

**CIVITELLA IN VAL DI CHIANA**

Piano Operativo

Luglio 2019

**DOCUMENTO PER LA CONFERENZA  
DI COPIANIFICAZIONE**

art. 25 LR 65/2014

COMUNE di CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

**PIANO OPERATIVO**

Documento per la conferenza di copianificazione

**SocialDesign\_Civitella**

*Progetto e coordinamento*

Goffredo Serrini (responsabile)

Claudio Zagaglia

Laura Tavanti

*con*

Desirè Gambini

Sara Guarino

Patrizia Sodi

*Studi e indagini di supporto*

Annalisa Pirrello (valutazione ambientale)

Marco Benini (ingegneria idraulica)

Matteo Bertoneri (acustica ambientale)

Giovanni e Fausto Capacci (geologia)



Via dei Conti 6, 50123 Firenze

Tel. 055.284795

architettura@socialdesign.eu

[www.socialdesign.eu](http://www.socialdesign.eu)

## PREMESSA

Secondo quanto disposto dalla L.R. 65/2014 con l'Art. 25 "Disposizioni per la pianificazione di nuovi impegni di suolo esterni al perimetro del territorio urbanizzato. Conferenza di copianificazione" - *Le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito all'articolo 4, commi 3 e 4, comprese quelle di cui all'articolo 64, comma 6 e comma 8, sono subordinate al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui al presente articolo [...].*

Il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato nel Piano Strutturale vigente ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014

A seguito dei contributi presentati in sede di iter procedurale del Piano Operativo, l'Amministrazione Comunale di Civitella in Val di Chiana ha deciso di accogliere i seguenti quattro contributi e per essi richiedere la convocazione di apposita conferenza di copianificazione:

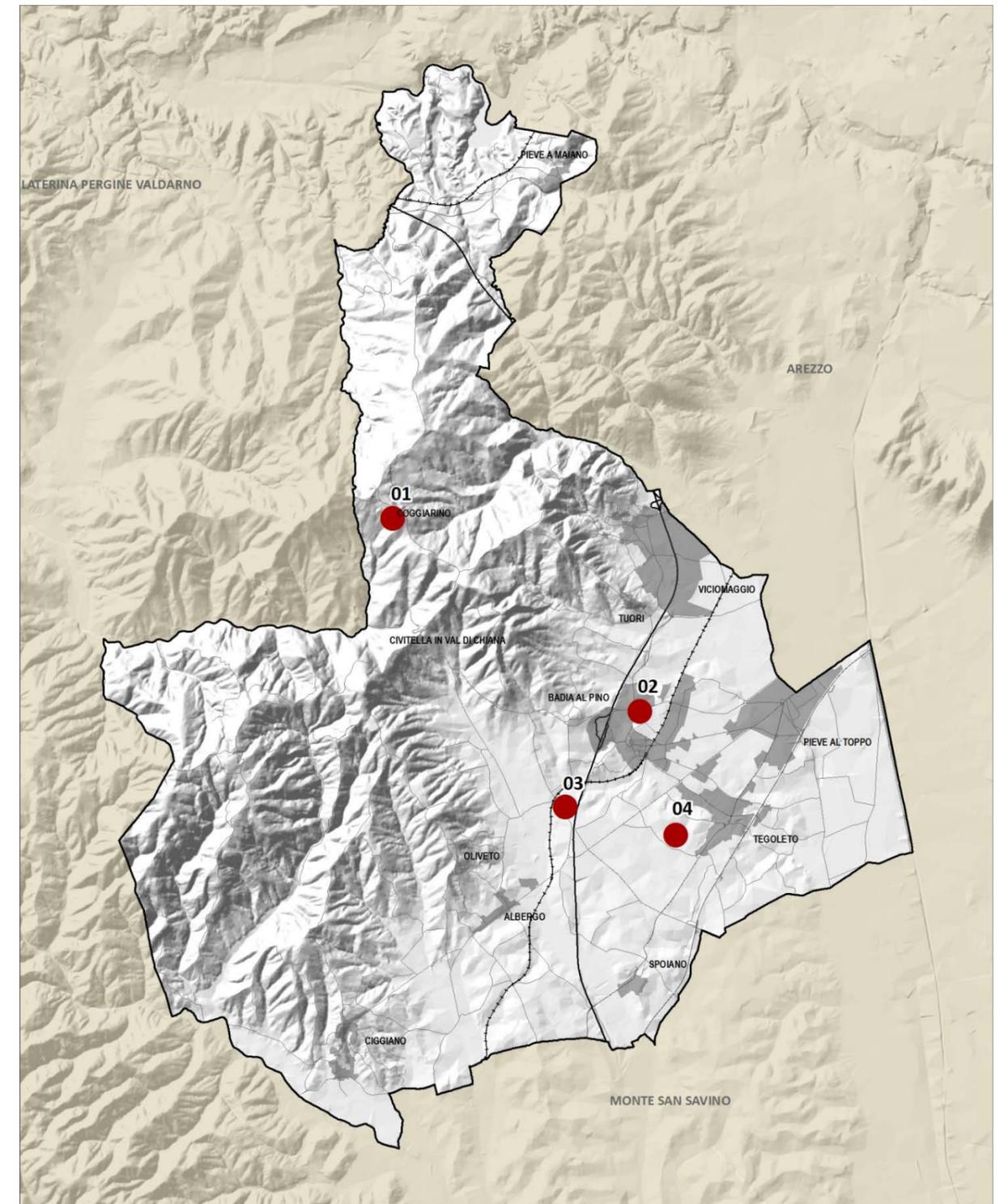
- 01. Villa San Martino, località Coggiarino; attività turistico ricettiva
- 02. Linea Edile lungo Via Sembolino, in Località Badia al Pino; attività produttiva
- 03. Podere Speranza, località Badia al Pino; recupero volumetrico a fini residenziali, nuova costruzione a fini turistico- ricettivi.
- 04. La Casina, località Tegoletto; attrezzature per attività socio-ricreative e sportive

Per illustrare gli interventi sono state predisposte apposite schede esplicative che definiscono i seguenti contenuti:

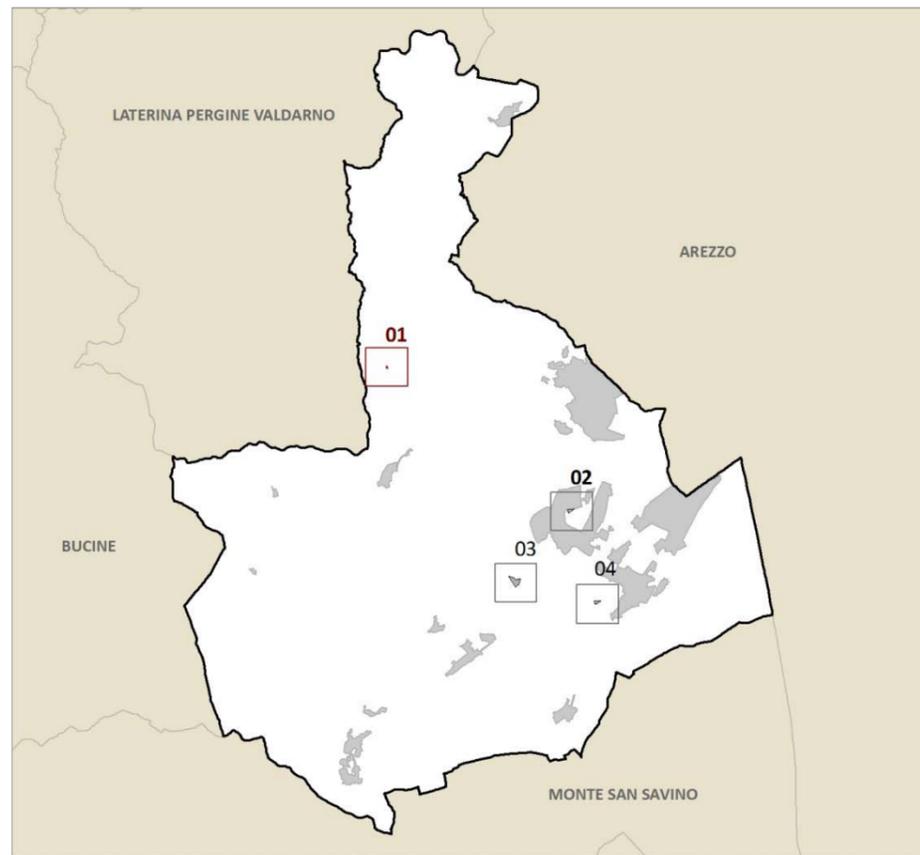
- premessa circa l'inquadramento territoriale dell'area;
- estratti cartografici e normativi atti ad evidenziare la coerenza degli interventi proposti con gli obiettivi e le direttive del PIT/PPR;
- estratti cartografici e normativi atti ad evidenziare la coerenza degli interventi proposti con gli obiettivi e le direttive del Piano Strutturale Comunale vigente;
- descrizione dell'intervento proposto sull'area con indicazione del dimensionamento, degli indirizzi per la progettazione e delle misure di mitigazione;
- documentazione fotografica.

## NOTA SULLA COERENZA CON GLI OBIETTIVI E LE DIRETTIVE DEL PTCP

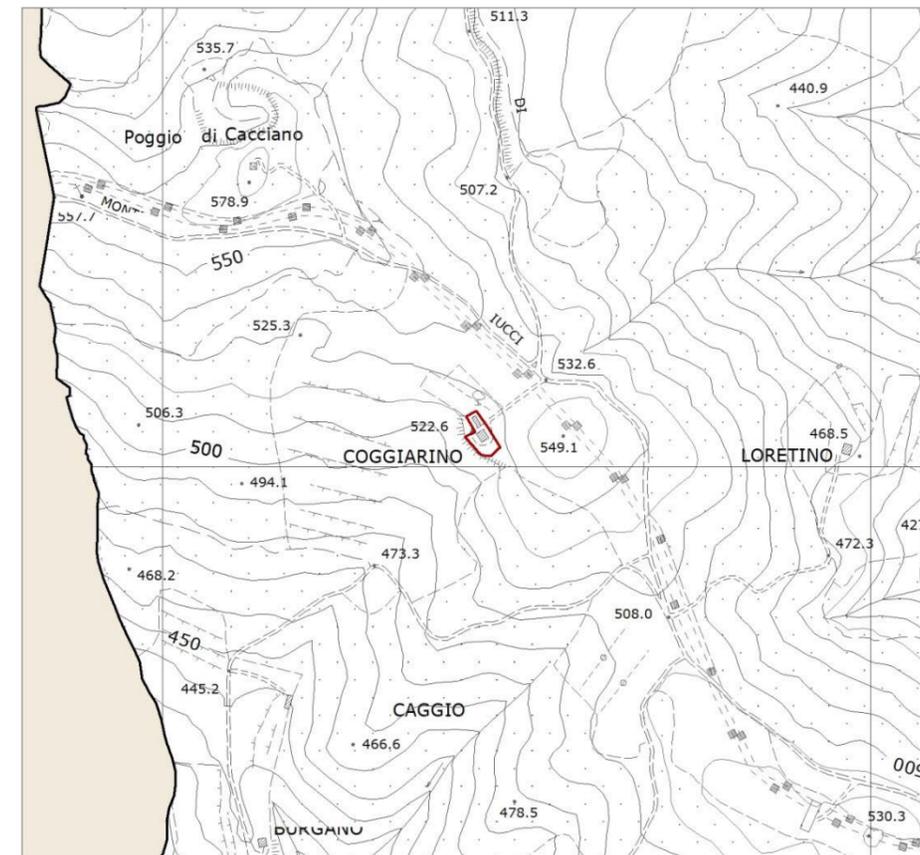
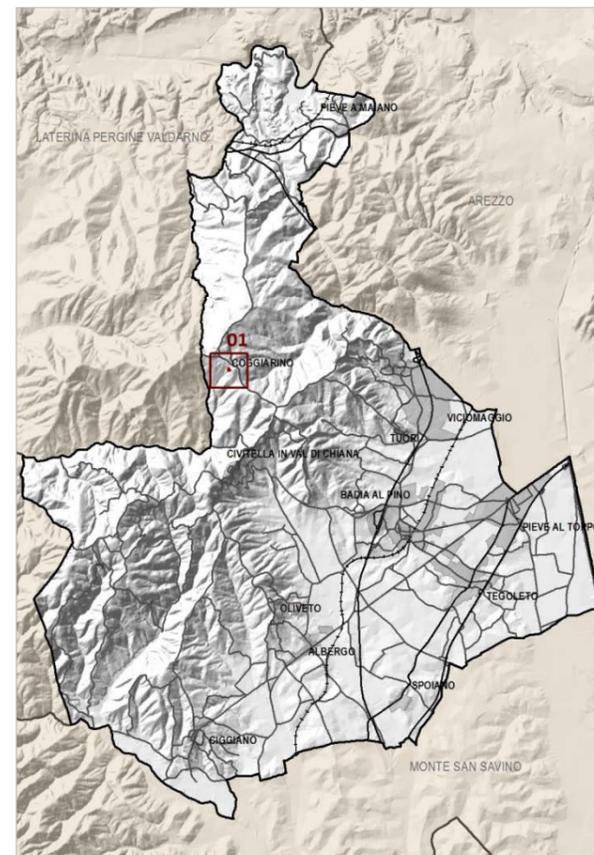
Il Piano Strutturale di Civitella in Val di Chiana recepisce gli obiettivi e le direttive del PTCP; la coerenza con il Piano Strutturale attesta, come tale, la coerenza con lo strumento provinciale.



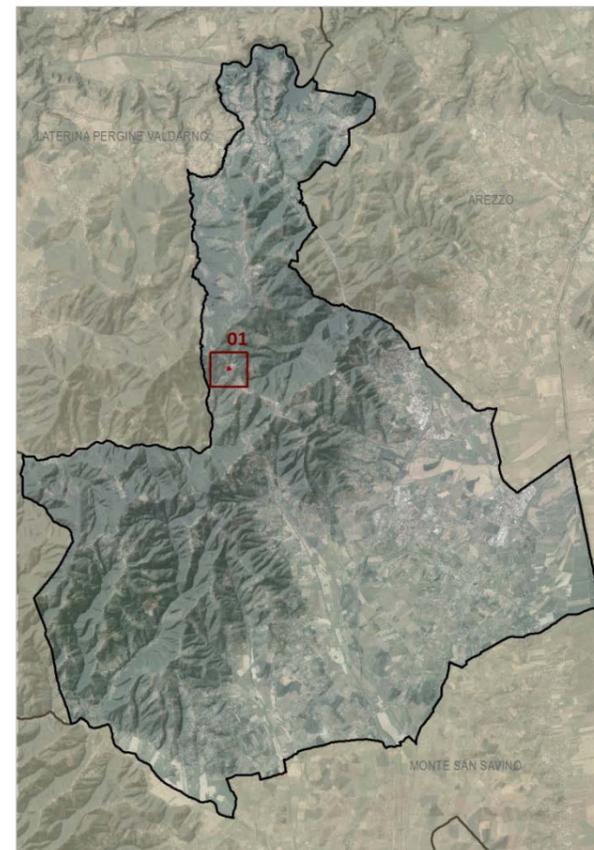
- Interventi esterni al perimetro del Territorio Urbanizzato
- Perimetro del Territorio Urbanizzato



INQUADRAMENTO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE



ORTOFOTO 2016 (SCALA 1:10.000)

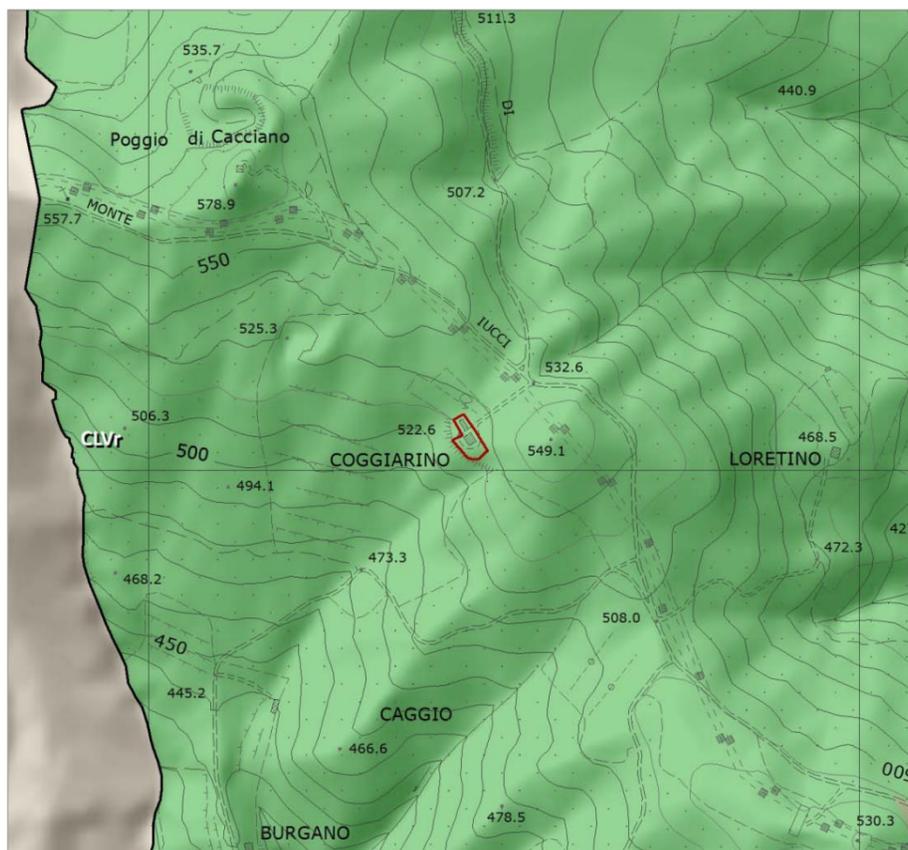


**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area d'interesse è sita in località Coggiarino, nella porzione centro-settentrionale del territorio comunale di Civitella in Val di Chiana; la stessa insiste su un pianoro posto ad una quota di circa 520 m s.l.m.

Sull'area oggetto di proposta di trasformazione insiste la struttura turistico-ricettiva denominata "Villa San Martino".

Allo stato attuale la struttura Villa San Martino è composta da due immobili posti in posizione centrale rispetto al terreno di proprietà; in prossimità degli immobili si trova una piscina.



