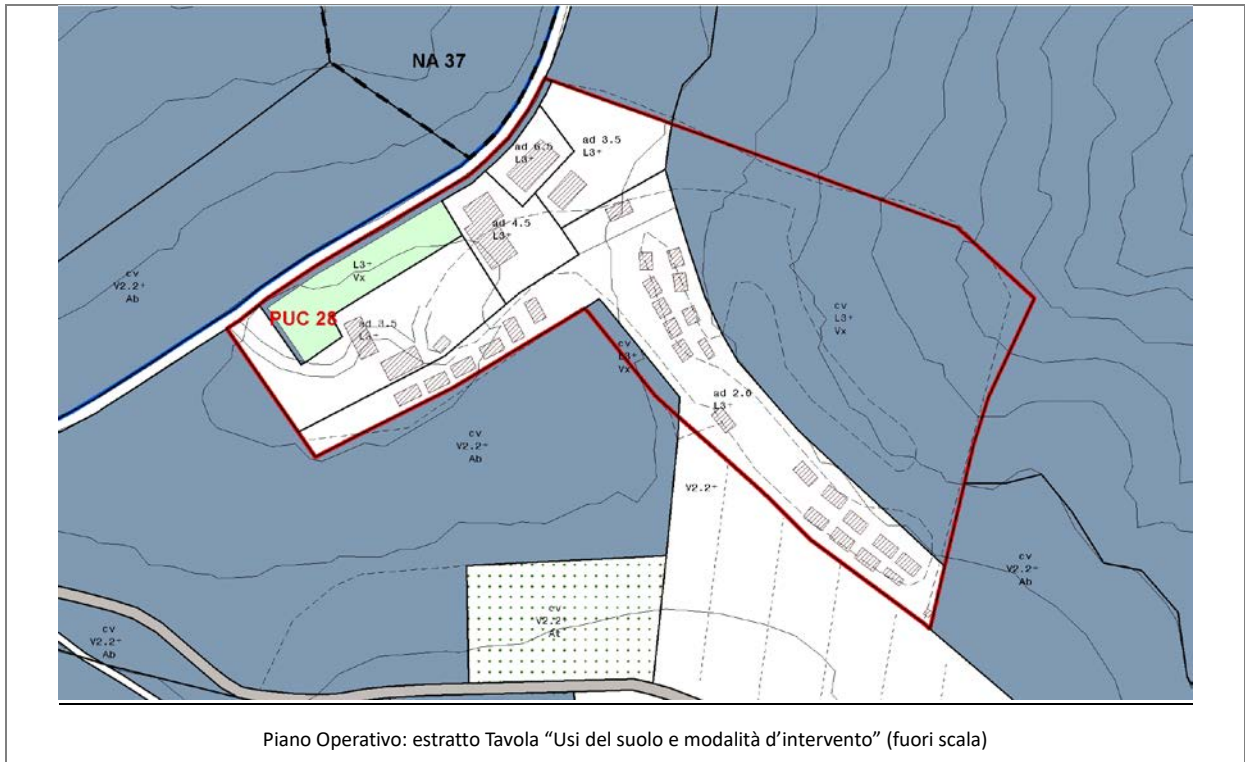
Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

**SEZIONE 1**

**DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA**



**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.

**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.

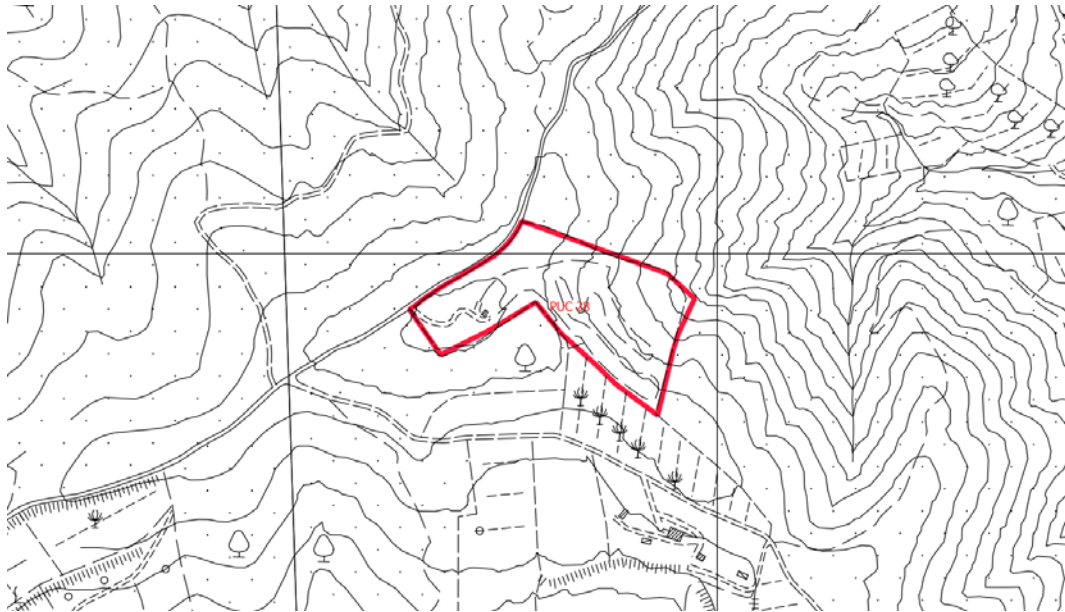
**Parametri urbanistici**

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

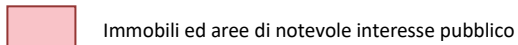
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

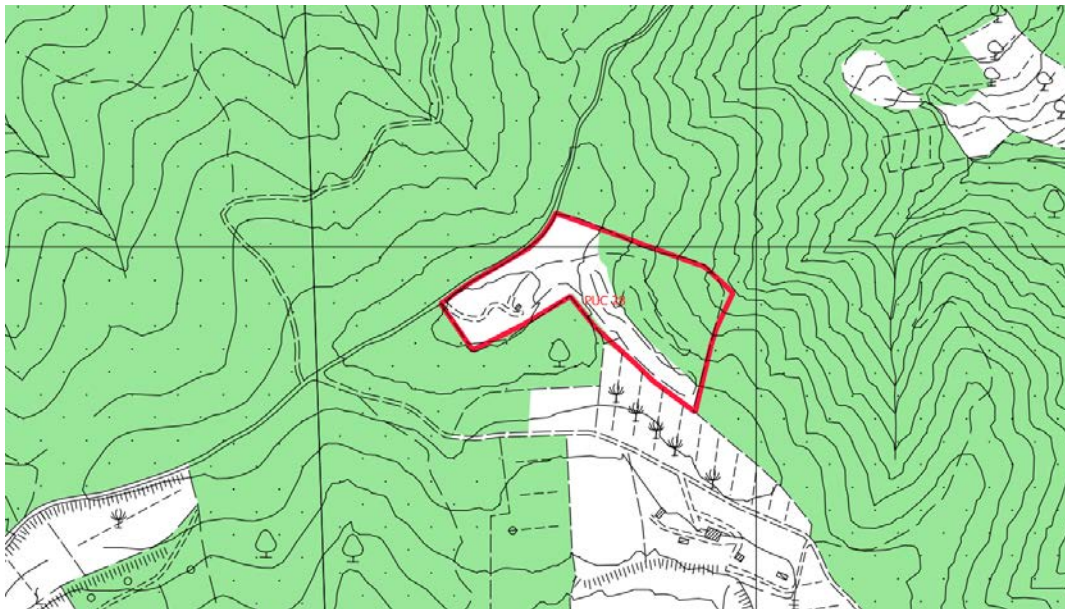


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

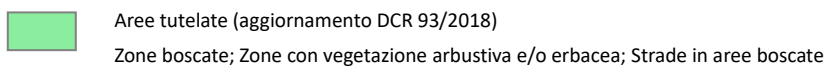


Il PUC non interessa aree oggetto di tutela

#### 2.2 AREE TUTELATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

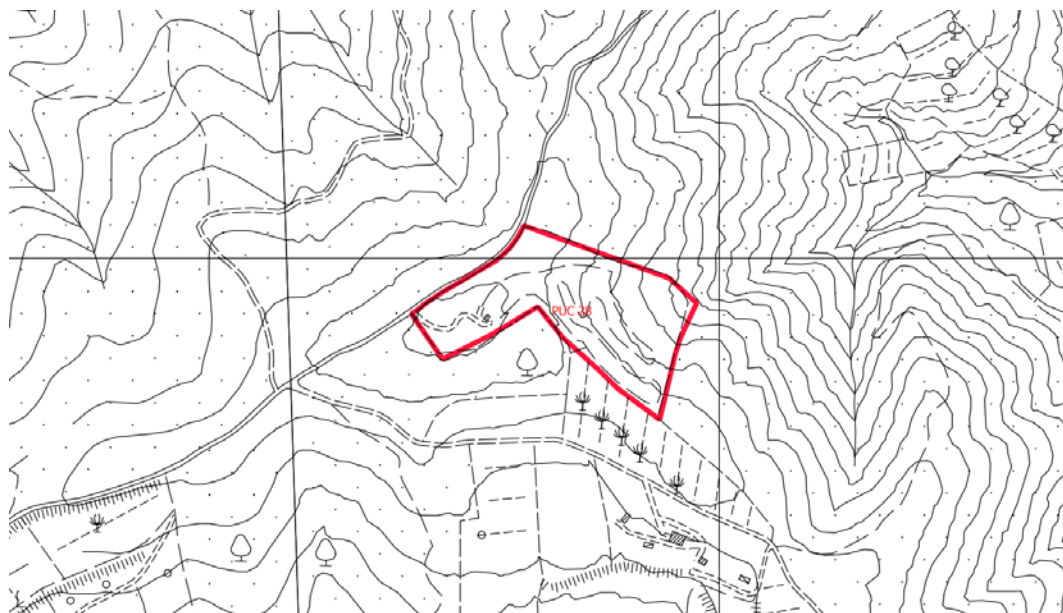


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




Il PUC interessa un'area tutelata ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'art. 142. **Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.**