**I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

**CLVr** Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri

Area d'interesse

**DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ**

Questo sistema appare essenzialmente stabile, salvo situazioni locali. Le formazioni argillitiche e calcareo-marnose, e i suoli che su di esse si sviluppano, sono tipicamente poco permeabili. Le superfici di questo sistema sono quindi tra le principali aree di produzione di deflusso superficiale, e sono anche tra le maggiormente soggette ai fenomeni franosi, su tutte le scale dimensionali e temporali.

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

- Evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.

**INDIRIZZI PER LE POLITICHE (pertinenti con l'area in esame)**

- 1 Garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica
- 3 Al fine di preservare gli elevati valori identitari del paesaggio montano e alto-collinare (con particolare riferimento all'Alpe di Poti e alle porzioni più elevate dei Monti di Civitella e della Dorsale Rapolano-Monte Cetona) e gli elementi di diversificazione paesistica ed ecologica esistenti, garantire azioni e programmi volti a:
  - favorire la conservazione delle colture d'impronta tradizionale (morfotipo 21 nella carta dei morfotipi rurali) che circondano i nuclei storici;
  - favorire il mantenimento dei pascoli che interrompono il manto boschivo;
  - contrastare i processi di abbandono culturale e le conseguenti successioni secondarie, anche mediante politiche di riattivazione delle pratiche agricole e silvopastorali e di sostegno alle imprese agricole e zootecniche.
- 18 Nella programmazione di nuovi interventi, evitare:
  - l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo.

PIT/PPR - INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI (SCALA 1:10.000)

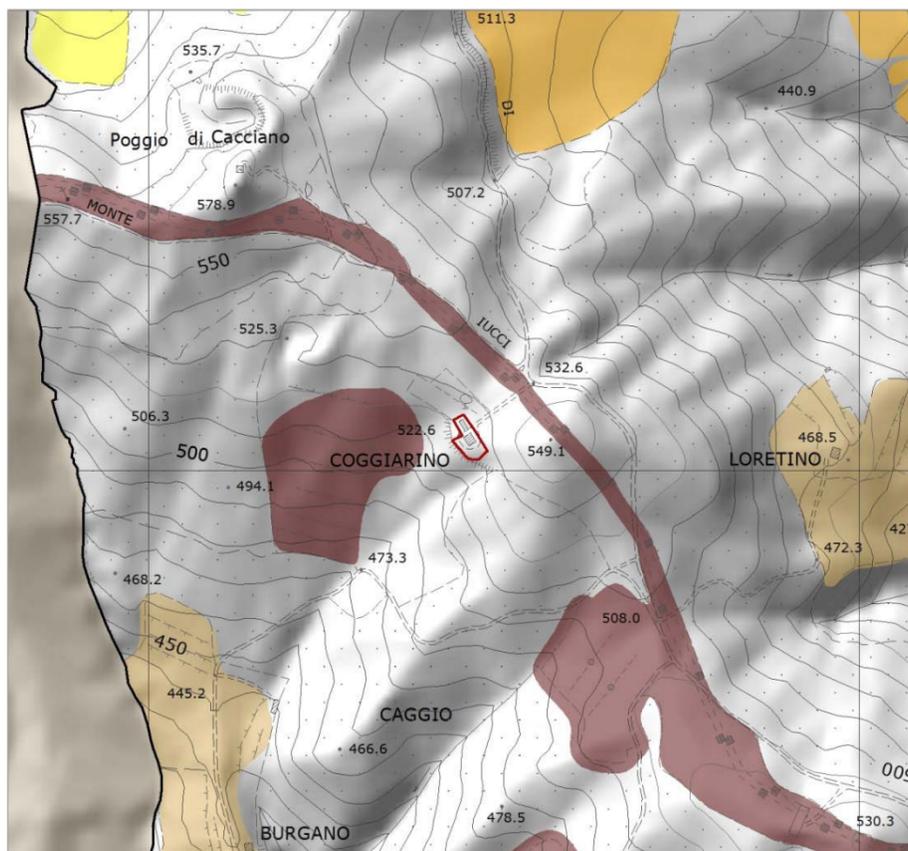
**PIT/PPR - INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI**

**SISTEMA DELLA COLLINA: COLLINA A VERSANTI RIPIDI SULLE UNITÀ LIGURI**

Fianchi e nuclei di rilievi antiformali della fascia di retroarco, corrispondente alla Toscana interna. Superfici interessate da sollevamenti recenti, oppure antichi ma di grande entità.

**VALORI**

Nella Toscana centro-meridionale, la Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri condivide con pochi altri sistemi collinari il ruolo di piano dominante del paesaggio visivo, caratteristicamente boscoso. Il sistema ha un'elevata fertilità forestale; fortemente sfruttato in passato, ha la potenzialità di sostenere boschi di alto valore ecologico. Questo tipo di collina è sede tipica dei paesaggi a isole rurali in ambienti boschivi.



**I caratteri ecosistemici dei paesaggi**

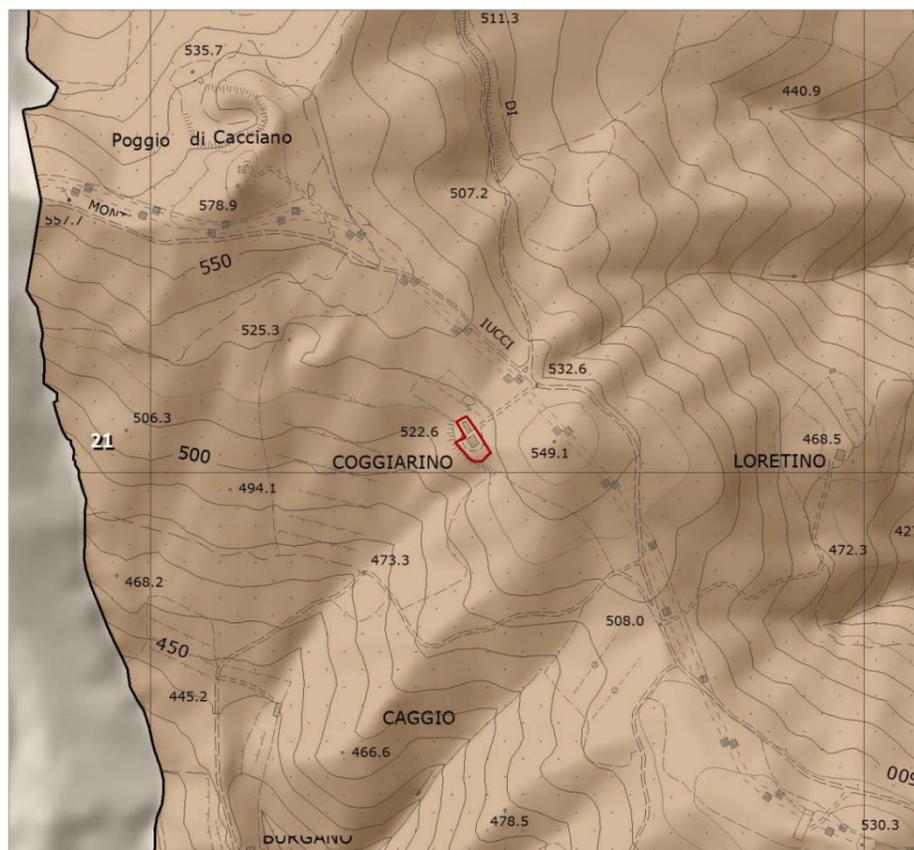
- Agroecosistema frammentato attivo
- Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- Matrice agroecosistemica collinare
- Nodo degli agroecosistemi

Area d'interesse

**PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI**

L'area oggetto della proposta di trasformazione non interferisce con l'ambito dei caratteri ecosistemici dei paesaggi.

PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI (SCALA 1:10.000)



PIT/PPR - INVARIANTE IV: MORFOTIPI RURALI (SCALA 1:10.000)

### I caratteri morfotopologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

**21** Morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

 Area d'interesse

### PIT/PPR - INVARIANTE IV: MORFOTIPI RURALI

#### MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE E PARTICELLARE COMPLESSO DI ASSETTO TRADIZIONALE DI COLLINA E DI MONTAGNA

Il morfotipo è costituito da isole di coltivi disposte attorno ai nuclei abitati e immerse nel bosco in contesti montani o alto-collinari

#### VALORI

- Permanenza del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica;
- articolazione e complessità della maglia agraria;
- presenza di sistemazioni idraulico-agrarie di valore testimoniale e con funzione di presidio dell'assetto idrogeologico;
- relazione morfologico-percettiva e, storicamente funzionale, tra nucleo storico insediato e intorno coltivato che appaiono reciprocamente dimensionati e interrompono la continuità del bosco;
- elevato livello di infrastrutturazione ecologica dato dalla presenza di vegetazione spontanea e boschiva;
- permanenza di forme di coltivazione promiscua date in particolare dalla combinazione tra seminativi, generalmente terrazzati, e filari di colture legnose;
- ruolo di diversificazione ecologica e paesaggistica dato dalla presenza di isole coltivate all'interno della copertura boschiva che ne interrompono la continuità e contribuiscono a elevare il grado di biodiversità;
- valore storico-testimoniale legato alla relazione tra insediamento e paesaggio agrario circostante e all'eventuale presenza di sistemazioni di versante.

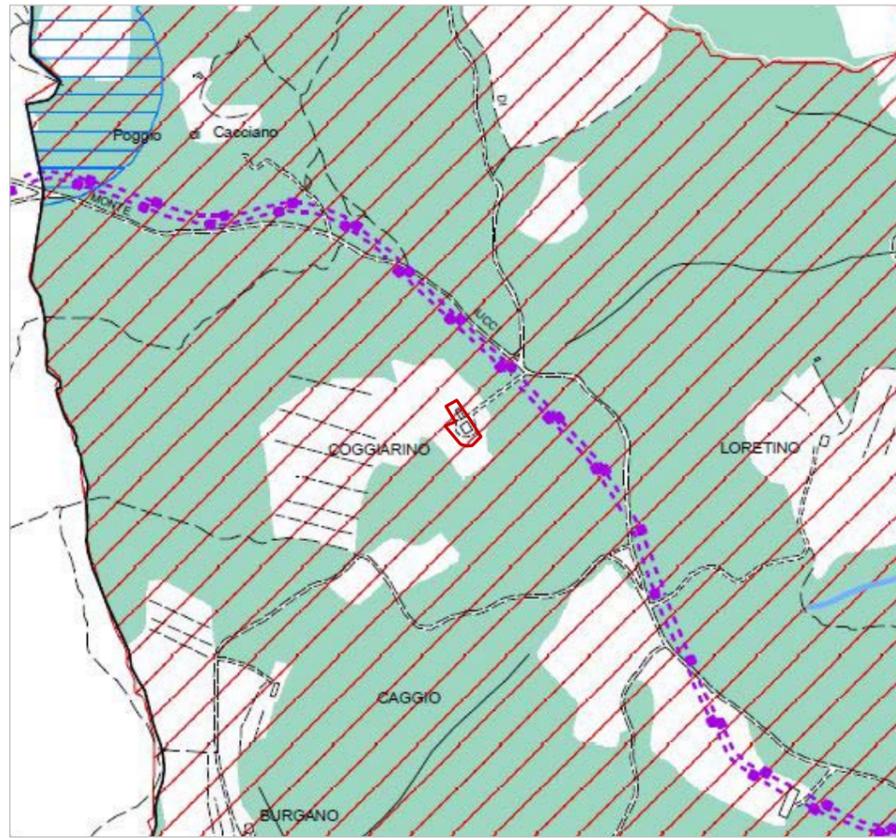
#### CRITICITÀ

- Abbandono culturale con conseguenti fenomeni di rinaturalizzazione ed espansione del bosco;
- scarsa redditività dei terreni dovuta a: limitata possibilità di meccanizzazione dell'attività agricola; difficile accessibilità legata alla marginalità e perifericità dei terreni e alla carenza di collegamenti infrastrutturali.

#### INDICAZIONI PER LE AZIONI

Fermo restando lo sviluppo di una agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, principale indicazione per questo morfotipo è il mantenimento della relazione morfologica, dimensionale e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario circostante mediante:

- la tutela degli insediamenti storici evitando addizioni che ne alterino l'impianto tipicamente accentrato e compatto. Le nuove edificazioni dovrebbero essere limitate ai soli manufatti di servizio all'attività agricola che andranno opportunamente progettati dal punto di vista dei caratteri morfotopologici e della relazione con il contesto;
- la conservazione dei coltivi d'impronta tradizionale che contornano i nuclei storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva;
- la tutela degli elementi che compongono la rete di infrastrutturazione rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, sistemazioni idraulico-agrarie, vegetazione non colturale) e della sua continuità;
- il mantenimento, ove possibile, di una maglia colturale fitta o medio-fitta con un buon grado di strutturazione morfologica, di infrastrutturazione ecologica e di diversificazione colturale;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, che sarà possibile conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza idraulica e coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti.



**PS - TAV. B8.7 VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI**

L'area d'interesse è soggetta a vincolo idrogeologico.

La stessa non è soggetta a vincoli comunali.

TAV. B8.7 P.S. "VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)



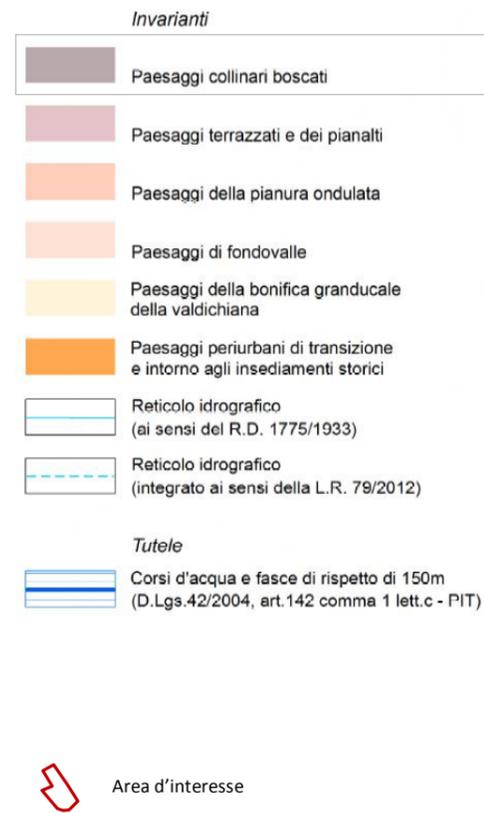
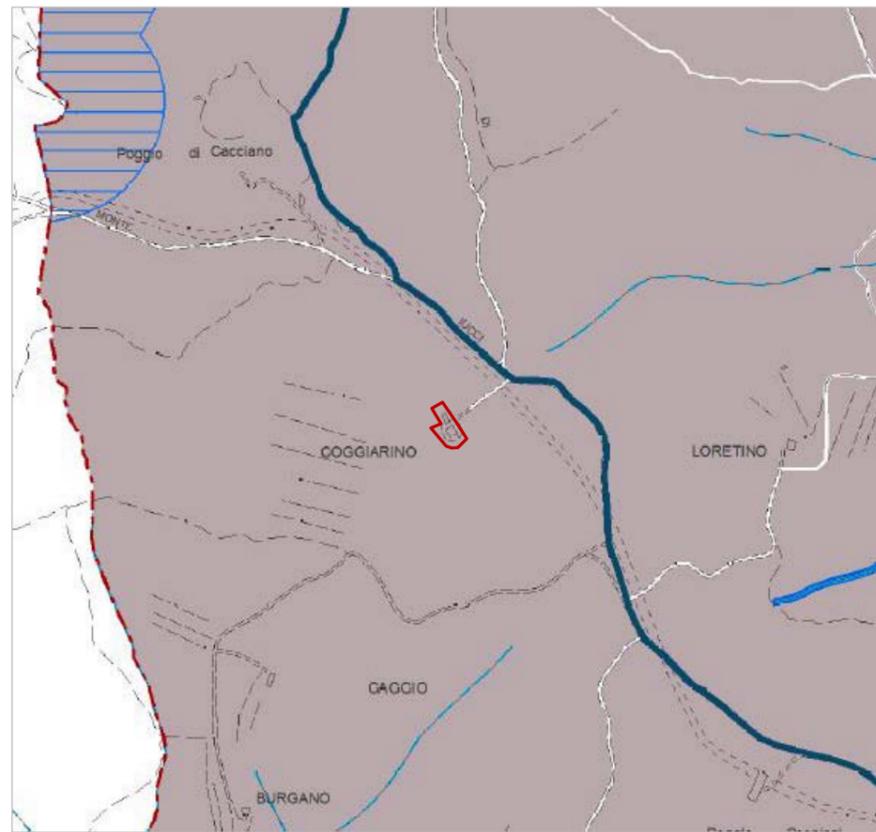
**PS - TAV. C4.1 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI**

Il Piano Strutturale individua un'ipotesi di organizzazione e un progetto dello spazio aperto ai quali corrispondono scelte, indirizzi e regole per conservare, mantenere e trasformare le diverse parti del territorio, ciascuna collocata entro sistemi, sottosistemi e ambiti caratterizzati da determinate funzioni, morfologie e usi prevalenti.

Le invarianti strutturali rappresentano l'insieme degli elementi e delle parti da tutelare che per riconosciuto significato culturale caratterizzano il territorio di Civitella in Val di Chiana e ne costituiscono gli elementi identitari: i beni, le risorse, i luoghi considerati patrimonio condiviso dalla comunità locale; con le funzioni e le prestazioni ad essi associati dal perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che ne hanno determinato l'assetto.

L'area d'interesse non ricade all'interno di "Invarianti strutturali".