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

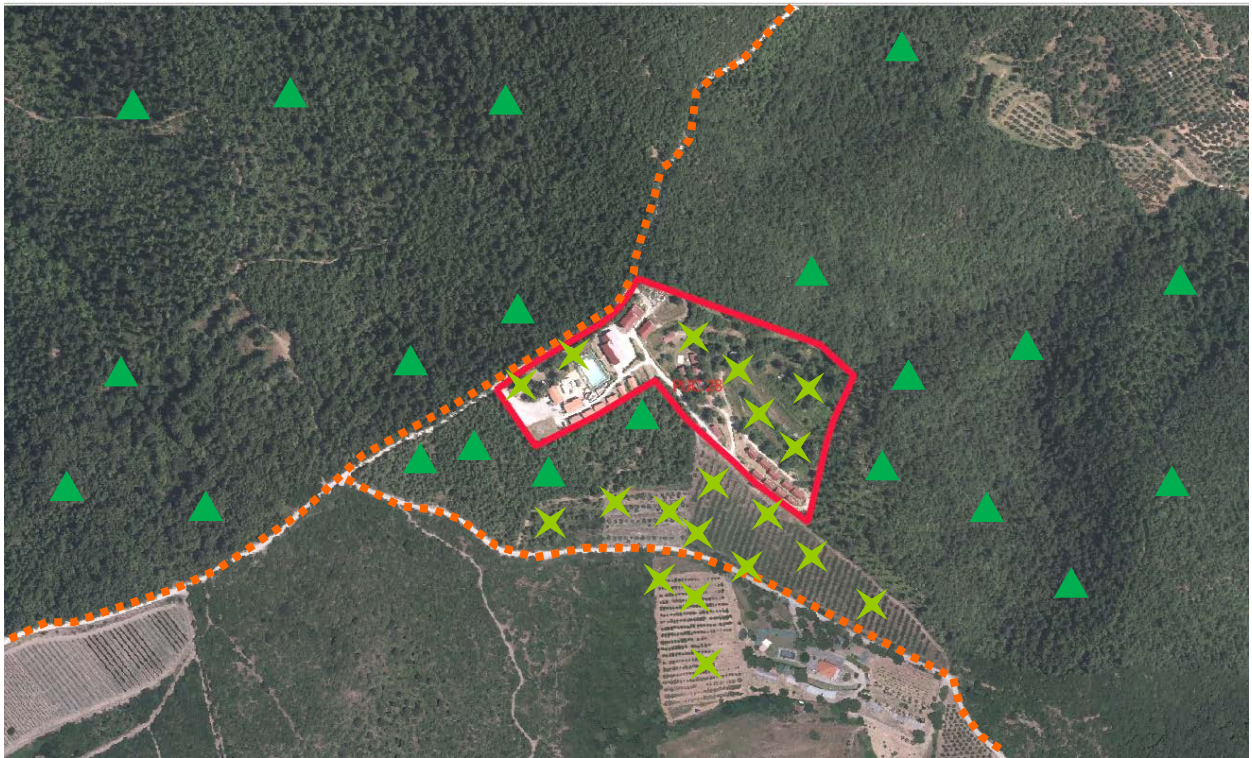
---

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  | Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                                   |  | <i>alta</i>                   |
|  | Fronte urbano continuo  |  | Punto di ripresa fotografico  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |                               |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |                               |
|  | Fosso / corso d'acqua   |   |                               |
|  | Ferrovia  |   |                               |
|  | SGC Grosseto - Fano   |   |                               |
|  | A1 - Autostrada del Sole                                      |   |                               |



### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

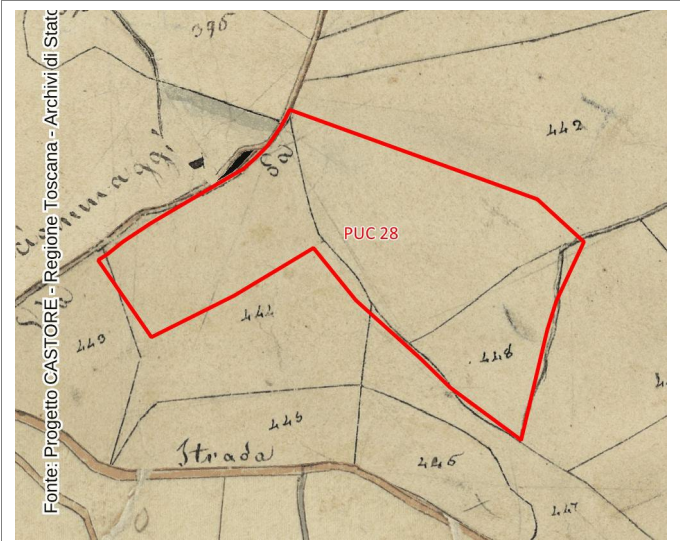
Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<p><b>Let. g)</b>  <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b></p>	<p><b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	<p>Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<p><b>b)</b> Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	<p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