TAV. C4.1 P.S. "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)



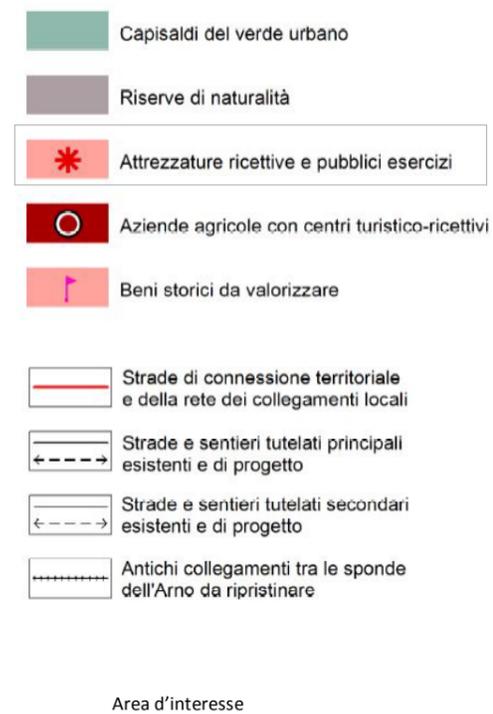
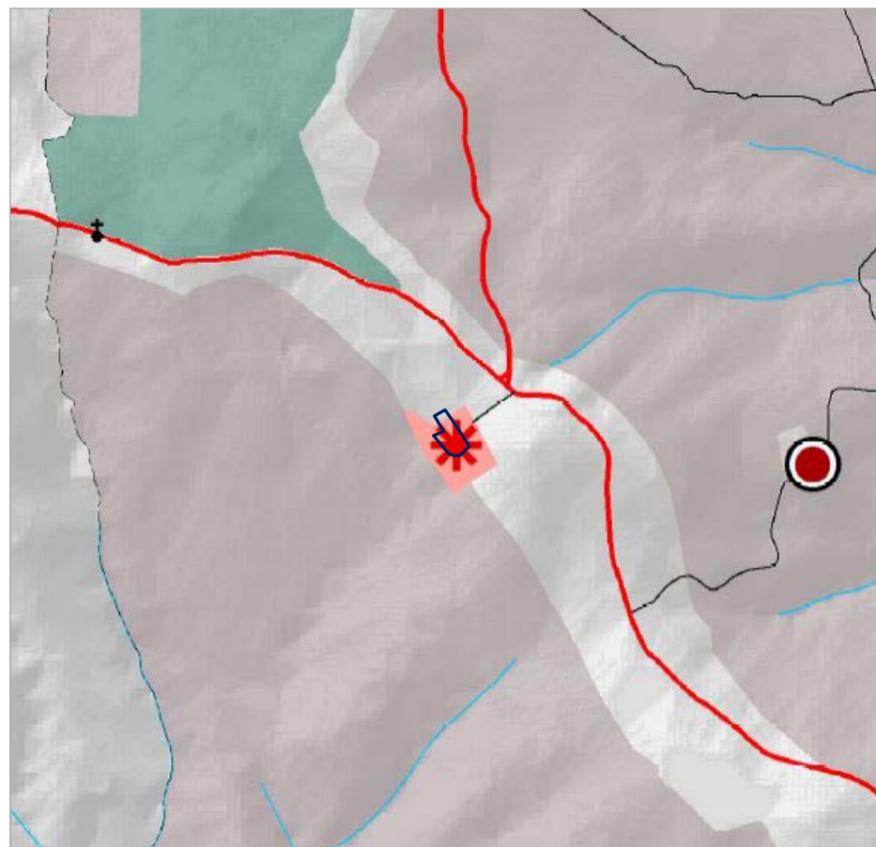
TAV. C4.2 P.S "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO" (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.2 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO E PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 "Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato": i paesaggi collinari boscati di maggiore pregio e interesse naturalistico ambientale.

L'area d'interesse ricade all'interno dei "Paesaggi collinari boscati".

Per i "Paesaggi collinari boscati" valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.



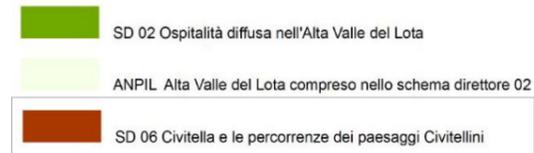
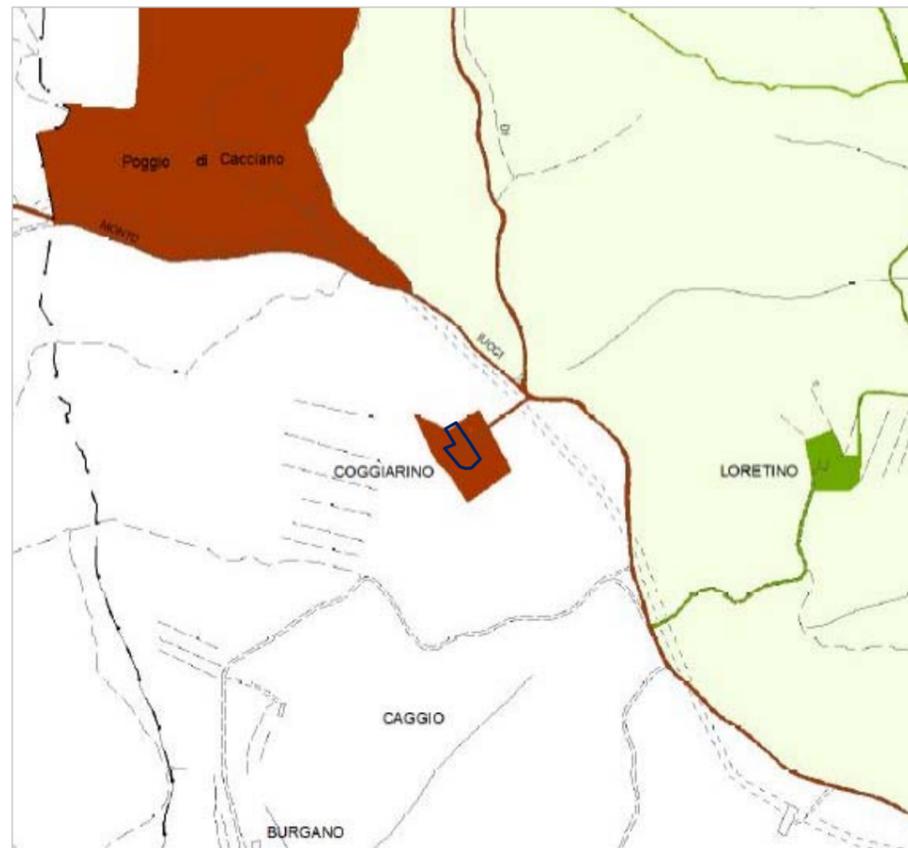
TAV. C4.3 P.S "STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE"- ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.3 STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE: SCENARI E INDIRIZZI**

Gli obiettivi e le strategie di riqualificazione del Piano Strutturale, con riferimento ai contenuti della LR n.65/2014 e del PIT, vengono individuati nella Tav.C4.3 "Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi", attraverso un disegno che illustra i criteri e gli indirizzi da seguire per il governo del territorio, per l'insieme delle attività che concorrono a pianificare e programmare i suoi diversi usi e trasformazioni, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo.

L'area d'interesse è ricompresa tra le "Attrezzature ricettive e pubblici esercizi" comunali.

La viabilità di collegamento con la Strada Comunale di Montelucci fa parte delle "Strade e sentieri tutelati secondari" esistenti.



 Area d'interesse

TAV. C4.4 P.S. "SCHEMI DIRETTORI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.4 SCHEMI DIRETTORI**

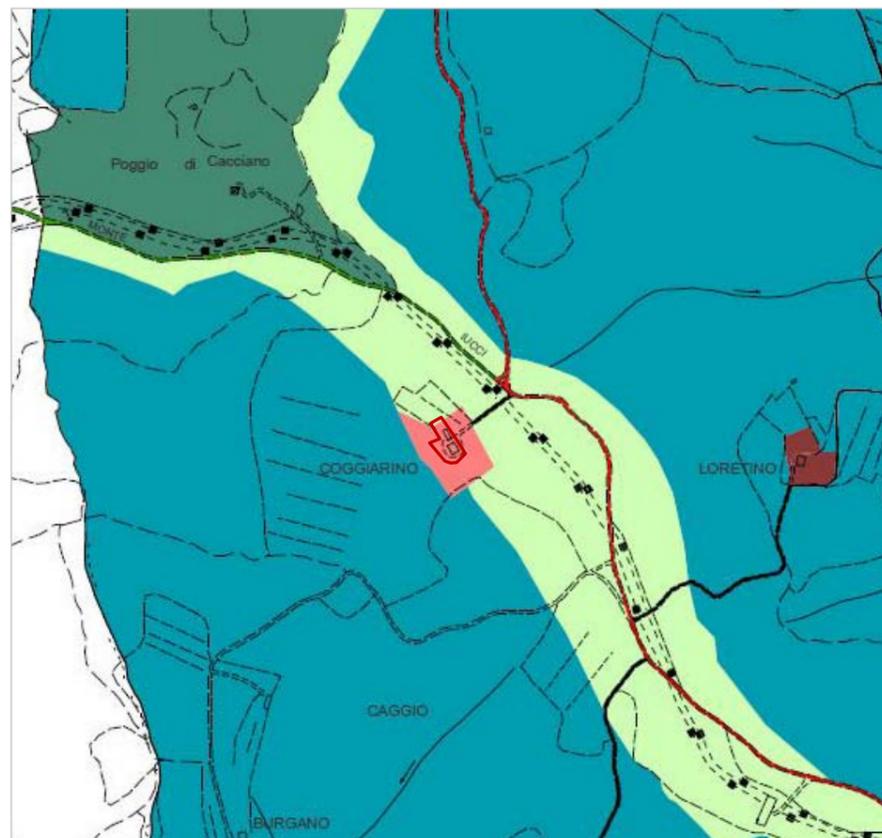
L'area d'interesse è inserita nello Schema Direttore 06 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini", Schema normato secondo l'art. 95 delle NTA. Si riporta di seguito quanto pertinente con l'area in esame.

L'obiettivo prioritario è la riqualificazione della rete dei tracciati e delle percorrenze storiche che presentano caratteristiche paesaggistiche rilevanti, il recupero e la valorizzazione delle principali risorse economiche e culturali che caratterizzano questa parte del territorio. Con l'intento di favorire e sviluppare un sistema alternativo di fruizione di questi luoghi, che ha come riferimento principale la visita e la sosta nella rocca e nel borgo del centro storico di Civitella in Val di Chiana. Per riscoprire un nuovo-antico modo di attraversare il territorio, concedendosi il tempo necessario per viaggiare "lentamente" tra i suoi paesaggi, i luoghi, la gente che li abita, le tradizioni, i prodotti locali (slow travel, itinerari tematici).

Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi, nel centro storico di Civitella e nel territorio circostante.

Territorio circostante:

1. sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, 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;
2. [...]
3. valorizzazione e potenziamento del 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);



SISTEMA AMBIENTALE (V)



SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI (L)



 Area d'interesse

TAV. C4.5 P.S. "SISTEMI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

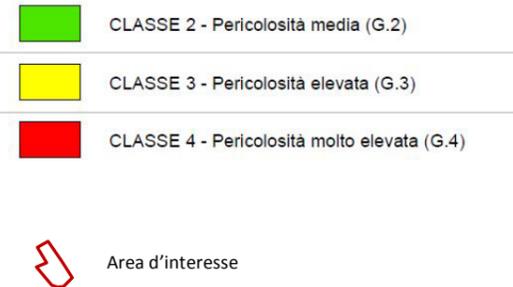
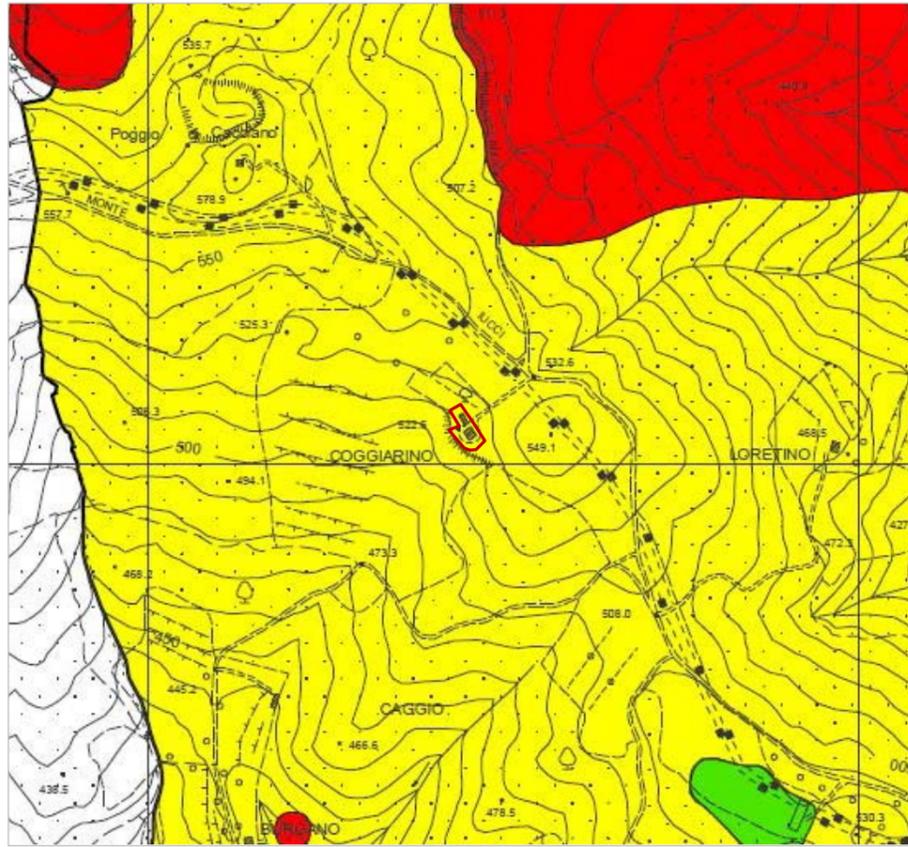
**PS - TAV. C4.5 SISTEMI**

Per "sistema" si intendono porzioni del territorio comunale (tra loro integrate, non necessariamente contigue e con differenti estensioni) dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni e sono riconoscibili specifiche morfologie del suolo e della struttura insediativa. I sistemi coprono l'intero territorio comunale.

Entro ciascun sistema sono riconoscibili "sottosistemi", ovvero parti di un sistema che presentano particolari connotazioni ambientali, insediative e/o funzionali.

L'area d'interesse è inserita nel sistema "L3-Attrezzature turistiche e culturali".

Le "attrezzature turistiche" sono edifici o insiemi di edifici e aree che offrono servizi e attrezzature per il turismo, la cultura e il tempo libero: attività collettive, ricreative, didattiche, servizi e attrezzature ricettive. Il sottosistema comprende anche edifici e spazi aperti di rilevante valore storico che caratterizzano la struttura turistico-culturale del territorio



TAV. C5.2 P.S. "PERICOLOSITÀ GEOLOGICA" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C5.2 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

L'area d'interesse è inserita in classe di pericolosità geologica elevata (G.3)

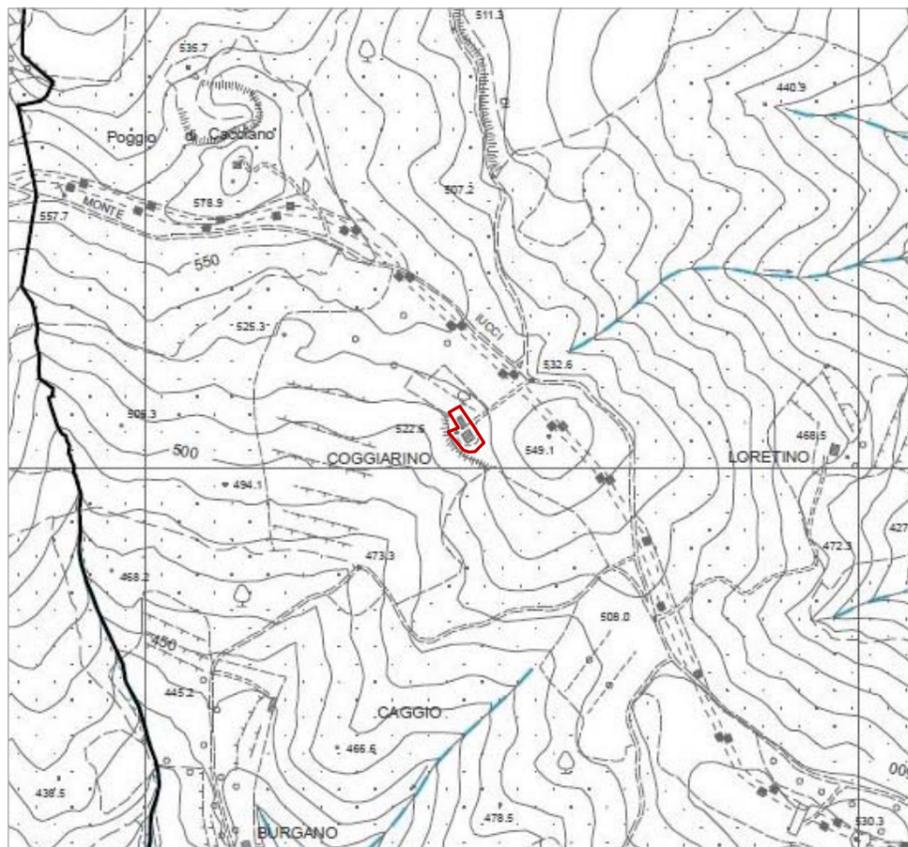
Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.

Sono normalmente da inserire in classe G3 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- 4. frane quiescenti comprensive del corpo di frana e della corona di distacco e delle relative aree di possibile potenziale evoluzione del dissesto
- 5. terreni argillosi, argillitici alterati, limosi, detritici a prevalente matrice argillosa, e terreni a struttura caotica indicativamente con pendenze superiori al 15%;
- 6. terreni sabbiosi, sabbioso - ghiaiosi, terreni detritici a prevalente matrice sabbiosa indicativamente con pendenze superiori al 25%;
- 7. aree interessate da rilevanti manomissioni antropiche, quali rilevati con evidenti manifestazioni di dissesto e/o non uniforme compattazione, riempimenti, scavi e cave, discariche e rilevati arginali.

In sintesi, si collocano in tale classe tutte quelle aree per cui esistono indizi di passati o potenziali dissesti ed in cui si rende necessario un approfondimento degli studi. In funzione della tipologia dell'intervento, esso dovrà essere supportato, in fase di progettazione esecutiva, da indagini che dovranno essere condotte a livello di "area nel suo complesso".

Sono inoltre da prevedersi interventi di presidio e miglioramento dei terreni (a livello di esecuzione degli sbancamenti di progetto) o della rete idraulica e di drenaggio sia superficiale che profondo e/o l'adozione di tecniche fondazionali e di opere speciali di consolidamento.



TAV. C5.3 P.S. "PERICOLOSITÀ IDRAULICA" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C5.3 PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

In virtù della conformazione morfologica, l'area d'interesse è posta in condizioni di sicurezza idraulica.

**L'INTERVENTO**

L'intervento prevede l'ampliamento dell'attività destinata a funzione turistico – ricettiva insediata , nella villa esistente con l'obiettivo di implementare l'offerta dell'attuale struttura finalizzata ad ospitare eventi quali matrimoni e conferenze.

La proposta è da ritenersi vantaggiosa per l'economia e lo sviluppo del territorio nell'ottica di un'offerta diversificata con la realizzazione di una struttura ristorativa dimensionata e pensata per dare risposta a comitive numerose ospitando ricevimenti e cerimonie durante tutto l'anno, in grado di mettere in moto forme sinergiche di valorizzazione del territorio e che permetta al contempo di preservare il patrimonio architettonico .

L'intervento proposto si configura come una struttura su due livelli seminterrati ed ospita a Livello -1 una sala per eventi con relativi spazi accessori e a livello -2 una sala musicale, uno studio di registrazione e spazi destinati all'attività dell'Azienda agricola da costituirsi.

Gli eventi potranno svolgersi a partire dal livello 0 della villa e della piscina scendendo ai livelli inferiori della nuova struttura per i momenti successivi, che si tratti di un ricevimento di matrimonio o di una conferenza, fino al momento finale al livello inferiore, il quale ospita tra l'altro uno studio musicale di registrazione e mixaggio e gli spazi della futura azienda agricola, come cantina ed uno spazio di degustazione e valorizzazione dei prodotti del territorio di Civitella in val di Chiana.

Nell'ottica di minimizzare l'impatto su un'area dalle straordinarie caratteristiche paesaggistiche, il progetto è pensato in armonia con il luogo, sul dislivello posto sul lato Sud-Ovest della Villa, orientato in maniera ideale rispetto al sole e con una meravigliosa vista sulla valle e su Civitella.

Da livello 0 di fatto la struttura non è visibile, fatta eccezione per il piccolo corpo di accesso al collegamento verticale, pensato come "trasparente" e protetto da una pensilina leggera che diventa parte integrante del giardino, a sua volta copertura del Livello -1 dell'edificio.

Nella vista dal basso, la porzione fuori terra dell'edificio è rivestita con pietra locale che richiama la tradizione dei muretti a secco nella zona e la sua conformazione "a gradoni" crea due terrazze panoramiche che guardano la valle. Le grandi vetrate consentono di godere della vista sul paesaggio anche dall'interno delle sale, mentre da fuori riflettono il verde ed il cielo mitigando ulteriormente l'impatto dell'intervento proposto. È prevista anche la risistemazione dell'esterno, con il rinnovamento dell'attuale piscina ed un disegno di percorsi che integri in maniera armonica i dislivelli tra giardino/piscina e la nuova struttura.

**DIMENSIONAMENTO SE**

Nuova edificazione: attività turistico ricettiva

Livello -1: SUPERFICIE SE = 335 mq

Livello -2: SUPERFICIE SE = 540 mq

SUPERFICIE SE totale = 875 mq

**INDIRIZZI PER PROGETTAZIONE E MISURE DI MITIGAZIONE**

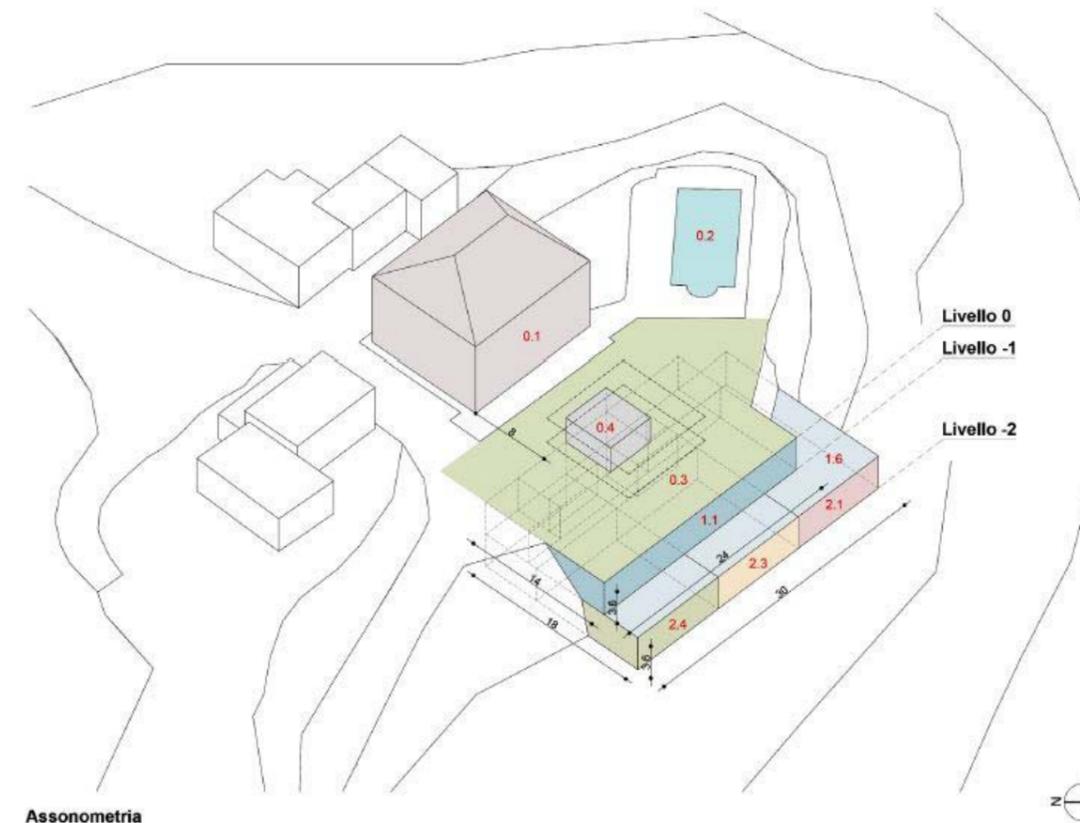
L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità alla normativa vigente in materia di tutela ambientale, salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico ed idraulico, secondo quanto disposto nella LR 41/2018 ss.mm.ii.



LIVELLO 0	
0.1 Villa	
0.2 Piscina	
0.3 Giardino	
0.4 Ingresso	
LIVELLO -1	
1.1 Sala eventi	216m <sup>2</sup>
1.2 Cucine	45m <sup>2</sup>
1.3 Magazzino	20m <sup>2</sup>
1.4 Servizi	22m <sup>2</sup>
1.5 Distributivo	32m <sup>2</sup>
<b>TOTALE L-1</b>	<b>335m<sup>2</sup></b>
1.6 Terrazza	204m <sup>2</sup>
LIVELLO -2	
2.1 Sala musica	140m <sup>2</sup>
2.2 Zona Bar	40m <sup>2</sup>
2.3 Studio musica	120m <sup>2</sup>
2.4 Az. agricola	100m <sup>2</sup>
2.5 Cantina	40m <sup>2</sup>
2.6 Magazzino	40m <sup>2</sup>
2.7 Servizi	24m <sup>2</sup>
2.8 Distributivo	36m <sup>2</sup>
<b>TOTALE L-2</b>	<b>540m<sup>2</sup></b>
<b>TOTALE</b>	<b>875m<sup>2</sup></b>



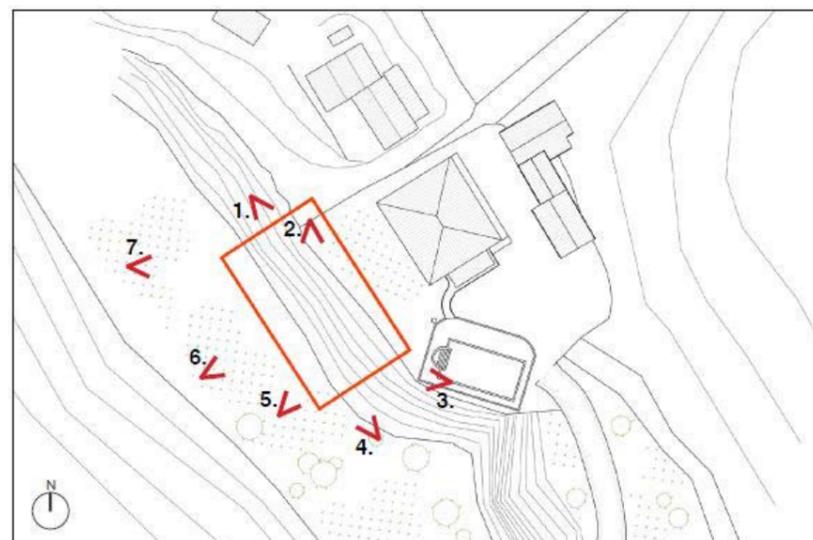
SCHEMA PIANTE E SEZIONE TRASVERSALE (SCALA 1:500)



Assonometria

SCHEMA ASSONOMETRICO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



RIFERIMENTO FOTOGRAFICO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

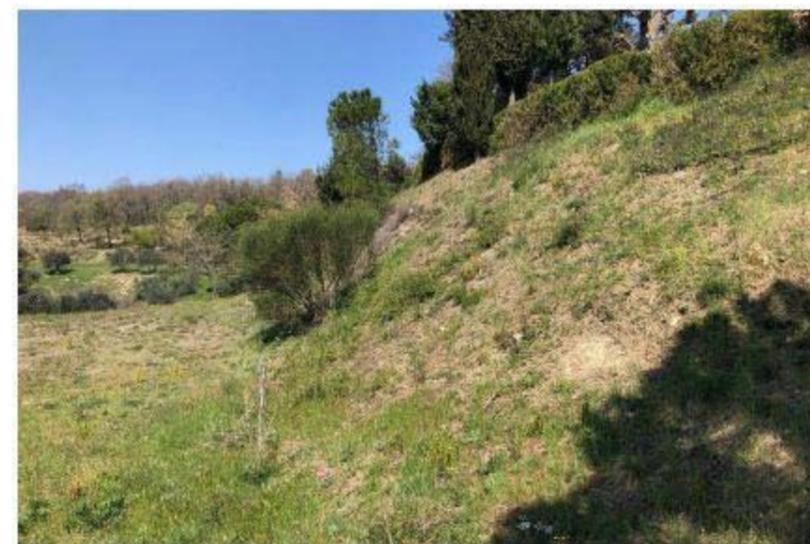


FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7

**INTERVISIBILITÀ DELL' INTERVENTO**



FOTO 8

L'intervento non è visibile dalla strada di accesso, né dalla strada bianca comunale che si snoda a monte della proprietà; l'area sede d'intervento è infatti situata ad un livello inferiore che, come si può osservare con la foto a lato riportata (FOTO 8), viene nascosto dalla casa.

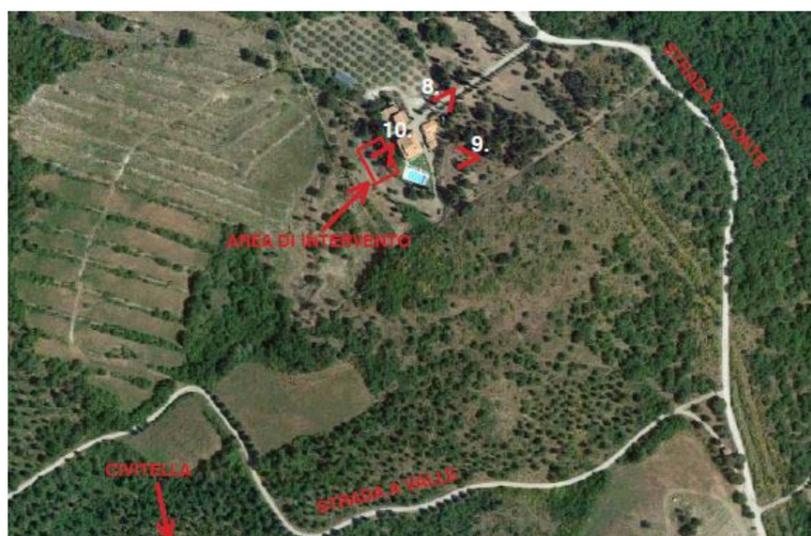


FOTO 9

L'intervento non impatta sulla villa esistente poiché si sviluppa a livello inferiore, se non per la piccola struttura di accesso.

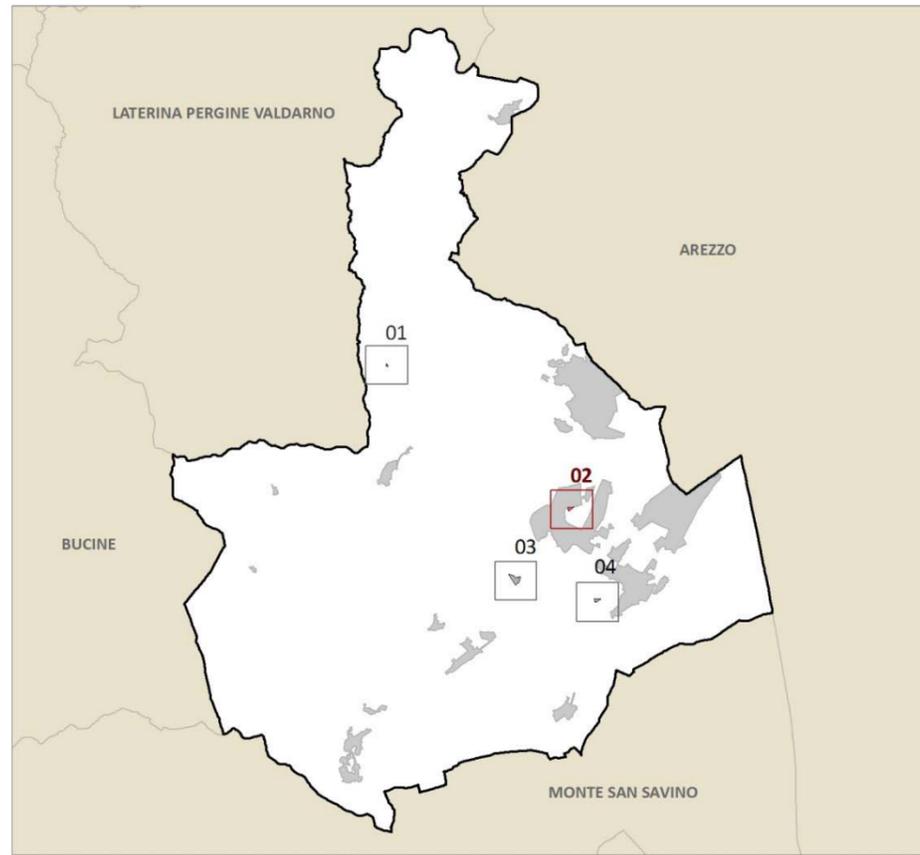
La copertura del livello -1 è pensata come un tetto piano calpestabile che diventa un naturale prolungamento del giardino esistente (FOTO 9).



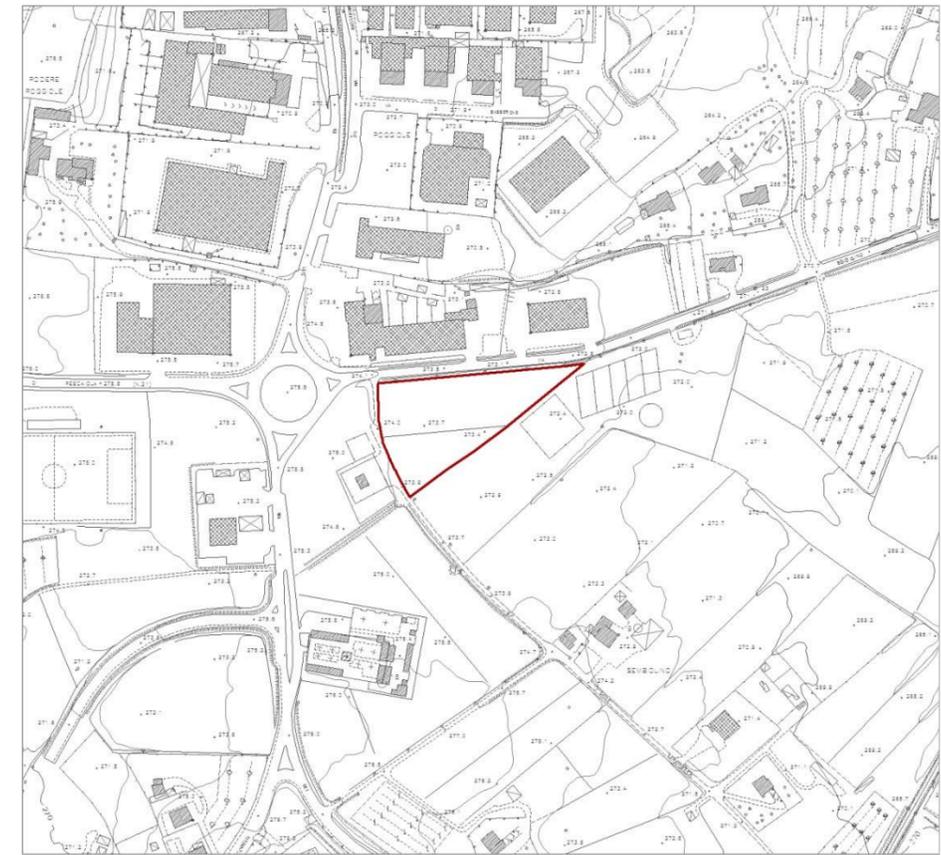
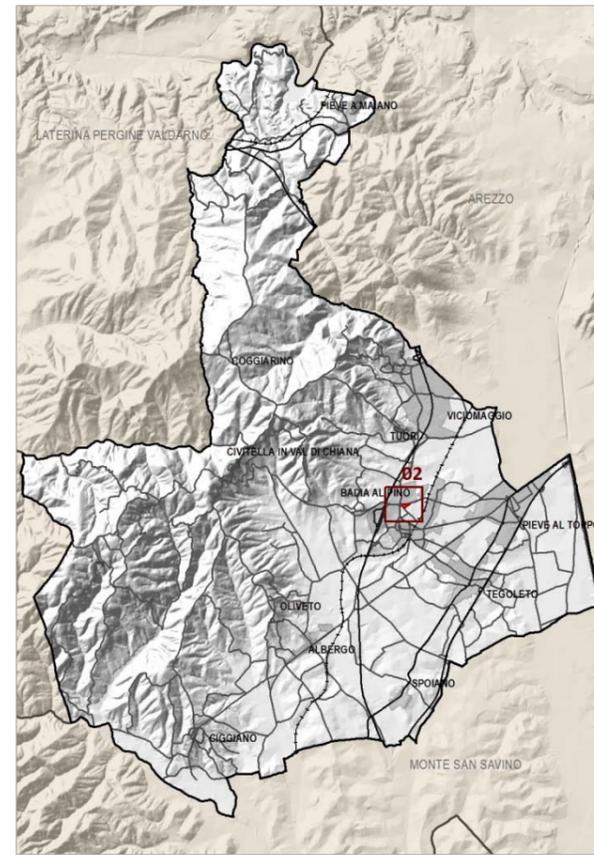
FOTO 10

L'intervento non è visibile dalla strada bianca comunale ubicata a valle, poco trafficata e nascosta dalla vegetazione.