**PUC28**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**Caratteri identitari dell'area**

**Inquadramento Catastale**

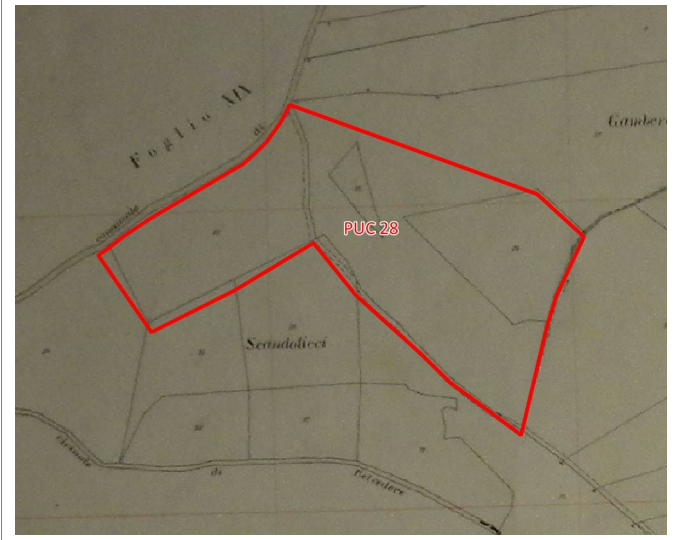


**Catasto Leopoldino 1832-1834**

**Inquadramento Ortofoto**



**Volo GAI 1954**



**Catasto d'Impianto 1939**



**Volo Alto 1978**



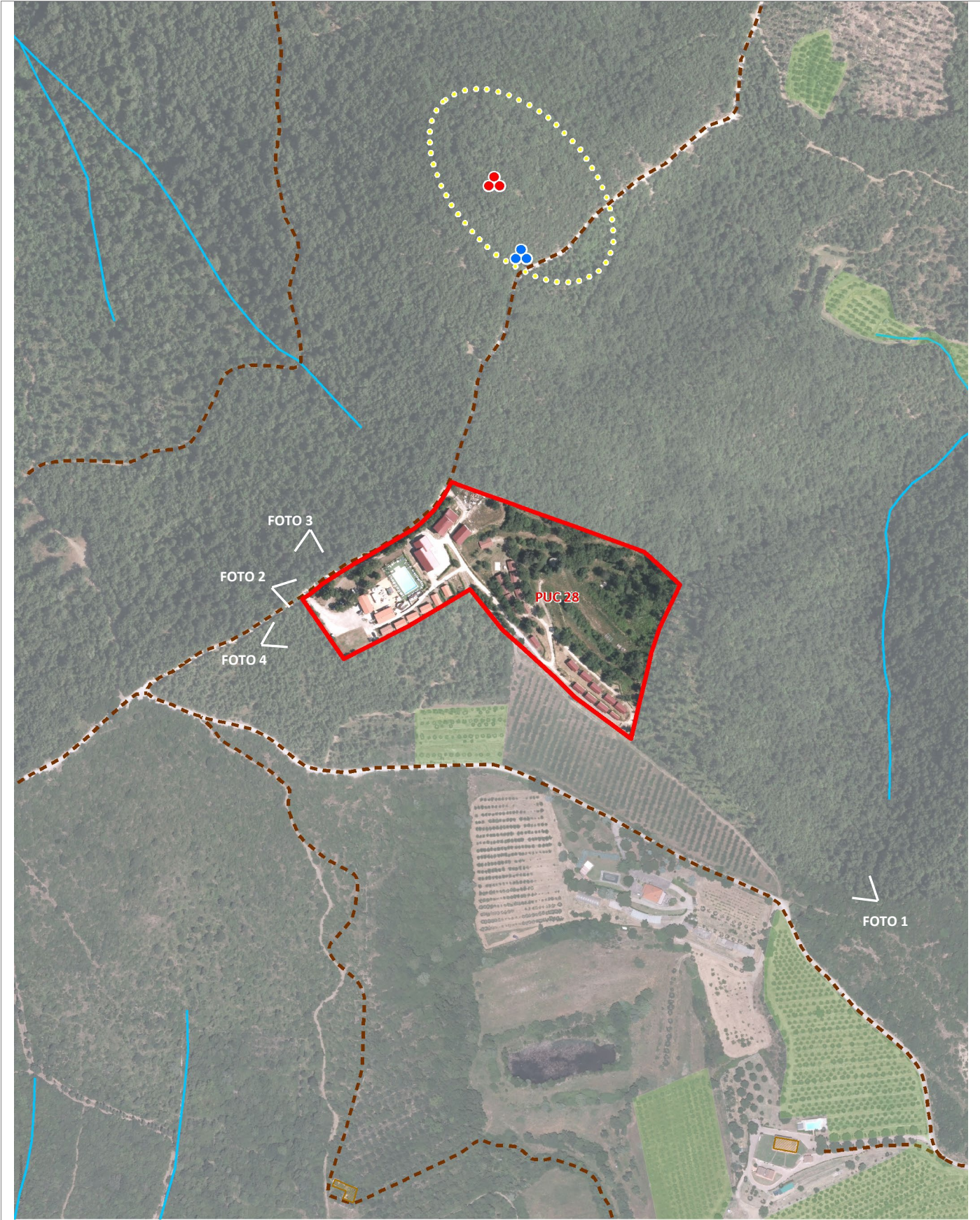
**Catasto NCEU 2020**



**Volo Alto 1996**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



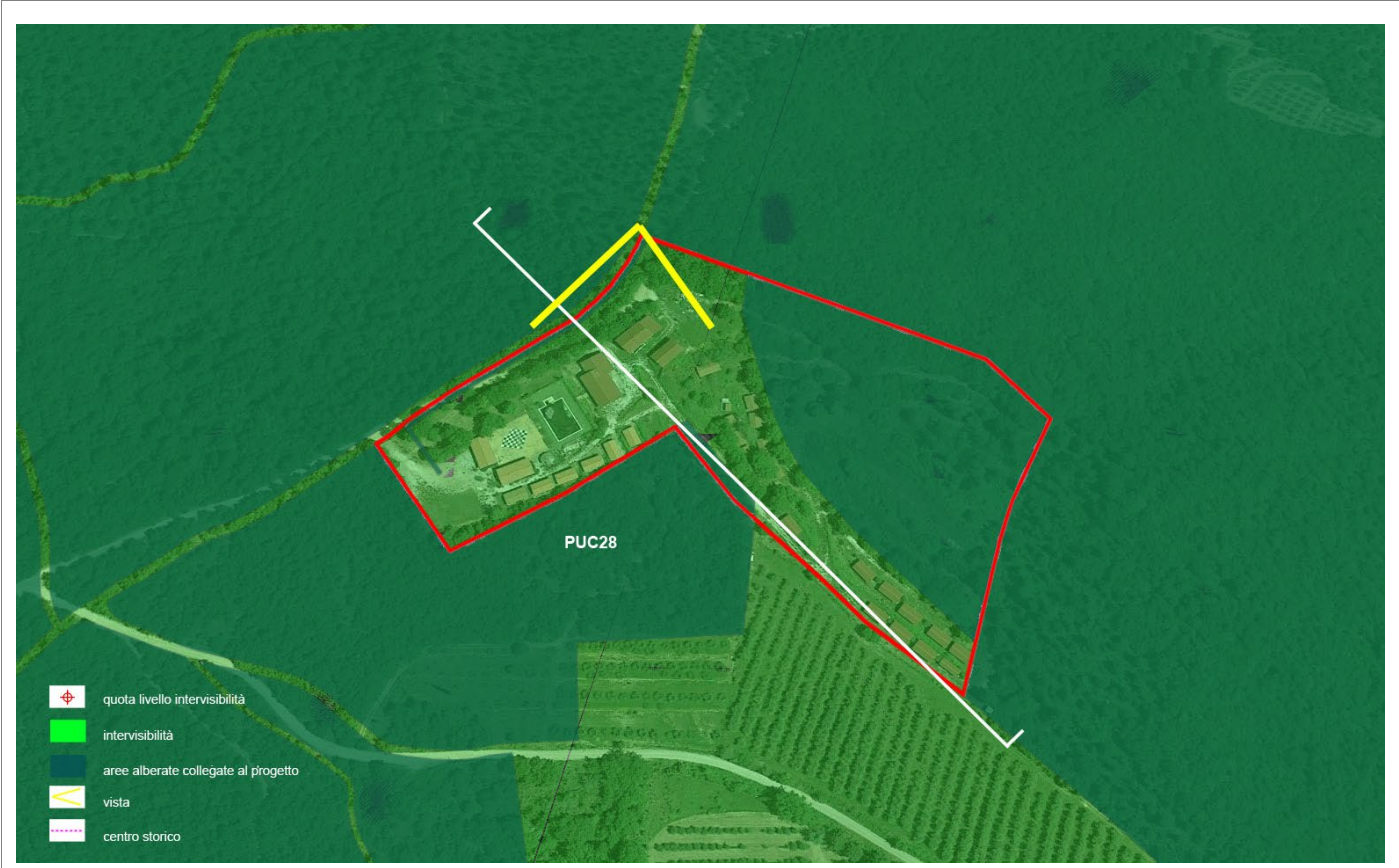
FOTO 3



FOTO 4

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Viste (elementi di intervisibilità)



**PUC28**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



**PUC29**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Doccia</b>	<b>Tav. 33</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

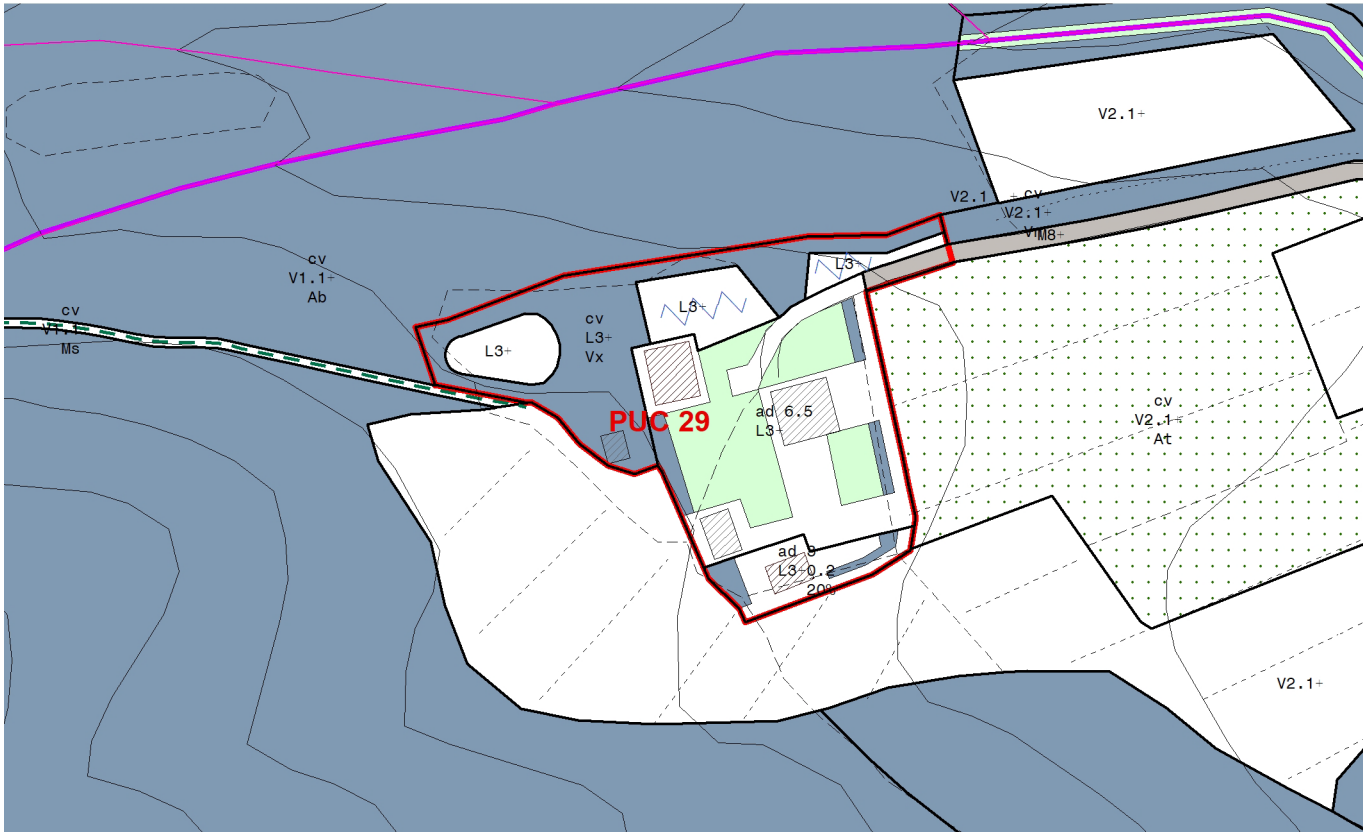


**PUC29**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Doccia</b>	<b>Tav. 33</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

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

### 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)
Usi ammessi 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

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003. Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 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.