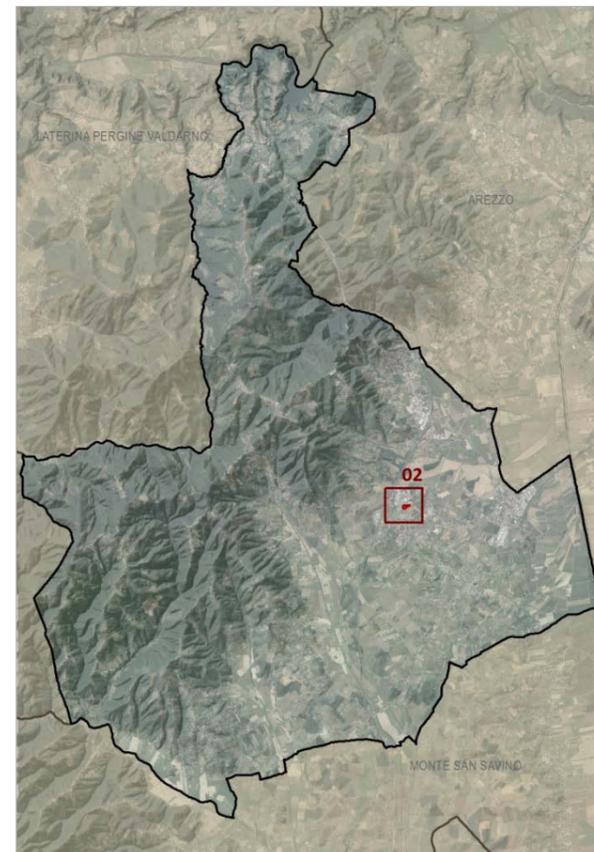
Dal borgo di Civitella l'impatto è minimo vista la distanza e la tipologia di struttura scelta, "incassata" nel dislivello, ed i materiali selezionati (FOTO 10).



INQUADRAMENTO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE



ORTOFOTO 2016 (SCALA 1:10.000)



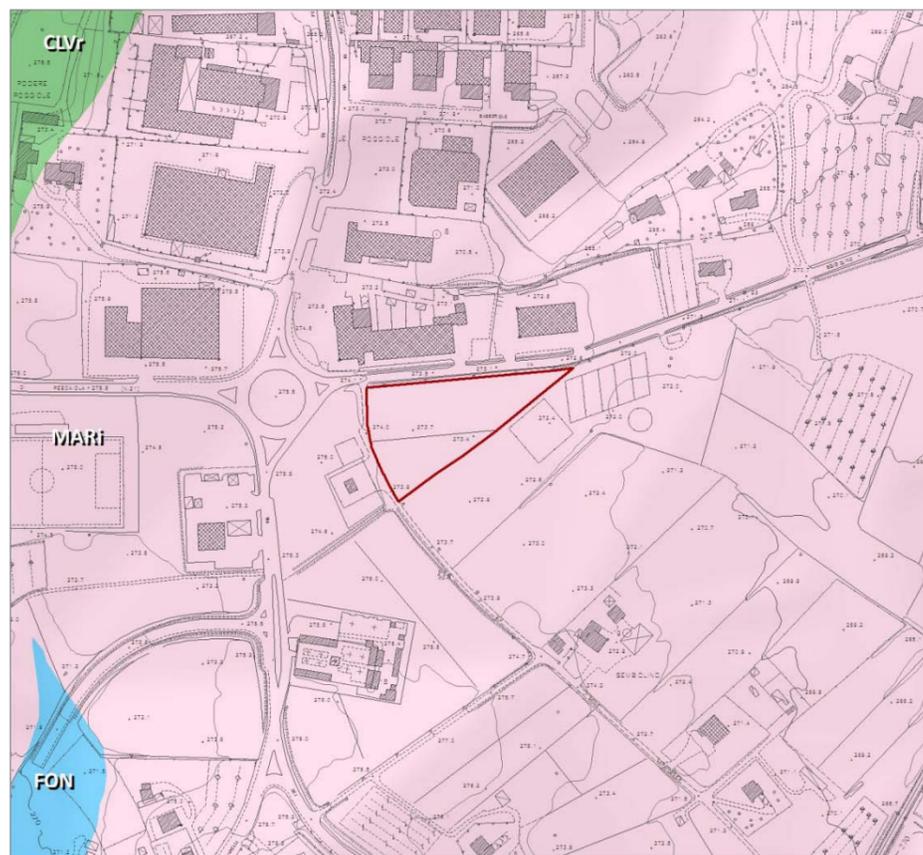
**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area d'interesse, ubicata in prossimità della zona produttiva di Badia al Pino, è confinata tra via delle Capannacce (strada bianca) e via del Sembolino, viabilità di collegamento tra Badia al Pino e Pieve al Toppo.

Trattasi di una porzione di territorio pianeggiante collocata a ridosso di una zona urbanizzata, interessata da una recente edificazione.

Come si può desumere dalla documentazione fotografica allo stato attuale l'appezzamento di terreno risulta incolto.

Il terreno è distinto al Foglio 48 del NTC con la particella n. 404; posto di fronte all'insediamento produttivo della ditta Linea Edile srl, ditta richiedente.



**I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

- CLVr** Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri
- FON** Fondovalle
- MARI** Margine inferiore

Area d'interesse

**DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ**

Le aree di Margine Inferiore sono storicamente luogo di agricoltura specializzata e grandi fattorie. In tempi attuali sono interessate dalle pressioni per l'espansione degli insediamenti. Il Margine Inferiore è idrologicamente meno sensibile del Margine, per la minore permeabilità. La vulnerabilità dei suoli alla compattazione complica l'utilizzazione ma può portare a forme di uso altamente specializzato, come le risaie e i vivai. La vulnerabilità all'erosione rappresenta una seria limitazione in caso di superfici in pendenza. In assenza del Margine, l'occupazione del Margine inferiore con insediamenti e infrastrutture presenta i rischi di alterazione strutturale profonda del territorio già rilevati per il Margine stesso.

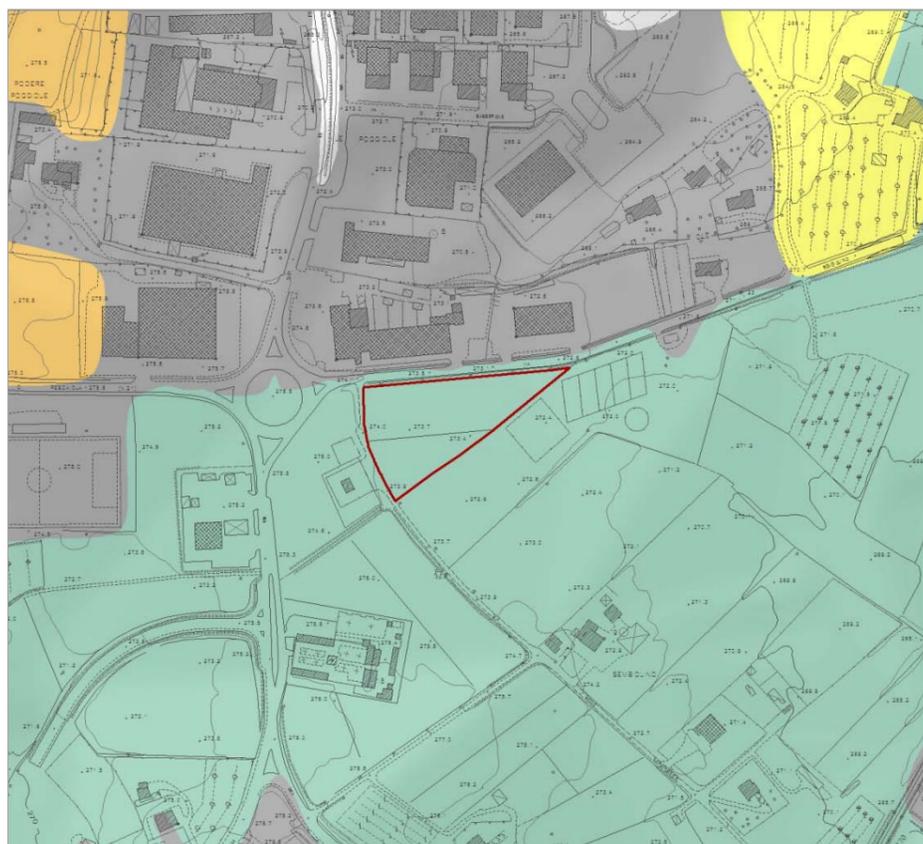
**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

**INDIRIZZI PER LE POLITICHE (pertinenti con l'area in esame)**

1. Garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica
18. Nella programmazione di nuovi interventi, evitare:
  - l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo.

PIT/PPR - INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI (SCALA 1:10.000)



**Rete ecologica**

- Nodo degli agroecosistemi
- Agroecosistema intensivo
- Corridoio ripariale
- Matrice agroecosistemica di pianura
- Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- Superficie artificiale
- Zone umide

Area d'interesse

**PIT/PPR - INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI**

**SISTEMA DEL MARGINE: MARGINE INFERIORE**

Conoidi alluvionali terrazzate e terrazzi alluvionali dei più bassi ordini non esondabili da eventi eccezionali.

**VALORI**

Il Margine Inferiore offre suoli potenzialmente molto fertili, anche se non sempre atti alle colture di pregio; rappresenta anche un'area logica di espansione degli insediamenti, costituendo quindi un'area di importanza strategica che, per la limitata criticità idrogeologica, potrebbe essere resa disponibile in preferenza rispetto ad aree più critiche. Nei casi di assenza del Margine, il Margine inferiore è portatore dei valori strutturali e paesaggistici definiti per questo sistema.

**PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI**

L'area oggetto della proposta di trasformazione è contraddistinta dalla matrice agroecosistemica della pianura urbanizzata.

**MATRICE AGROECOSISTEMICA DELLA PIANURA URBANIZZATA**

**VALORI**

La matrice di pianura urbanizzata svolge un complessivo ruolo di barriera ecologica alla scala regionale, soprattutto relativamente alla rete forestale, pur con elementi relittuali di elevato interesse naturalistico e con buona idoneità per alcune specie focali. Tale valore naturalistico è legato alla densa tessitura agraria tipica di tali aree, con locale elevata ricchezza di elementi vegetali lineari e puntuali, alla elevata densità del reticolo idrografico minore e delle aree umide, naturali e artificiali (ad esempio pianura fiorentina e pratese), alla presenza di relittuali aree pascolive di pianura (ad es. pianura fiorentina) e di prati permanenti e regolarmente sfalcati (ad es. nella pianura lucchese). Tali valori possono essere ulteriormente evidenziati mediante progetti di rete ecologica alla scala locale.

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/ commerciale, e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi ineditati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità.
- Mantenimento degli elementi di connessione tra le aree agricole di pianura e tra queste e il paesaggio collinare circostante, con particolare riferimento alle Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire.
- Mantenimento delle attività agricole e pascolive relittuali, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili), la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi e il mantenimento dei residui elementi naturali (ad es. boschetti planiziali) e seminaturali.
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali

PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI (SCALA 1:10.000)



**Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali**

Confini dell'urbanizzato

- Aree ad edificato continuo presenti al 1954
- Aree ad edificato continuo presenti al 2012

Infrastrutture viarie

- Percorsi fondativi
- Viabilità secondaria

- Area d'interesse

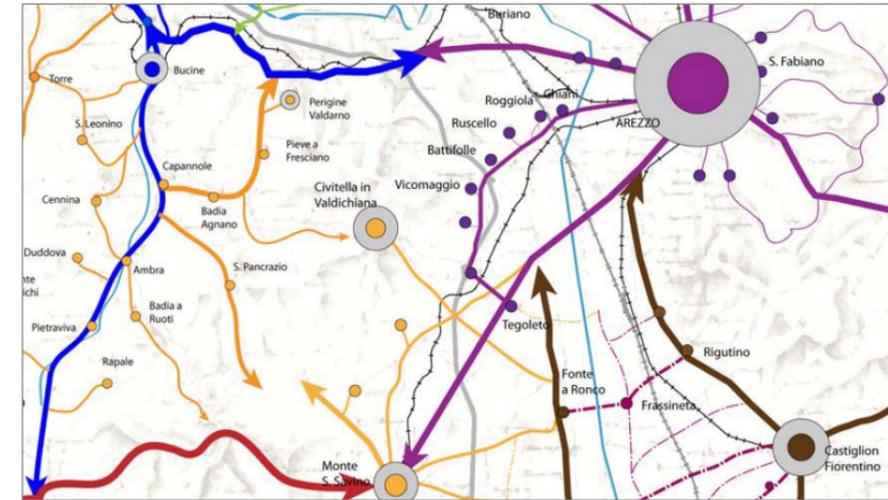
PIT/PPR - INVARIANTE III: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI ED INFRASTRUTTURALI (SCALA 1:10.000)

**PIT/PPR - INVARIANTE III: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI ED INFRASTRUTTURALI**

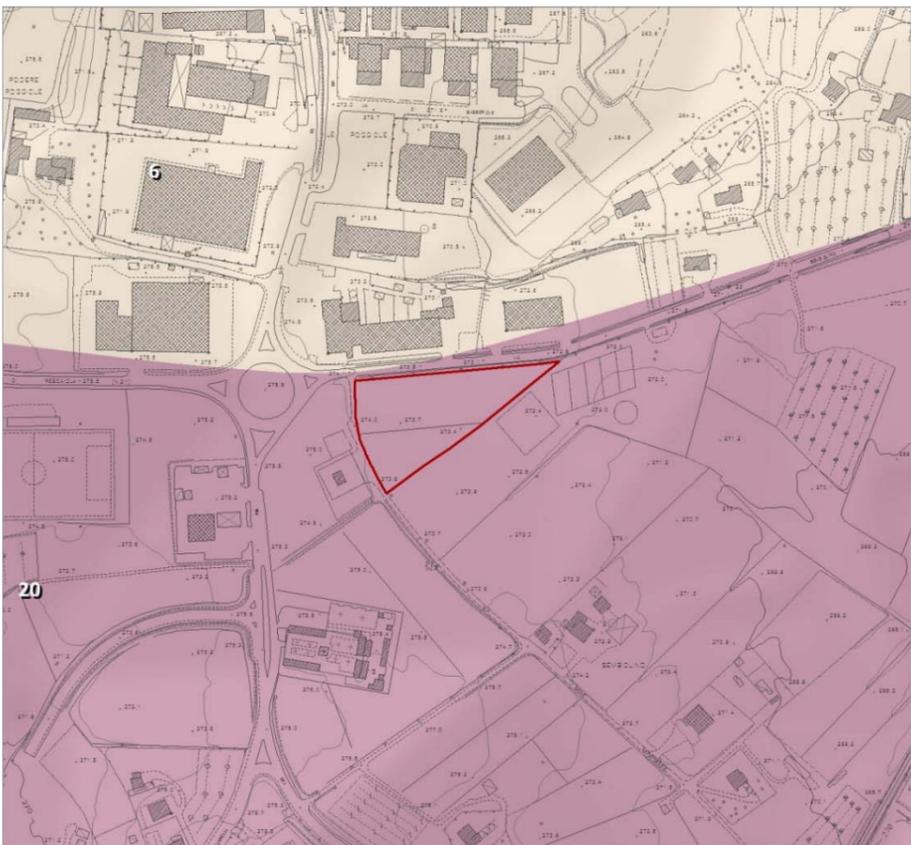
L'area d'interesse è prossima ad una zona di edificato continuo presente al 2012.

**SISTEMA RETICOLARE DI BORGHI E PICCOLI CENTRI DELLA MAGLIA CENTURIATA DI PIANURA**

Si tratta di un sistema di piccoli centri e nuclei rurali diffusi nella piana che si sviluppano nei nodi della fitta maglia agraria ortogonale che ricalca l'impianto delle bonifiche storiche e della centuriazione



CARTA DELLE FIGURE COMPONENTI MORFOTIPI INSEDIATIVI INTORNO AREA TRASFORMAZIONE



**I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**

- 5 Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 20 Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

- Area d'interesse

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

Conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare occorre:

- contrastare erosione spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e annessi;
- evitare frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere morfologico-paesaggistico sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani;
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;
- la conservazione, ove possibile, della diversificazione culturale data dalla compresenza di colture arboree ed erbacee;
- la preservazione delle aree di naturalità presenti e dell'equipaggiamento vegetale della maglia agraria incrementandone, dove possibile, la consistenza.

PIT/PPR - INVARIANTE IV: MORFOTIPI RURALI (SCALA 1:10.000)

**PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI**

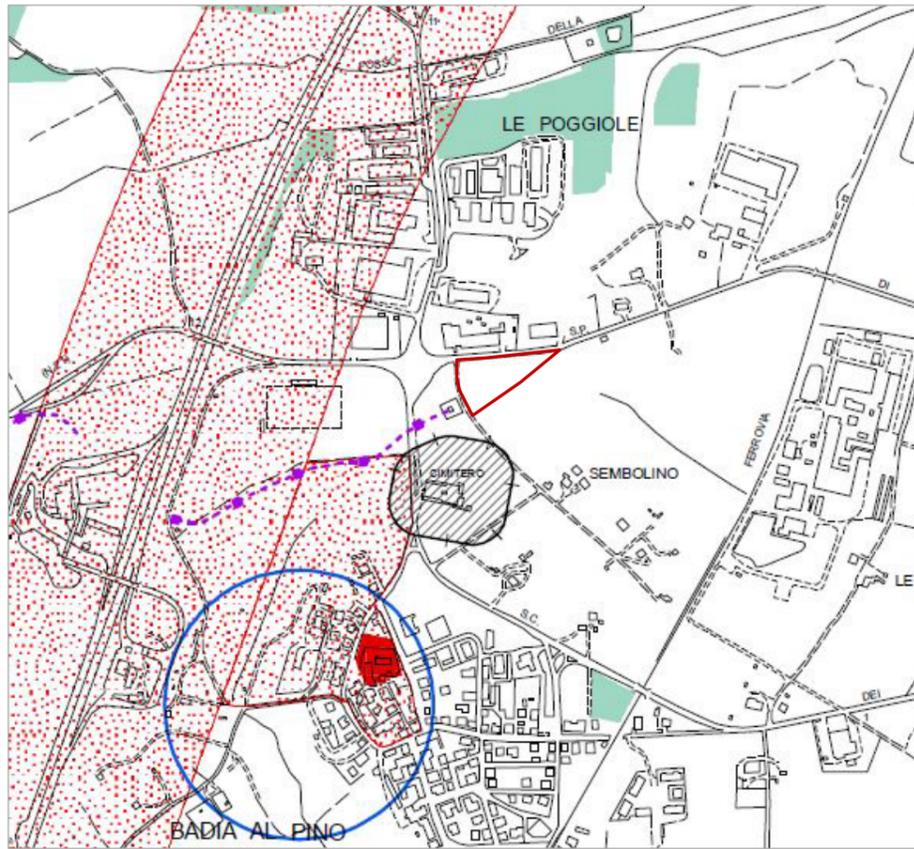
**MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE COMPLESSO A MAGLIA FITTA DI PIANURA E DELLE PRIME PENDICI COLLINARI**

Il morfotipo è caratterizzato dall'associazione di colture legnose ed erbacee in appezzamenti di piccola o media dimensione che configurano situazioni di mosaico agricolo.

**VALORI**

In ambiti periurbani, ruolo multifunzionale degli spazi agricoli compresi in questo morfotipo che è possibile articolare in:

- valore paesaggistico, per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito;
- valore ambientale degli spazi agricoli che contribuiscono ad aumentare il grado di biodiversità e a connettere le reti ecologiche presenti;
- valore sociale, legato al possibile sviluppo di forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico come orti urbani e agricoltura di prossimità, e alla costituzione di reti di spazio pubblico anche mediante l'istituto dei parchi agricoli.

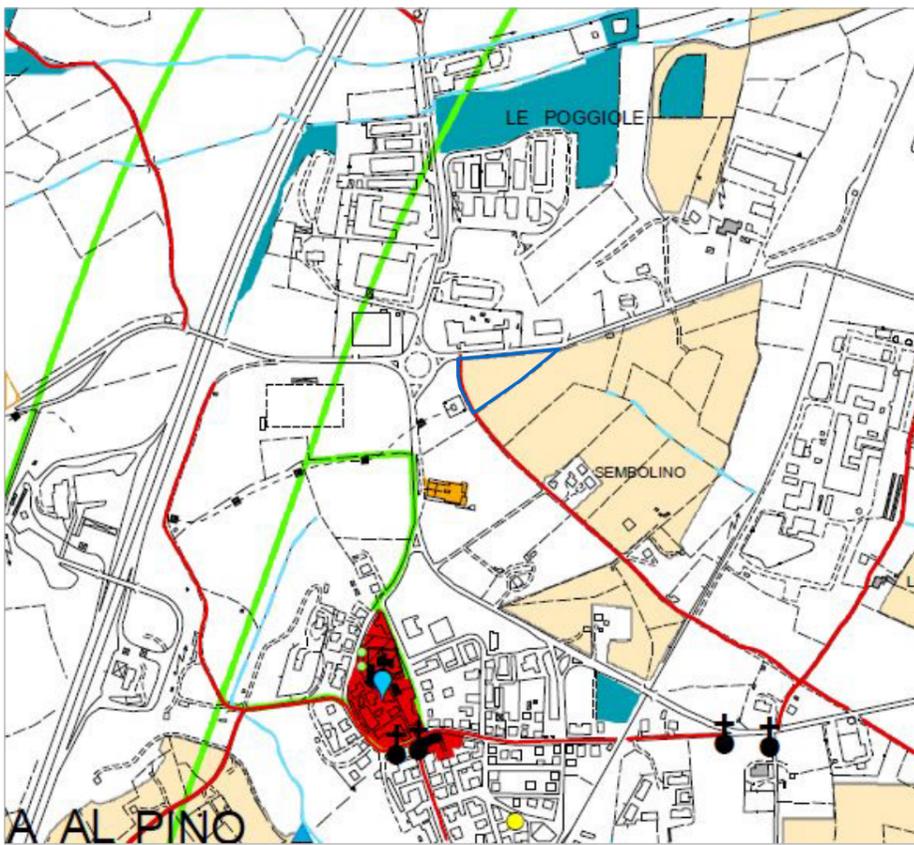


- Vincoli Statali - Regionali**
- Metanodotto
  - Elettrodotto 132 kV (gestione Terna Spa)
  - Elettrodotto 220 kV (gestione Terna Spa)
  - Elettrodotto 132 kV (gestione RFI)
  - Distanza di Prima Approssimazione (Dpa)
  - Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136)
  - Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. b)
  - Fascia di 150m dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)
  - Reticolo idrografico dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. 11-12-1933, n.1775 (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)
  - I parchi, riserve nazionali o regionali e i territori di protezione esterni ai parchi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. f) e SIR Ponte a Buriano e Penna
  - Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g)
  - Zone di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. m)
  - Aree soggette a vincolo idrogeologico
- Vincoli Comunali**
- Fascia di rispetto cimiteriale
  - Zona di rispetto pozzi
- Area d'interesse

TAV. B8.7 P.S. "VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. B8.7 VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI**

L'area d'interesse non ricade all'interno di zone vincolate.



- Beni di interesse storico architettonico**
- Centri, nuclei e complessi storici
  - Edifici di valore: edifici civili e rurali, ville, chiese, oratori e cappelle
  - Area di tutela paesistica delle ville
  - Mulini
  - Tabernacoli e croci
  - Fontanili, vasche e cisterne
  - Fonti, sorgenti
  - Cimiteri storici
  - Muri dei terrazzamenti
  - Reticolo viabilità fondativa
  - Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lett.g - PIT)
  - Coltura tradizionale a maglia fitta
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs.42/2004, art. 136)
- Beni di interesse storico archeologico**
- Siti di interesse archeologico
- Area d'interesse

TAV. C4.1 P.S. "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

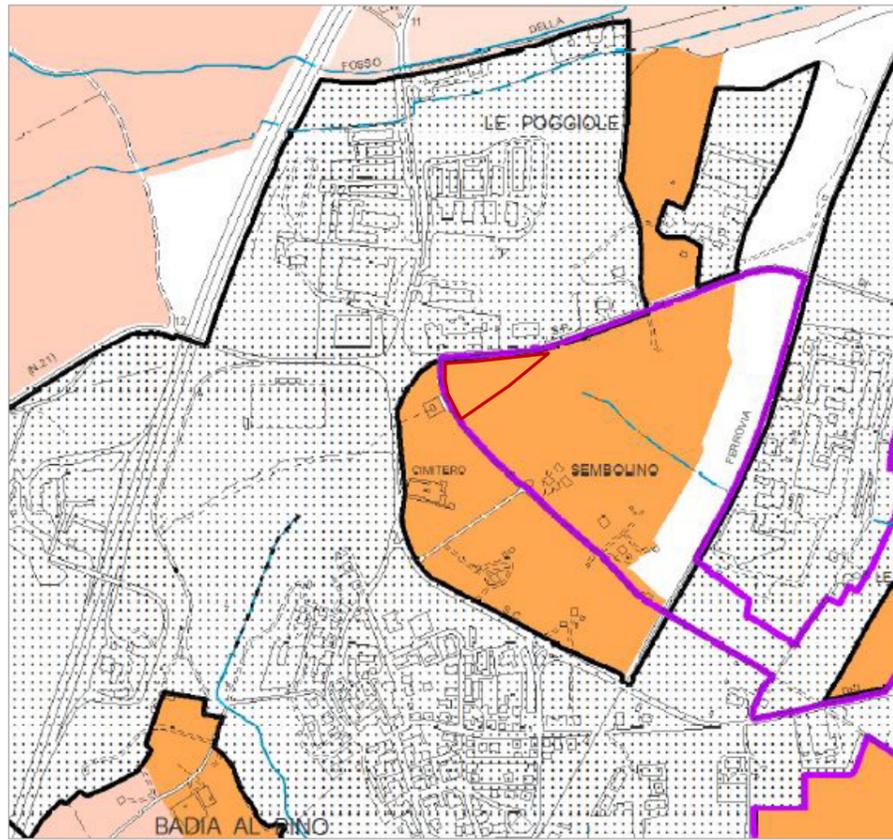
**PS - TAV. C4.1 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI**

Il Piano Strutturale individua un'ipotesi di organizzazione e un progetto dello spazio aperto ai quali corrispondono scelte, indirizzi e regole per conservare, mantenere e trasformare le diverse parti del territorio, ciascuna collocata entro sistemi, sottosistemi e ambiti caratterizzati da determinate funzioni, morfologie e usi prevalenti.

Le invarianti strutturali rappresentano l'insieme degli elementi e delle parti da tutelare che per riconosciuto significato culturale caratterizzano il territorio di Civitella in Val di Chiana e ne costituiscono gli elementi identitari: i beni, le risorse, i luoghi considerati patrimonio condiviso dalla comunità locale; con le funzioni e le prestazioni ad essi associati dal perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che ne hanno determinato l'assetto.

L'area d'interesse ricade all'interno dell'Invariante associata alla "Coltura tradizionale a maglia fitta".

Il piano prescrive per questi beni la conservazione, la tutela, il ripristino e la valorizzazione, oltre al divieto di nuova edificazione.



Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato

**Invarianti**

Paesaggi della pianura ondulata

Paesaggi di fondovalle

Paesaggi periurbani di transizione e intorno agli insediamenti storici

Perimetro del territorio urbanizzato

Reticolo idrografico (ai sensi del R.D. 1775/1933)

Reticolo idrografico (integrato ai sensi della L.R. 79/2012)

**Tutele**

Aree di tutela paesistica delle strutture urbane (art. 13 PTCP)

Area d'interesse

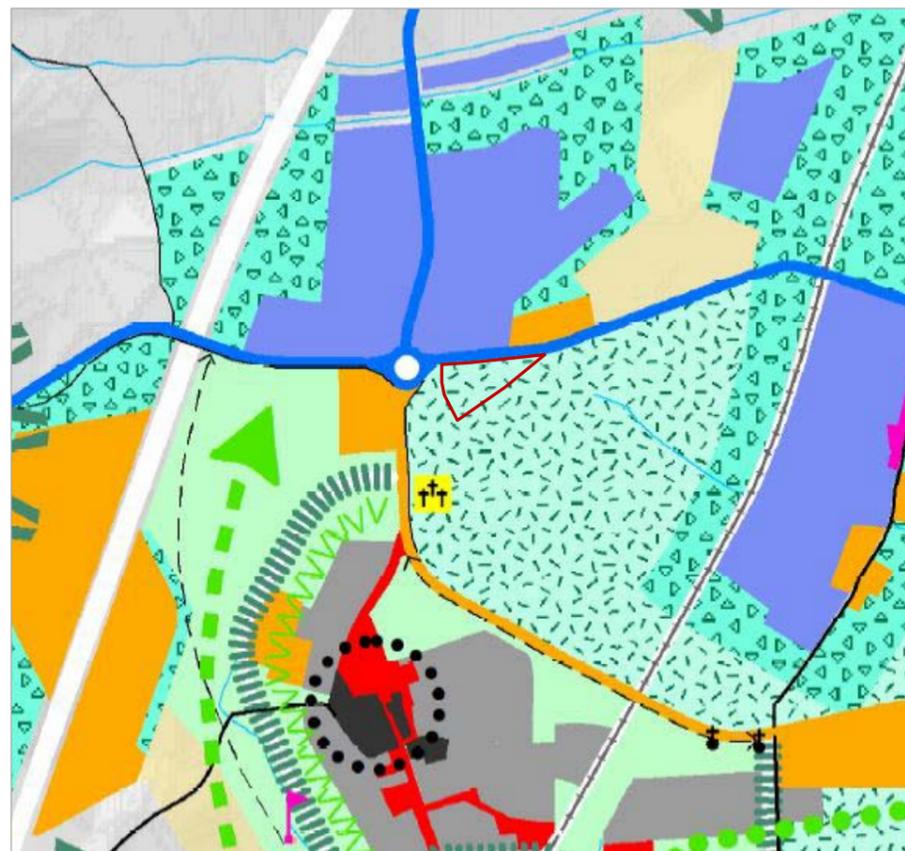
**PS - TAV. C4.2 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO E PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

L'area d'interesse ricade all'interno dei "Paesaggi periurbani di transizione e intorno agli insediamenti storici".

Trattasi di paesaggi che sono in prossimità o circondano i centri urbani e gli insediamenti storici, dove sono presenti insediamenti rurali, tessiture agrarie e impianti arborei che hanno assunto nel tempo caratteri e funzioni differenti. Per i "Paesaggi periurbani di transizione" valgono le indicazioni e le prescrizioni dei Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

L'area di trasformazione ricade all'interno dell'area di tutela paesistica delle strutture urbane individuate dal PTCP, disciplinate dall'art. 13 della Disciplina di Piano.

TAV. C4.2 P.S "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO" (SCALA 1:10.000)



Insedimenti a prevalente funzione produttiva

Centri civici

Attrezzature urbane e territoriali

Capisaldi del verde urbano

Mitigazione paesaggistica delle barriere infrastrutturali e delle aree ad elevata urbanizzazione

Ambiti di rispetto e salvaguardia degli insediamenti storici

Direttrice di continuità ecologica da mantenere, riqualificare o ricostituire

Aree di continuità spaziale, visuale e percettiva tra città e campagna

Cunei di penetrazione degli elementi della rete ecologica

Connessioni visuali e percorrenze negli spazi aperti urbani

Aree rurali e naturali intercluse: il parco agri-urbano

Strade di attraversamento esistenti e di progetto

Strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana esistenti e di progetto

Strade di connessione urbana

Strade attrezzate esistenti e di progetto

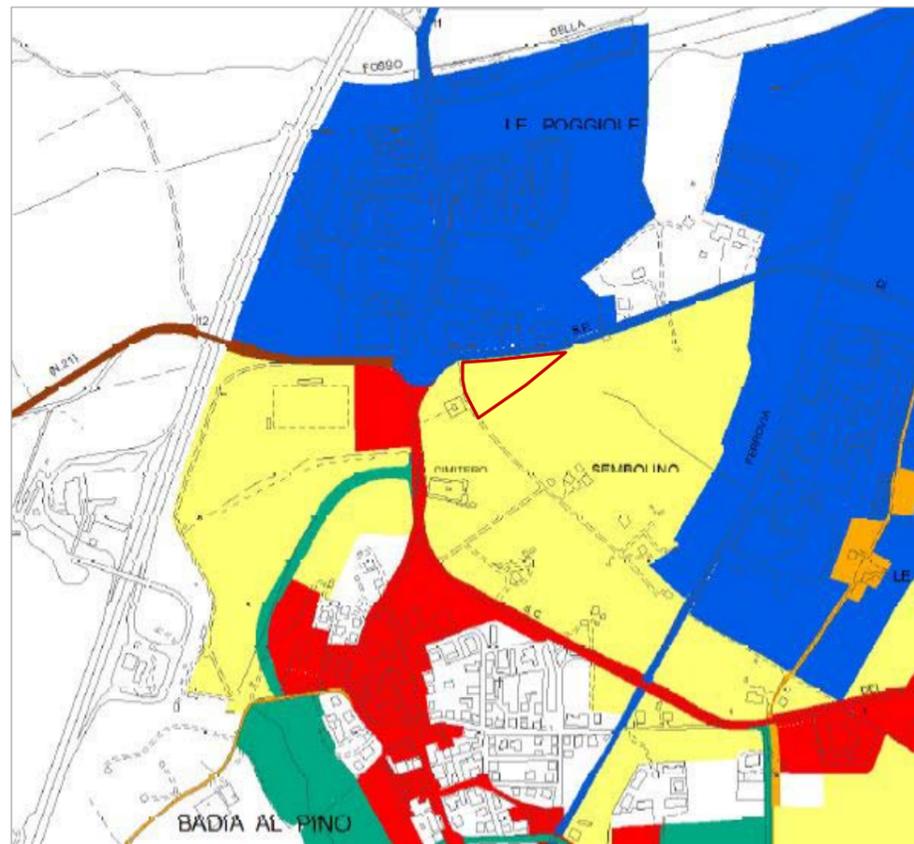
**PS - TAV. C4.3 STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE: SCENARI E INDIRIZZI**

Gli obiettivi e le strategie di riqualificazione del Piano Strutturale, con riferimento ai contenuti della LR n.65/2014 e del PIT, vengono individuati nella Tav.C4.3 "Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi", attraverso un disegno che illustra i criteri e gli indirizzi da seguire per il governo del territorio, per l'insieme delle attività che concorrono a pianificare e programmare i suoi diversi usi e trasformazioni, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo.

L'area d'interesse è ricompresa tra le "Aree rurali e naturali intercluse: il parco agri-urbano".

La viabilità presente in zona fa capo sia alle "Strade di attraversamento esistenti e di progetto" che alle "Strade di connessione urbana".