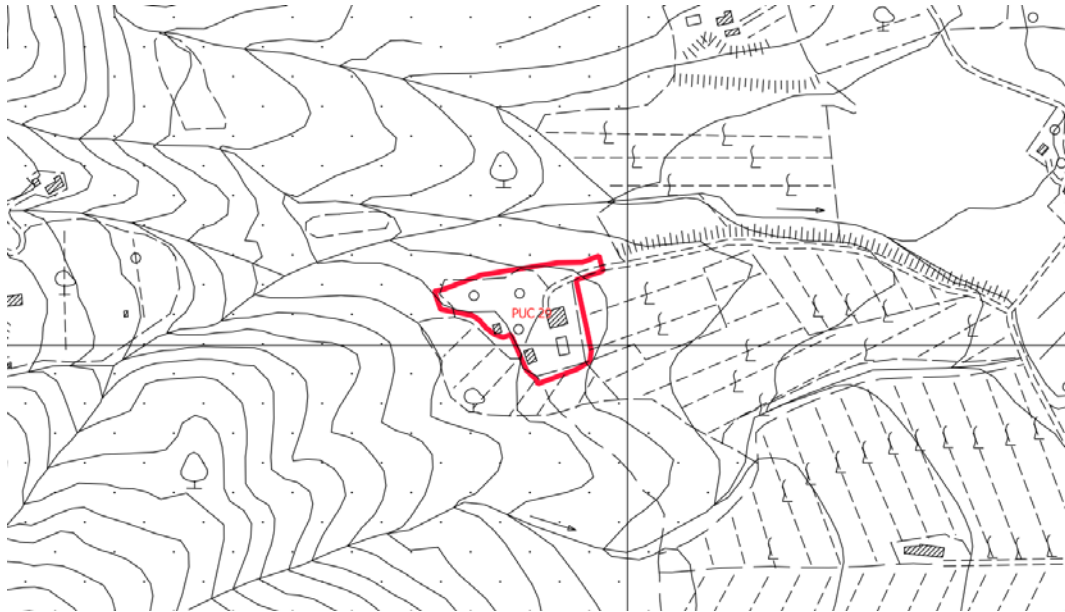
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).


## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### 2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

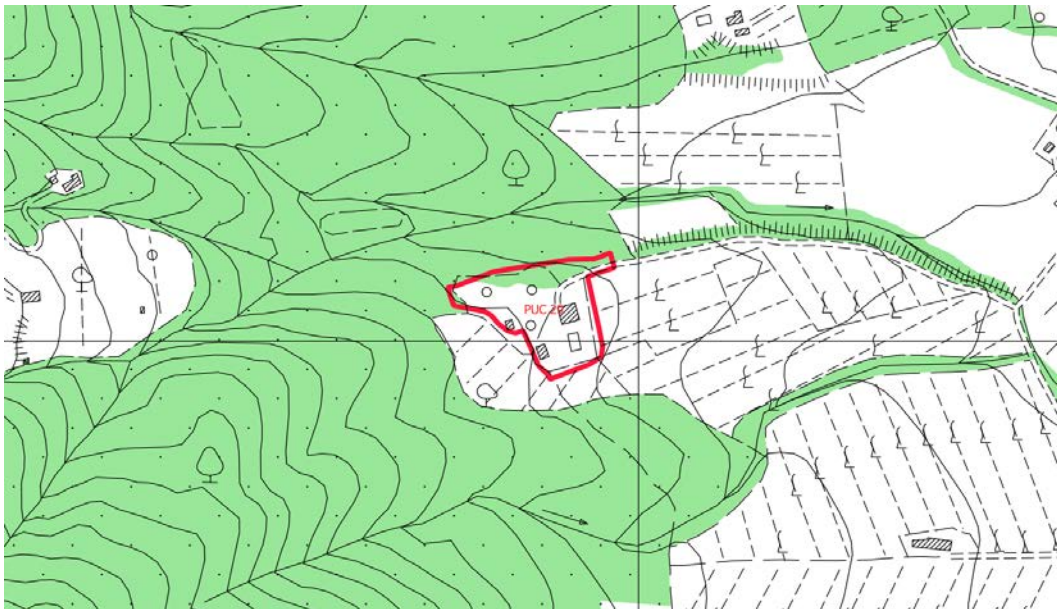


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC non interessa aree oggetto di tutela

#### 2.2 AREE TUTELE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)

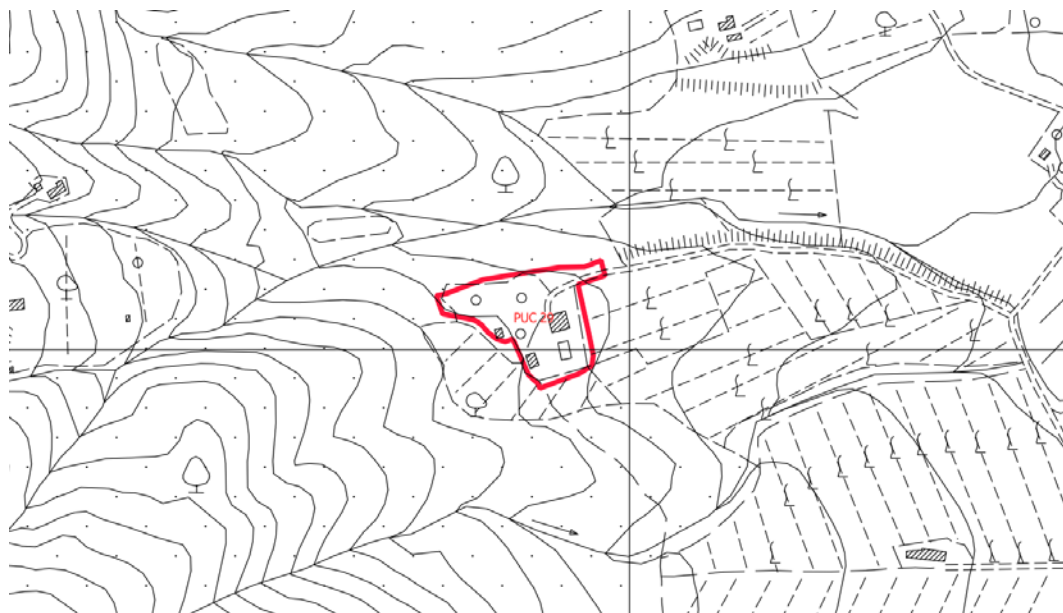


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC interessa un'are tutelata ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'art. 142. **Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.**

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

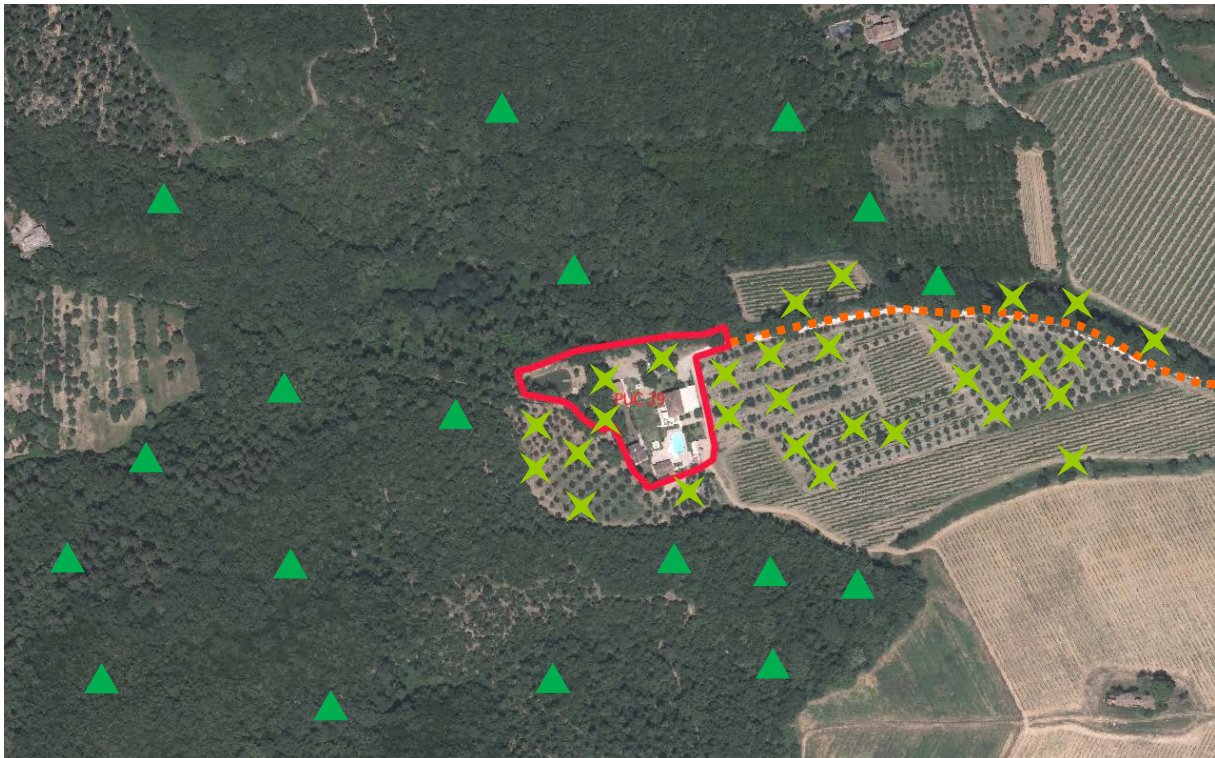
Il PUC non interessa Beni architettonici.

**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  | Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                                   |  | <i>alta</i>                   |
|  | Fronte urbano continuo  |  | Punto di ripresa fotografico  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |                               |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |                               |
|  | Fosso / corso d'acqua   |   |                               |
|  | Ferrovia  |   |                               |
|  | SGC Grosseto - Fano   |   |                               |
|  | A1 - Autostrada del Sole                                      |   |                               |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### **Acqua**

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### **Suolo**

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### **Energia**

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### **Rifiuti**

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

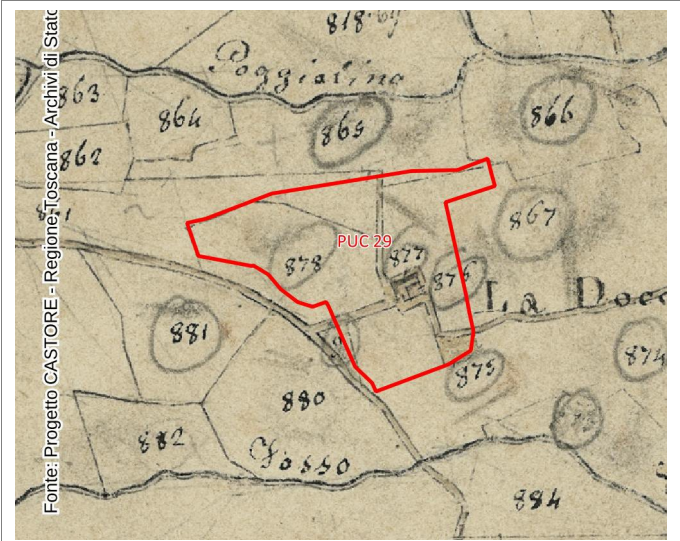
#### 10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<p><b>Let. g)</b>  <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b></p>	<p><b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	<p>Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<p><b>b)</b> Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	<p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Doccia</b>	<b>Tav. 33</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**Caratteri identitari dell'area**

Inquadramento Catastale

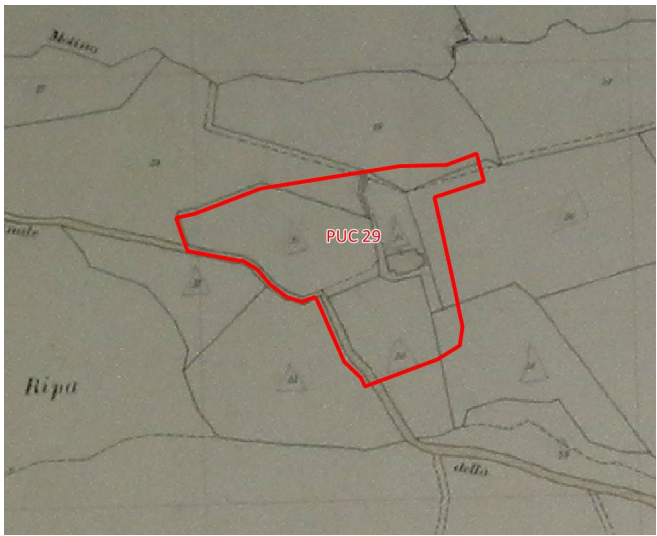


Catasto Leopoldino 1832-1834

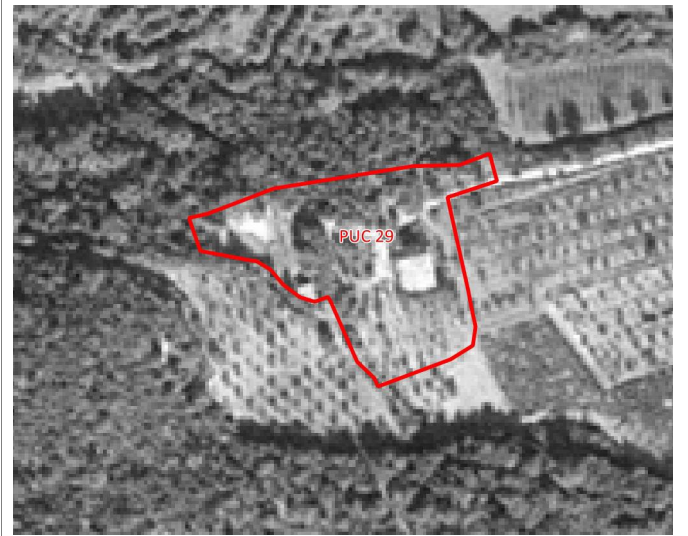
Inquadramento Ortofoto



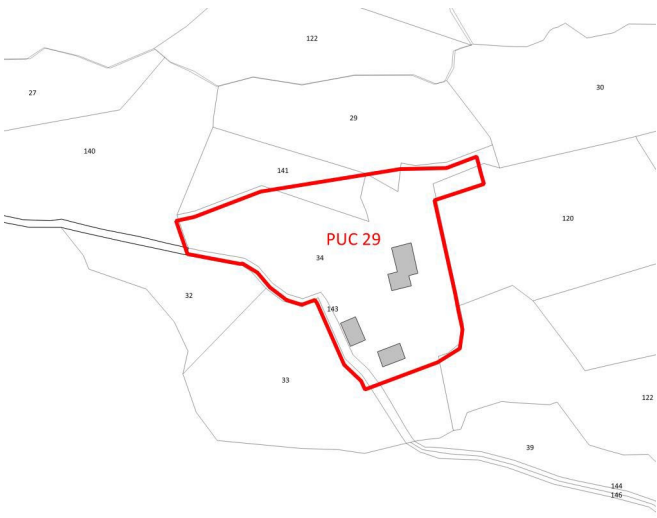
Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020



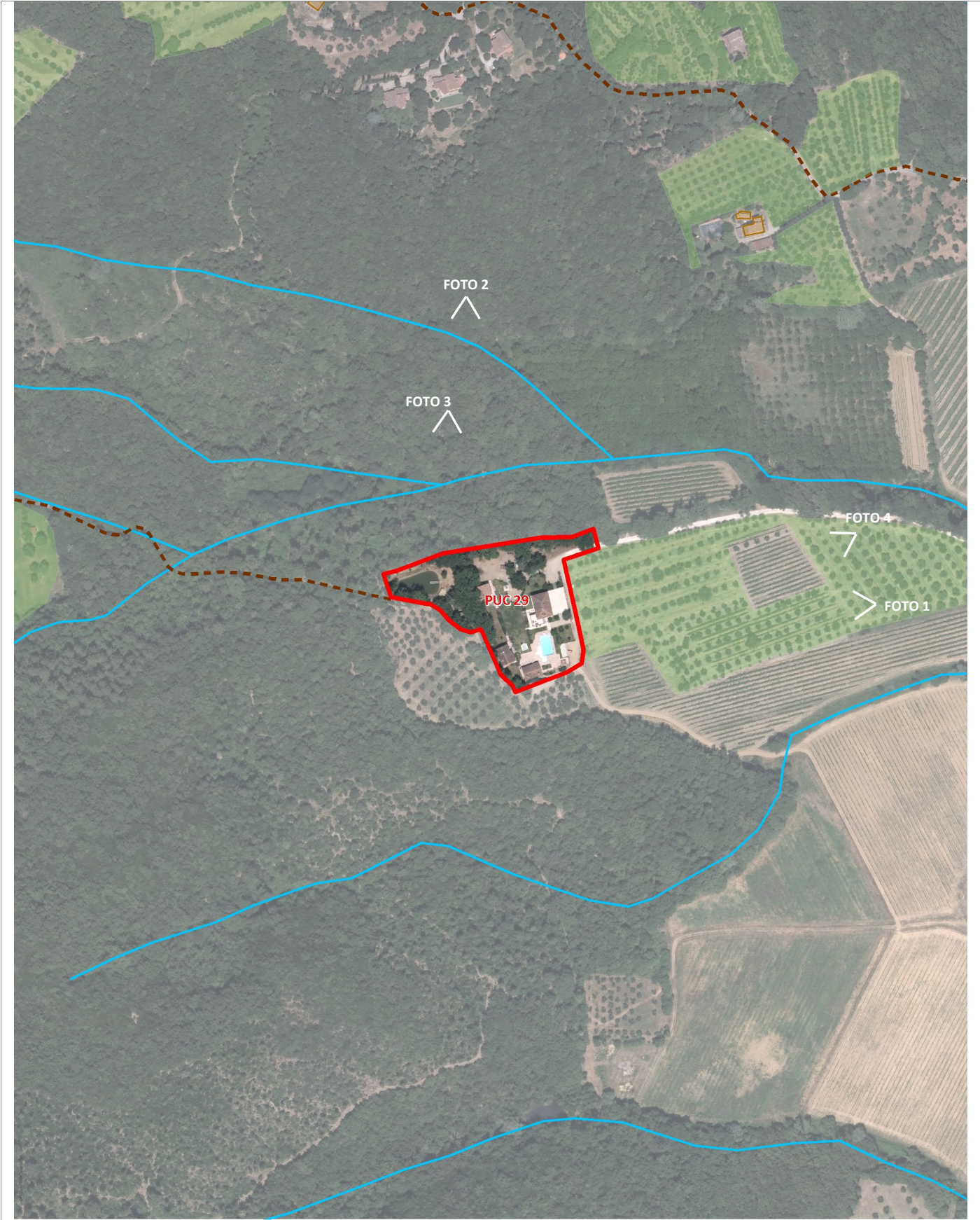
Volo Alto 1996



**PUC29**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Doccia</b>	<b>Tav. 33</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Doccia</b>	<b>Tav. 33</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