TAV. C4.3 P.S "STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE"- ESTRATTO (SCALA 1:10.000)



- SD 03 Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura
- SD 04 I luoghi di connessione tra le centralità urbane di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Togoletto
- SD 05 Il parco agri-urbano
- SD 06 Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini
- ANPIL di Cornia compreso nello schema direttore 06
- SD 07 Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari
- SD 08 La Via Vecchia Senese, una strada parco

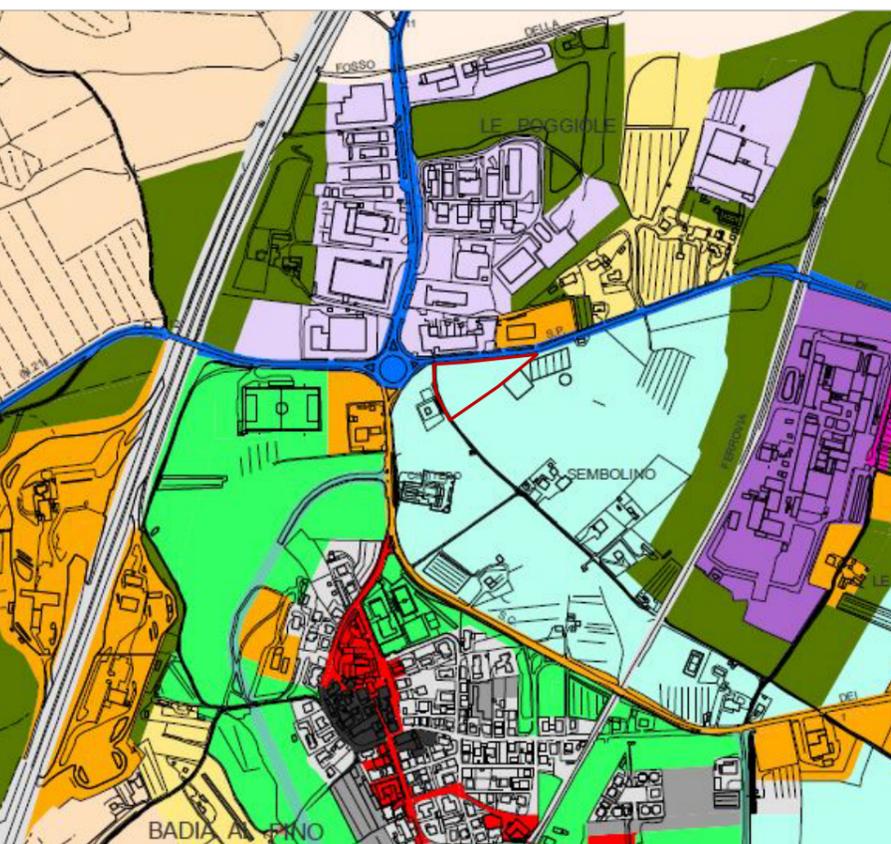
▭ Area d'interesse

TAV. C4.4 P.S. "SCHEMI DIRETTORI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.4 SCHEMI DIRETTORI**

L'area d'interesse è inserita nello Schema Direttore 05 "Il parco agri-urbano", Schema normato secondo l'art. 94 delle NTA. Si riporta di seguito quanto pertinente con l'area in esame.

1. L'obiettivo prioritario è realizzare un parco agricolo multifunzionale, integrato e legato alla valorizzazione delle risorse locali e in funzione di connessione e riqualificazione delle frazioni di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Togoletto, divenute oramai parte di un unico sistema policentrico (tripolare). Il "parco agri-urbano" comprende un'ampia porzione di campagna, che dovrà essere riqualificata mantenendo integri i suoi caratteri identitari (naturali e funzionali), prevedendo il ripristino della viabilità podereale e introducendo sequenze di spazi aperti per attività di tempo libero, spettacoli ed eventi, all'occorrenza utilizzabili per pubblica utilità e dalla protezione civile. Un progetto di recupero ambientale, un luogo di aggregazione pensato per contrastare la pressione urbana e ritrovare nuove modalità d'uso per un insieme di aree agricole peri-urbane: la "natura in città", un parco organizzato e sperimentale, capace di coniugare autoproduzione alimentare, conservazione dei coltivi tradizionali misti a maglia fitta, attività e spazi collettivi.
2. Lo Schema Direttore comprende un'ampia zona agricola (con parti di qualità, e molte aree attualmente sottoutilizzate) compresa tra il territorio aperto e le aree urbanizzate di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Togoletto. [...].
3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:
  - sistemazione dei tracciati viari esistenti, realizzazione dei tratti mancanti e dei collegamenti di raccordo con la rete dei percorsi tutelati nel territorio e nei tre centri abitati di Pieve al Toppo, Badia al Pino e Togoletto;
  - riorganizzazione della viabilità podereale e dei percorsi di fruizione delle aree agricole;
  - tutela, ripristino e adeguamento del reticolo idrografico di drenaggio, riqualificazione delle aree naturali lungo i fossi;
  - riqualificazione delle aree agricole, nel rispetto dei loro caratteri identitari; conservazione e ripristino dei coltivi tradizionali misti a maglia fitta; realizzazione di orti urbani (sociali) e colture (anche sperimentali), per autoproduzione alimentare o rivolta al mercato locale (Km.0);
  - [...]



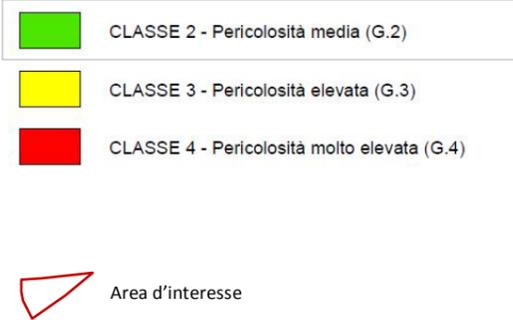
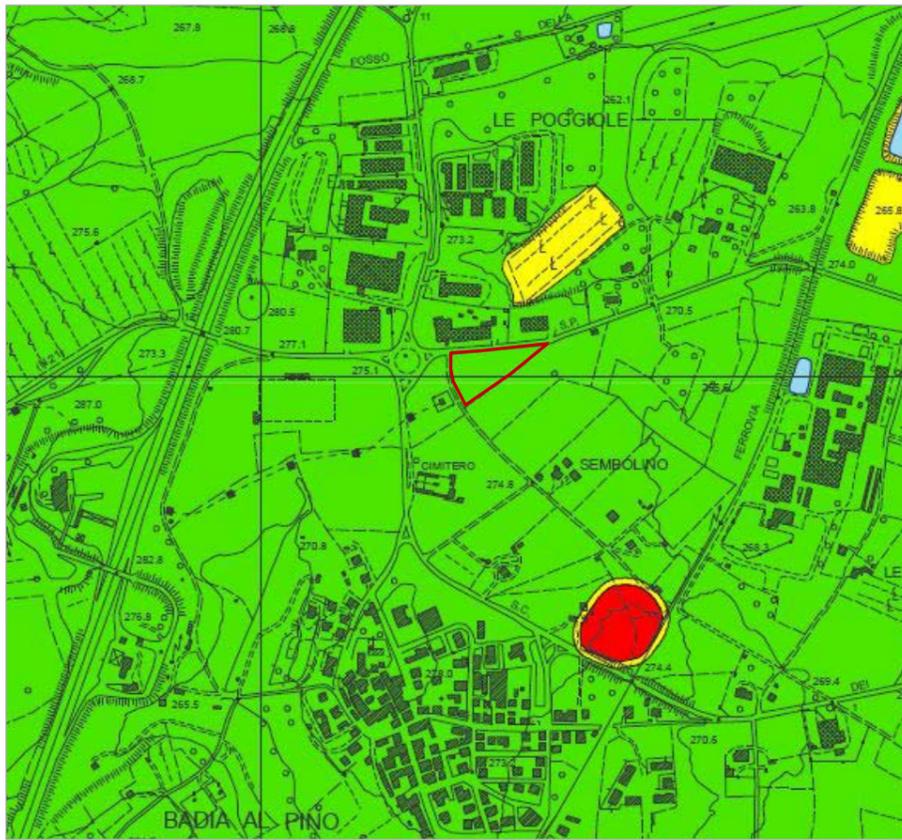
- V2 Aree agricole coltivate
  - V2.1 Aree collinari terrazzate
  - V2.2 Aree di crinale
  - V2.3 Aree di fondovalle
  - V2.4 Aree di pianura ondulata
  - V2.5 Aree di pianura
  - V2.6 Aree con centri turistico - ricettivi
  - V2.7 Aree del parco agri-urbano
  - V3 Aree periurbane di transizione
- |  |   |
|--|---|
| <b>SISTEMA DELLA MOBILITA' (M)</b>   | <b>SISTEMA DELLA PRODUZIONE (P)</b>                                     |
| <span style="color: grey;">■</span> M1 - M9 strade di grande comunicazione e ferrovia                    | <span style="color: purple;">■</span> P1 Capisaldi della produzione     |
| <span style="color: blue;">■</span> M2 strade di attraversamento   | <span style="color: purple;">■</span> P2 Aree industriali e artigianali |
| <span style="color: magenta;">■</span> M3 strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana | <span style="color: purple;">■</span> P3 Aree per trasferimenti         |
| <span style="color: red;">■</span> M4 strade di connessione territoriale                                 |   |
| <span style="color: teal;">■</span> M5 strade attrezzate   |   |
| <span style="color: orange;">■</span> M6 strade di connessione urbana                                    |   |
| <span style="color: green;">■</span> M7 strade della rete dei collegamenti locali                        |   |
| <span style="color: black;">■</span> M8 strade, sentieri e spazi tutelati                                |   |
- ▭ Area d'interesse

TAV. C4.5 P.S. "SISTEMI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.5 SISTEMI**

Per "sistema" si intendono porzioni del territorio comunale (tra loro integrate, non necessariamente contigue e con differenti estensioni) dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni e sono riconoscibili specifiche morfologie del suolo e della struttura insediativa. I sistemi coprono l'intero territorio comunale. Entro ciascun sistema sono riconoscibili "sottosistemi", ovvero parti di un sistema che presentano particolari connotazioni ambientali, insediative e/o funzionali. L'area d'interesse è inserita nel sistema "V2.7-Parco agri-urbano", area così disciplinata (rif. Art. 45 NTA):

1. L'ambito comprende una parte di territorio collocata entro una zona di transizione tra le aree urbanizzate di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Togoletto e un'ampia porzione di campagna caratterizzata da aree prevalentemente coltivate, attraversate da una maglia viaria d'interesse comunale, con percorsi che si dirigono verso i centri abitati, la collina e la pianura circostante. In alcune di queste aree permangono interessanti elementi del paesaggio agrario tradizionale, trame e insediamenti rurali di buona qualità architettonica. La struttura morfologica, gli impianti vegetali, le giaciture dei percorsi e dei canali di bonifica, caratterizzano il carattere di questi luoghi in relazione ai contesti urbani che li circondano, e costituiscono il punto di partenza per la costruzione di un nuovo progetto di paesaggio.
2. Gli interventi dovranno essere orientati a garantire il mantenimento degli elementi e degli assetti agricoli di valore paesaggistico, attraverso un progetto di riqualificazione ambientale che contempli il recupero delle aree che presentano criticità, una libera e migliore fruizione: con l'obiettivo di realizzare un "parco" nel quale i caratteri del paesaggio agrario tradizionale e le attività agro-colturali siano salvaguardati, mantenuti, valorizzati e allo stesso tempo, resi compatibili con nuove funzioni.
3. Il Piano Operativo dovrà prevedere un "progetto guida" (con riferimento allo SD 5: Il parco agri-urbano) che individui il perimetro, le prescrizioni e gli strumenti d'attuazione necessari alla realizzazione degli interventi di cui al precedente comma: un progetto di massima unitario che comprenda la fattibilità economica degli interventi, il dimensionamento dei servizi necessari allo svolgimento delle attività previste nel parco, le modalità di intervento finalizzate al recupero e alla valorizzazione delle aree agricole. Per il buon esito del "progetto guida" sarà determinante attivare processi partecipativi, in modo da ottenere proposte, osservazioni e pareri inerenti la gestione del Parco stesso.



**PS - TAV. C5.2 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

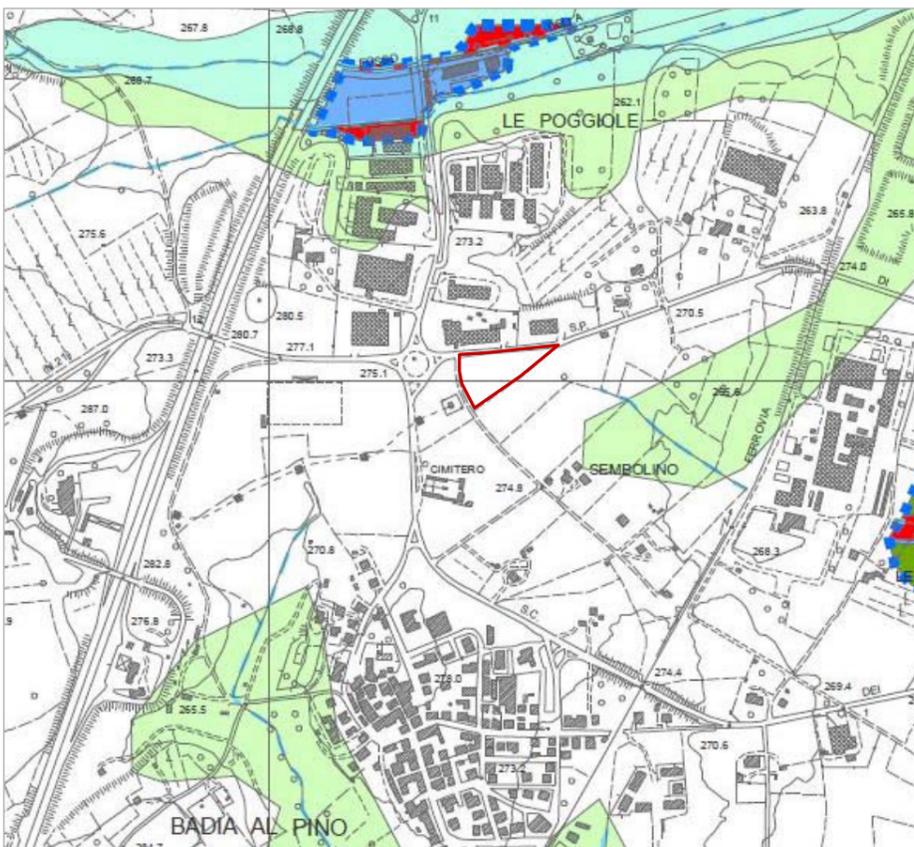
L'area d'interesse è inserita in classe di pericolosità geologica media (G.2).

Sono normalmente da inserire in classe G2 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- aree con erosione superficiale
- terreni argillosi, argillitici alterati, limosi, detritici a prevalente matrice argillosa, e terreni a struttura caotica indicativamente con pendenze inferiori al 15%;
- terreni sabbiosi, sabbioso - ghiaiosi, terreni detritici a prevalente matrice sabbioso indicativamente con pendenze inferiori al 25%.

Nella classe G2 sono comprese le aree apparentemente stabili sulle quali permangono dubbi che potranno tuttavia essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia. Tali zone sono in genere quelle collinari meno acclivi, dove non si osservano evidenze di instabilità. Si collocano inoltre in questa classe le aree con roccia affiorante o a litologia compatta, a scarsa pendenza in relazione al contesto litostratigrafico, o con irrilevante copertura detritica e alteritica.

TAV. C5.2 P.S. "PERICOLOSITÀ GEOLOGICA" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)



**PS - TAV. C5.3 PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

L'area d'interesse è posta in condizioni di sicurezza idraulica; la stessa infatti non è raggiunta dalle acque che, per gli eventi di piena imposti dalla normativa (Tr=30, 200 e 500 anni) fuoriescono dal Fosso della Regola (a Nord) e dal Fosso Chiassobuio (a Sud).

TAV. C5.3 P.S. "PERICOLOSITÀ IDRAULICA" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**L'INTERVENTO**

Sull'area ubicata lungo via del Sembolino è insediata un'attività di magazzino edile dedicato in particolare all'arredo bagno e vendita di prodotti ceramici di finitura immobiliare. L'intervento nasce dall'esigenza di sviluppo aziendale e di specializzazione rispetto all'attuale attività.

L'altro settore dei materiali per l'edilizia tradizionale, dovrebbe trovare impulso, sviluppo e innovazione nella commercializzazione di prodotti per l'edilizia sostenibile.

L'esigenza aziendale è quindi quella di creare un nuovo polo aziendale, specializzato nella vendita e diffusione di prodotti strutturali e di finitura per implementare tale attività.

E' prevista la realizzazione di un fabbricato (dimensioni in pianta 20x40 m per un massimo di 800 mq di superficie coperta) a degli spazi di deposito all'aperto e di manovra.

All'interno del fabbricato è previsto il deposito e la commercializzazione di prodotti legati all'impiantistica eco-sostenibile (caldaie a biomasse, pompe di calore, pannelli per solare termico e fotovoltaico) nonché pellet e cippato per riscaldamento, materiali isolanti di tutti i generi in rotoli e pannelli, legnami per bioedilizia, tetti ventilati, isolamenti termo acustici ed intonaci ecologici).