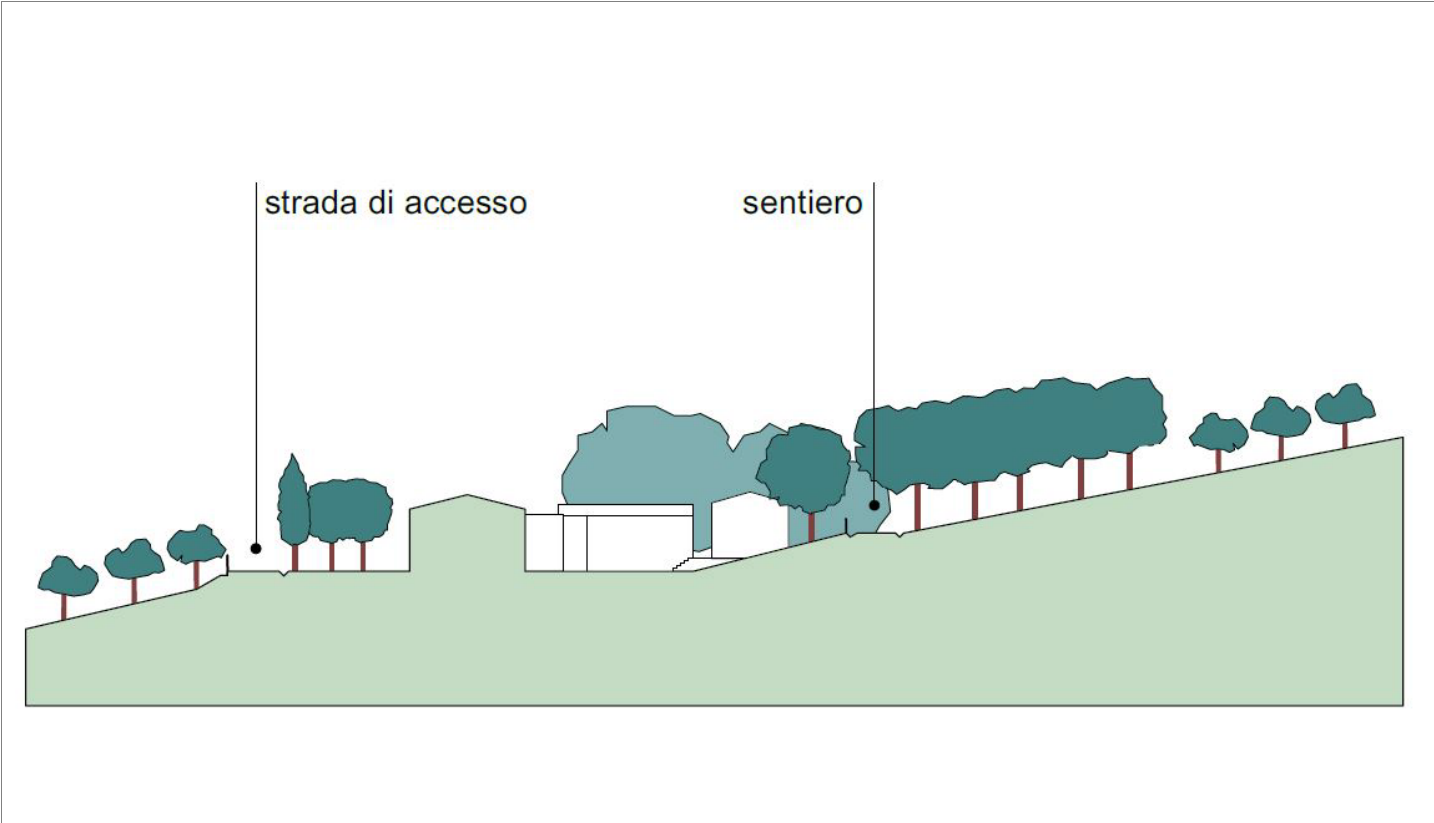
FOTO 3



FOTO 4

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Doccia</b>	<b>Tav. 33</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Viste (elementi di intervisibilità)



**PUC30**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Solaia</b>	<b>Tav. 47</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



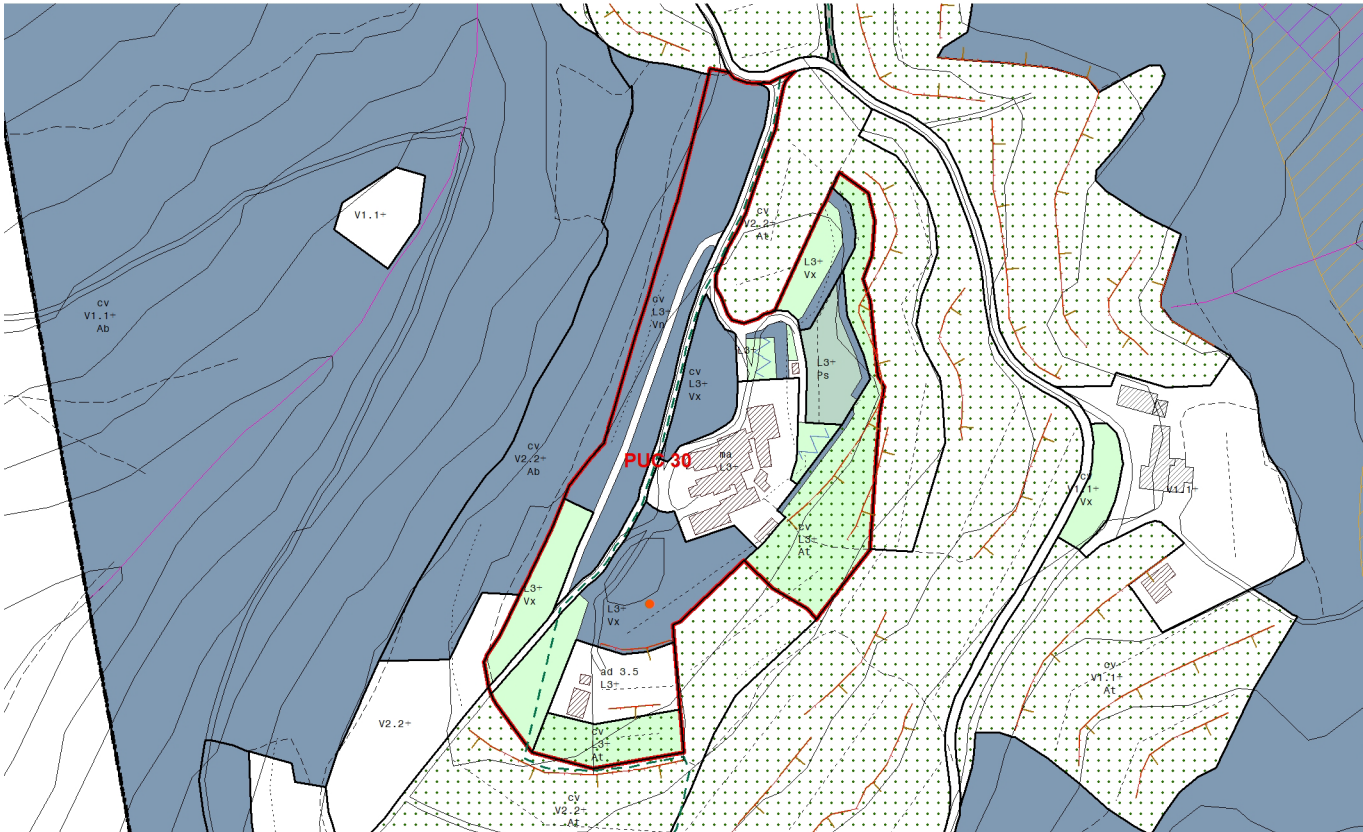
Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

**PUC30**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Solaia</b>	<b>Tav. 47</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

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

### 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)
Usi ammessi 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

**Let. g)** - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003.

Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 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.

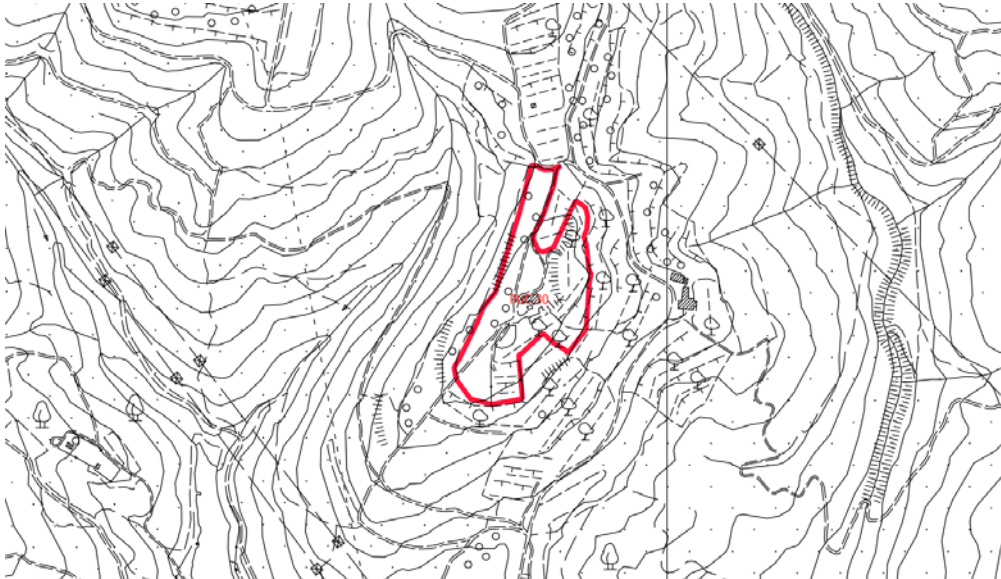
### 9. Elementi di valutazione ambientale

Per quanto riguarda le misure di mitigazione ambientale si rimanda ai contenuti che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

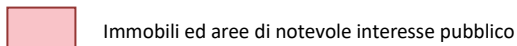
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

#### **2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)**

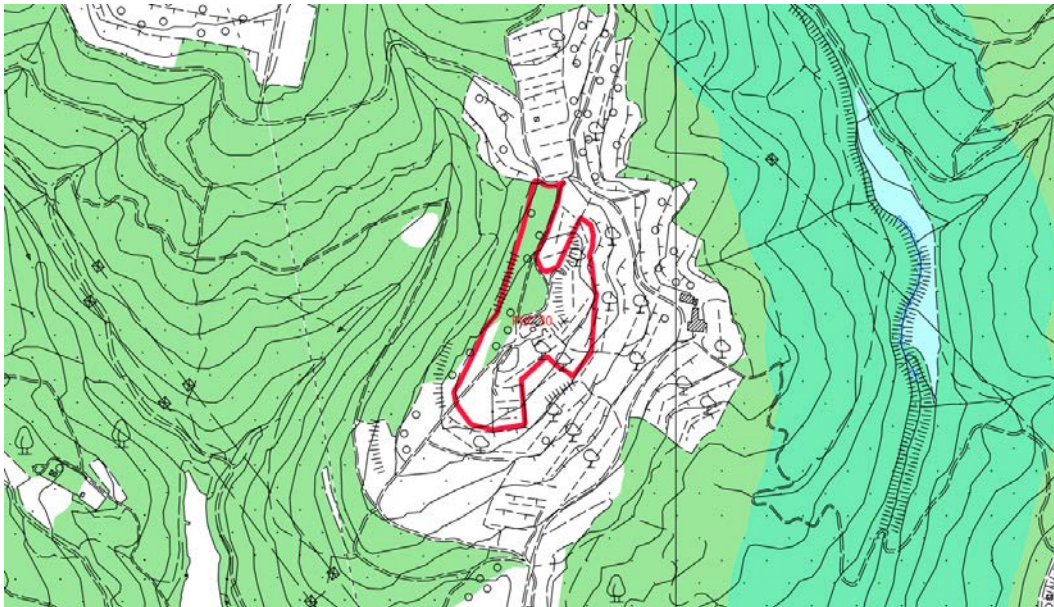


PIT/PPR. Estratto della *Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico* (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

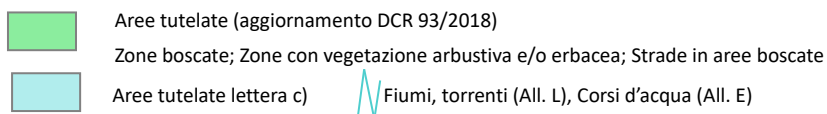


Il PUC non interessa aree oggetto di tutela

#### **2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)**

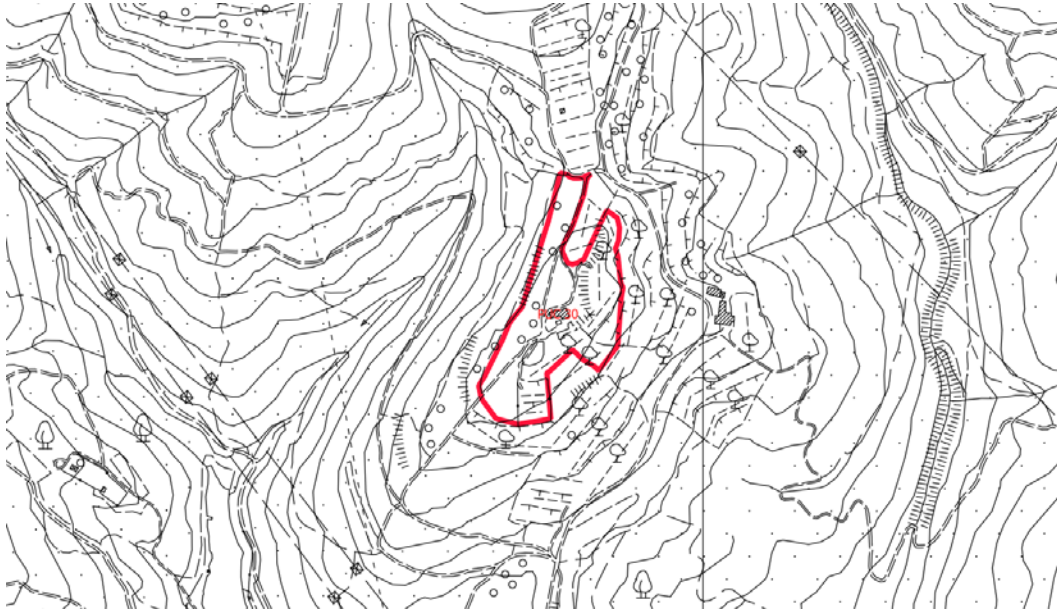


PIT/PPR. Estratto Carta *Aree tutelate per legge*. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




Il PUC interessa un'are tutelata ai sensi della lettera g) del comma 1 dell'art. 142. Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

**2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004**



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

Il PUC non interessa Beni architettonici.

---

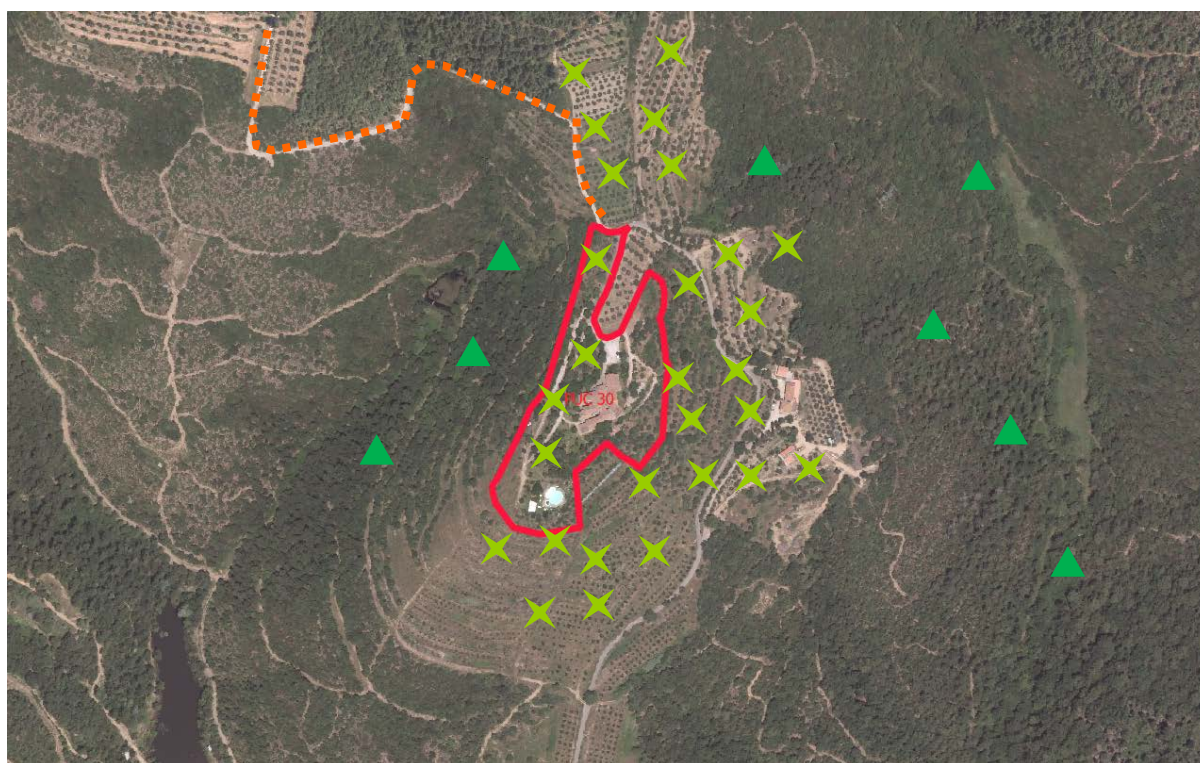


**SEZIONE 3**













**SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS**

**3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE**

**ANALISI DELL'AREA**



**LEGENDA**

- |   |   |   |                               |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:<br><i>viabilità principale</i> |  | Visualità:<br><i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i>                                   |  | <i>alta</i>                   |
|  | Fronte urbano continuo  |  | Punto di ripresa fotografico  |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare                |   |                               |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso               |   |                               |
|  | Fosso / corso d'acqua   |   |                               |
|  | Ferrovia  |   |                               |
|  | SGC Grosseto - Fano   |   |                               |
|  | A1 - Autostrada del Sole                                      |   |                               |

### **3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO**

-

### **3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI**

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

### **3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI**

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

#### Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

#### Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

#### Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

#### Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

---

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

**10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI**

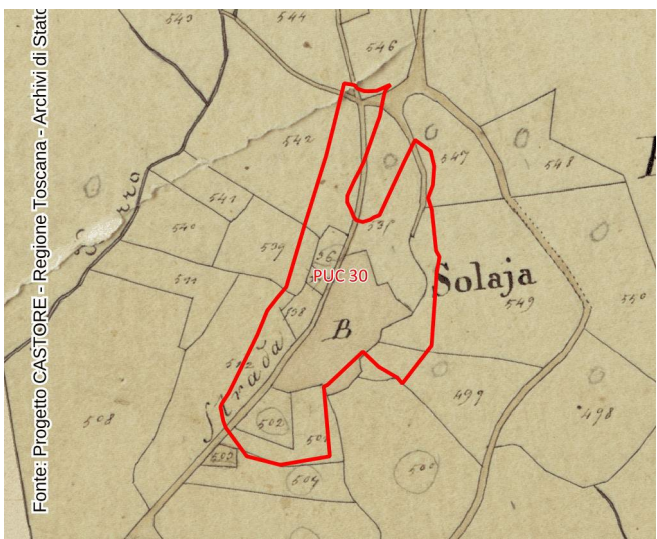
Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<p><b>Let. g)</b>  <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b></p>	<p><b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	<p>Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.</p>
	<p><b>b)</b> Non sono ammessi:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	<p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

**PUC30**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Solaia</b>	<b>Tav. 47</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**Caratteri identitari dell'area**

**Inquadramento Catastale**



Catasto Leopoldino 1832-1834

**Inquadramento Ortofoto**



Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020

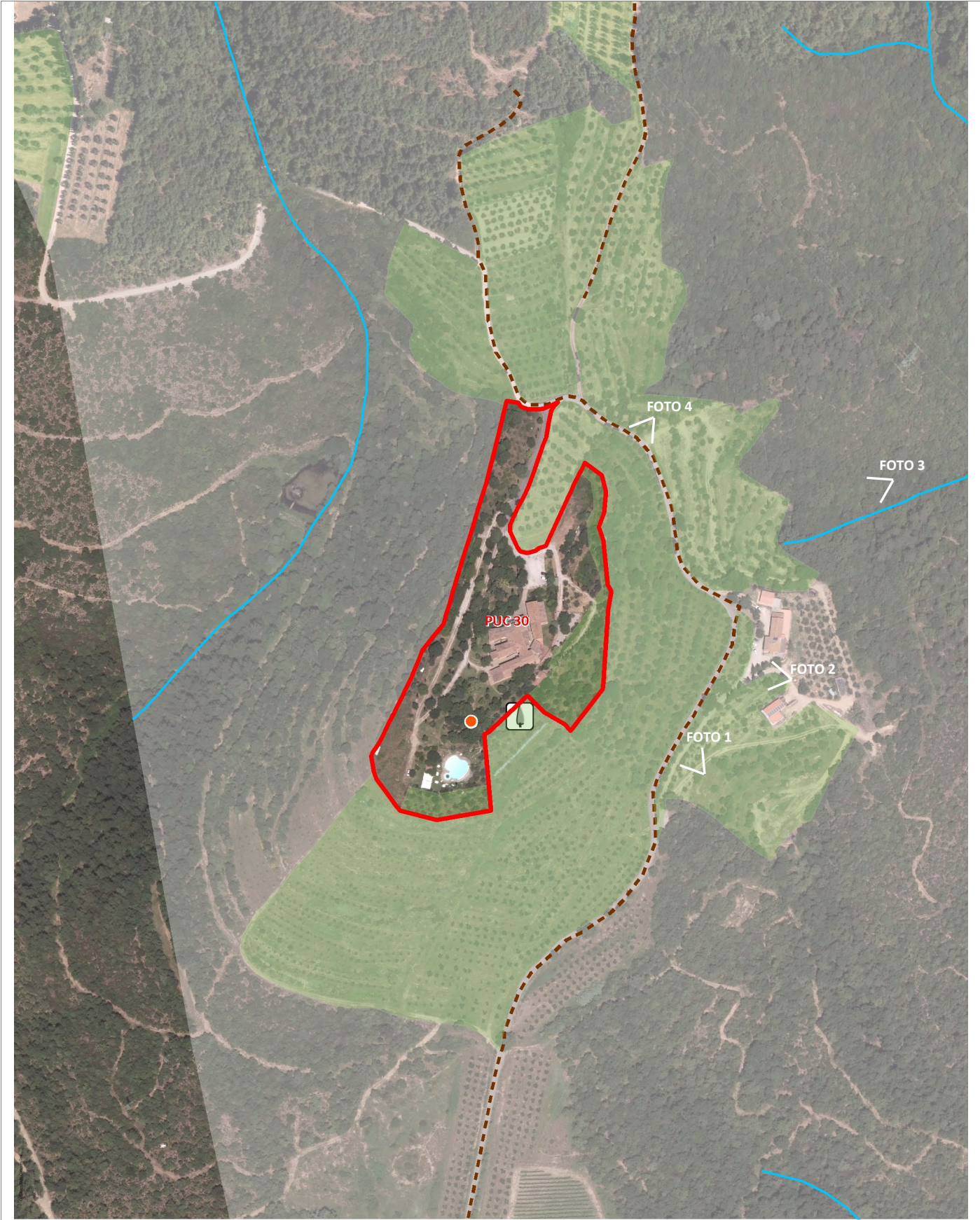


Volo Alto 1996

**PUC30**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Solaia</b>	<b>Tav. 47</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Solaia</b>	<b>Tav. 47</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Solaia</b>	<b>Tav. 47</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Viste (elementi di intervisibilità)



**PUC30**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Solaia</b>	<b>Tav. 47</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>





**PUC29**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>La Doccia</b>	<b>Tav. 33</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Sistemi, sottosistemi e ambiti

Sistema ambientale (V) - NTA artt.61,62,63,64,65,66,67,68,69,91,92,93,94

- V1 Riserve di naturalità - art.70
- V1.1 Riserva di biodiversità delle colline di Civitella - art.71
- V1.2 Riserva di biodiversità dei pianalti dell'Arno - art.72
- V2 Aree agricole coltivate - art.73
- V2.1 Aree collinari terrazzate - art.74
- V2.2 Aree di crinale - art.75
- V2.3 Aree di fondovalle - art.76
- V2.4 Aree di pianura ondulata - art.77
- V2.5 Aree di pianura - art.78
- V2.6 Aree con centri turistico-ricettivi - art.79
- V2.7 Aree del parco agri-urbano - art.80
- V3 Aree periurbane di transizione - art.81
- V4 Connessioni fluviali - art.82
- V5 Capisaldi del Verde Territoriale - art.83
- V5.1 Centri di equitazione - art.84
- V5.2 Parchi archeologici - art.85
- V5.3 Aree attrezzate - art.86
- V5.4 Aree di pesca sportiva - art.87
- V5.5 Parco faunistico-naturalistico di Cornia - art.88
- V5.6 Aree di compensazione e mitigazione ambientale - art.89
- V6 Capisaldi del Verde Urbano - art.90

Sistema della residenza (R) - NTA artt.96,97

- R1 Insediamenti storici - art.98
- R2 Tessuti edilizi e addizioni - art.98
- R3 Interventi unitari - art.98
- R4 Nuclei rurali - art.98

Sistema dei luoghi centrali (L) - NTA artt.99,100

- L1 Centri civici - art.101
- L2 Attrezzature urbane e territoriali - art.101
- L3 Attrezzature turistiche - art.101

Sistema della produzione (P) - NTA artt.102,103

- P1 Capisaldi della produzione - art.104
- P2 Aree industriali e artigianali - art.104
- P3 Aree per trasferimenti - art.104
- P4 Aree per deposito e stoccaggio - art.104
- P5 Aree per la gestione e trasformazione dei rifiuti - art.104

Sistema della mobilità (M) - NTA artt.105,106,107

- M1 Strade di grande comunicazione - art.108
- M2 Strade di attraversamento - art.109
- M3 Strade di connessione tra grande viabilità e rete urbana - art.110
- M4 Strade di connessione territoriale - art.111
- M5 Strade attrezzate - art.112
- M6 Strade di connessione urbana - art.113
- M7 Strade della rete dei collegamenti locali - art.114
- M8 Strade, sentieri e spazi tutelati - art.115
- M9 Ferrovie - art.116

Destinazioni d'uso - NTA art.6

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 - art.46
- Vp parchi - art.47
- Pz piazze e spazi pavimentati - art.51
- Pp parcheggi - art.52
- Ps impianti sportivi scoperti - art.53

Spazi scoperti per altri usi, pubblici o privati

- Vn bande verdi naturali - art.48
- Vx verde privato - art.50
- Vs sosta attrezzata - art.49

Mobilità (M)

- Ms strade e percorsi compresi all'interno dei sistemi
- Mp stazioni e fermate ferroviarie

Parametri e indici - NTA artt.3,15,16

- 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 - art.59
- pista ciclabile, percorso ciclo-pedonale - art.60
- sentieri - art.58
- prato e prato arborato - art.55
- area alberata - art.56
- area permeabile - art.57

Categorie di intervento - NTA Capo II

- co
- cs
- cv
- ma
- mc
- mr
- ad
- ar n°
- tr n°
- edificio
- scheda
- piano attuativo
- piano attuativo già approvato o convenzionato
- progetto unitario convenzionato
- ambito V2.6: aree con centri turistico-ricettivi
- perimetro del "progetto guida" del parco agri-urbano
- vincolo cimiteriale
- confine comunale
- canale infrastrutturale
- 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 - NTA art.4

- 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
- Muri dei terrazzamenti
- Reticolo idrografico delle acque pubbliche
- Centri, nuclei e complessi storici

Tutele

- Beni archeologici tutelati (ai sensi parte II D.Lgs 42/2004)
- Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs 42/2004 art.136 lett.c) e d)
- 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)
- Zone interesse archeologico (D.Lgs 42/2004 art.142 lett.m)
- 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 di interesse geologico rappresentativo (PTCP)
- Geotopo di valore monumentale (PTCP)
- Distanza di prima approssimazione dagli elettrodotti (D.P.A.)
- Aree destinate a casse di espansione

SIR (Siti di Importanza Regionale)










Perimetro proposto per la Riserva Naturale Regionale di Cornia e della Alta Valle del Lota

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 viabilità fondativa

### 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
-  Rocolo di caccia
-  Reticolo idrografico










### 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

### 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
-  Piano attuativo
-  Area di trasformazione