**DIMENSIONAMENTO / SE**

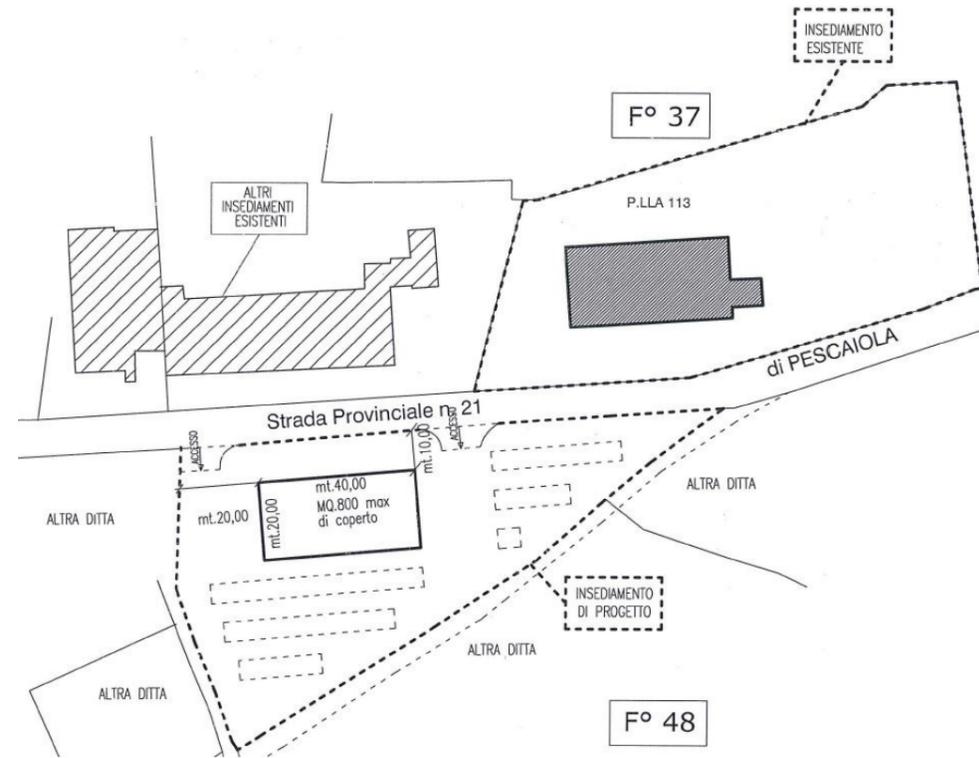
Nuova edificazione: attività produttiva

SUPERFICIE SE = 800 mq

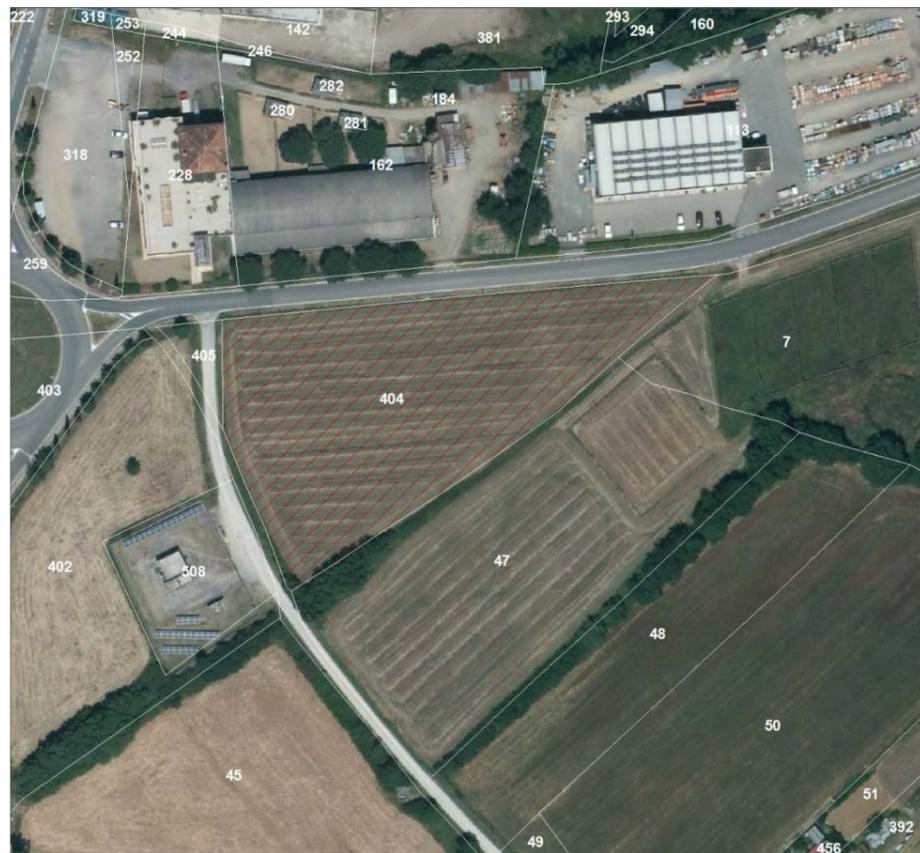
**INDIRIZZI PROGETTAZIONE E MISURE DI MITIGAZIONE**

L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità alla normativa vigente in materia di tutela ambientale, salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico ed idraulico, secondo quanto disposto nella LR 41/2018 ss.mm.ii.

Dovranno inoltre essere rispettate le disposizioni del PTCP in materia di tutela paesistica delle strutture urbane (art. 13 della Disciplina di Piano).



ESTRATTO PLANIMETRIA STATO MODIFICATO (SCALA 1:2.000)



SOVRAPPOSTO CATASTO-ORTOFOTO (SCALA 1:2.000)



ESTRATTO PLANIMETRIA STATO MODIFICATO (SCALA 1:1.000)



RIFERIMENTO FOTOGRAFICO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



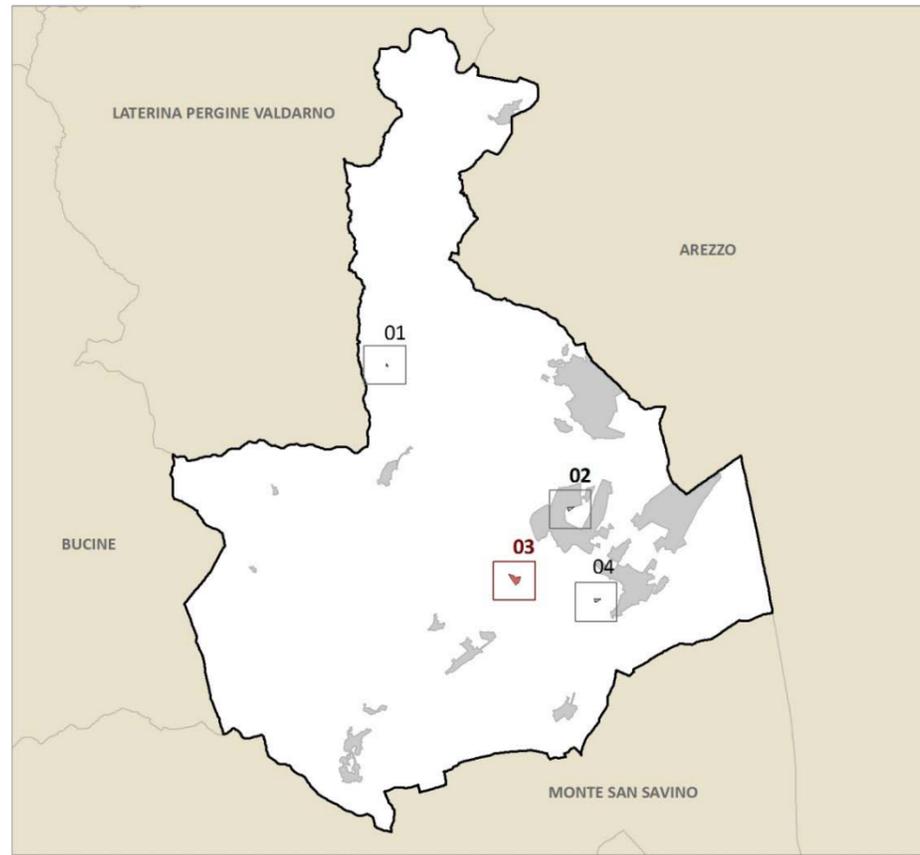
FOTO 6



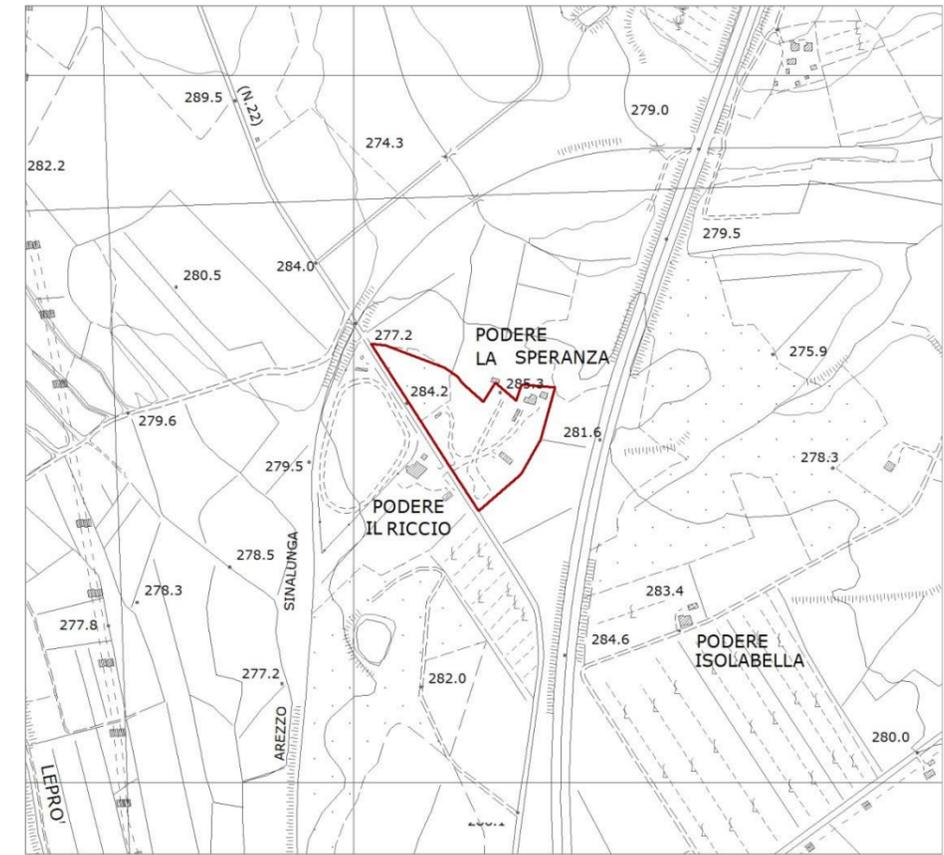
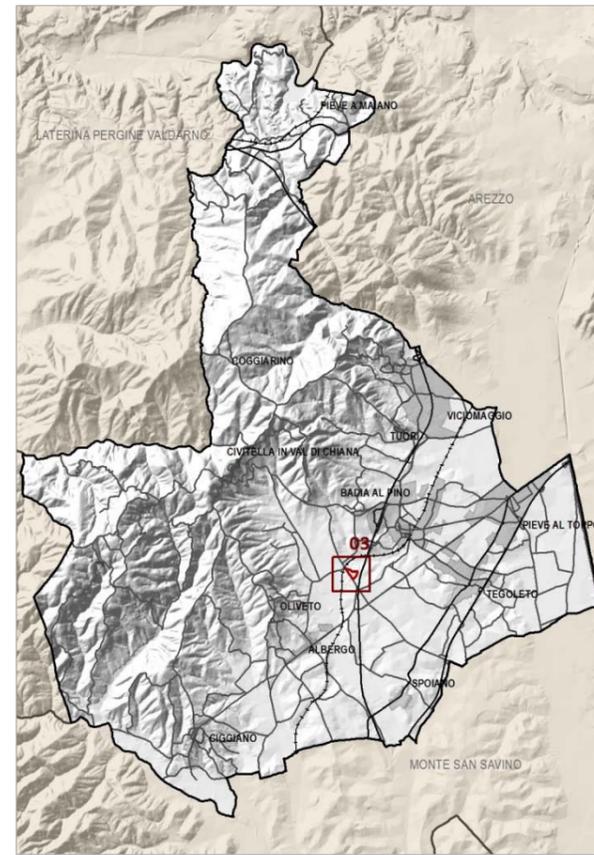
FOTO 7



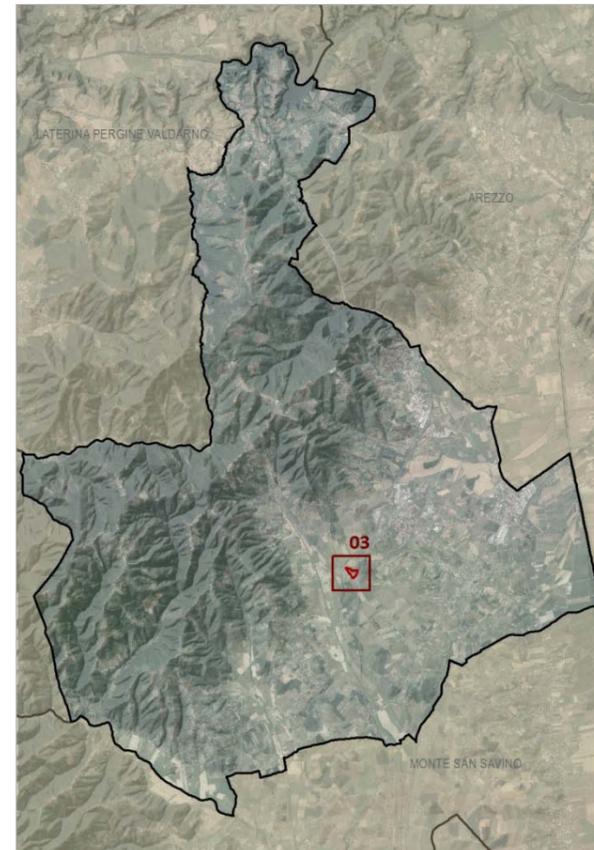
FOTO 8



INQUADRAMENTO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE



ORTOFOTO 2016 (SCALA 1:10.000)



**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

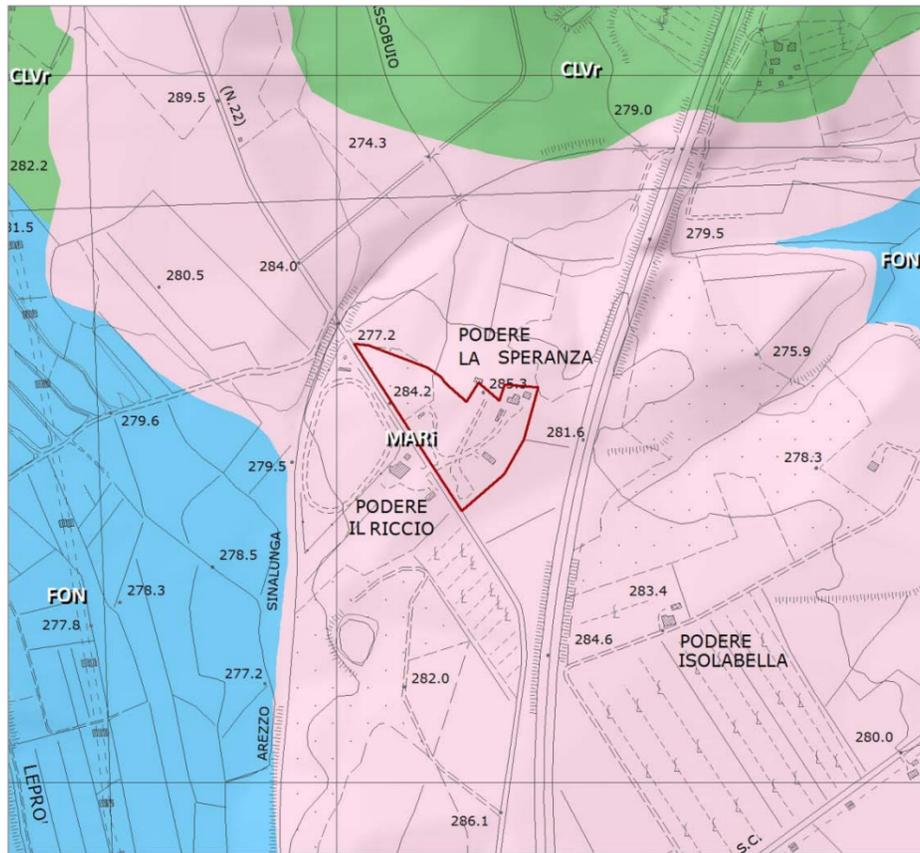
L'area d'interesse è ubicata nella porzione centro-meridionale del territorio comunale di Civitella in Val di Chiana; la stessa, è situata lungo la SP. Vecchia Senese (n. 22).

La porzione in esame, pianeggiante, è sostanzialmente divisa in due ambiti:

- un'area prossima alla strada bianca di accesso, occupata per lo più da vegetazione arborea, prato ed alberi isolati;
- un'area più defilata, boscata, occupata da pini, lecci, querce.

Il contesto limitrofo è quello dell'aperta campagna attraversata da grandi infrastrutture; in prossimità della zona d'interesse corrono infatti l'Autostrada A1 e la Ferrovia Arezzo-Sinalunga.

L'area è interessata dal Piano Attuativo di iniziativa privata approvato con Del. C.C. n. 46 del 05/07/2006, già convenzionato con Repertorio n. 9780..



**I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

- CLVr Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri
- FON Fondovalle
- MArgini Margine inferiore
- ▭ Area d’interesse

**DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ**

Le aree di Margine Inferiore sono storicamente luogo di agricoltura specializzata e grandi fattorie. In tempi attuali sono interessate dalle pressioni per l’espansione degli insediamenti. Il Margine Inferiore è idrologicamente meno sensibile del Margine, per la minore permeabilità. La vulnerabilità dei suoli alla compattazione complica l’utilizzazione ma può portare a forme di uso altamente specializzato, come le risaie e i vivai. La vulnerabilità all’erosione rappresenta una seria limitazione in caso di superfici in pendenza. In assenza del Margine, l’occupazione del Margine inferiore con insediamenti e infrastrutture presenta i rischi di alterazione strutturale profonda del territorio già rilevati per il Margine stesso.

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

**INDIRIZZI PER LE POLITICHE (pertinenti con l’area in esame)**

1. Garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell’erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica
18. Nella programmazione di nuovi interventi, evitare:
  - l’inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo.

PIT/PPR - INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI (SCALA 1:10.000)

**PIT/PPR - INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI**

**SISTEMA DEL MARGINE: MARGINE INFERIORE**

Conoidi alluvionali terrazzate e terrazzi alluvionali dei più bassi ordini non esondabili da eventi eccezionali.

**VALORI**

Il Margine Inferiore offre suoli potenzialmente molto fertili, anche se non sempre atti alle colture di pregio; rappresenta anche un’area logica di espansione degli insediamenti, costituendo quindi un’area di importanza strategica che, per la limitata criticità idrogeologica, potrebbe essere resa disponibile in preferenza rispetto ad aree più critiche. Nei casi di assenza del Margine, il Margine inferiore è portatore dei valori strutturali e paesaggistici definiti per questo sistema.

**I caratteri ecosistemici dei paesaggi**

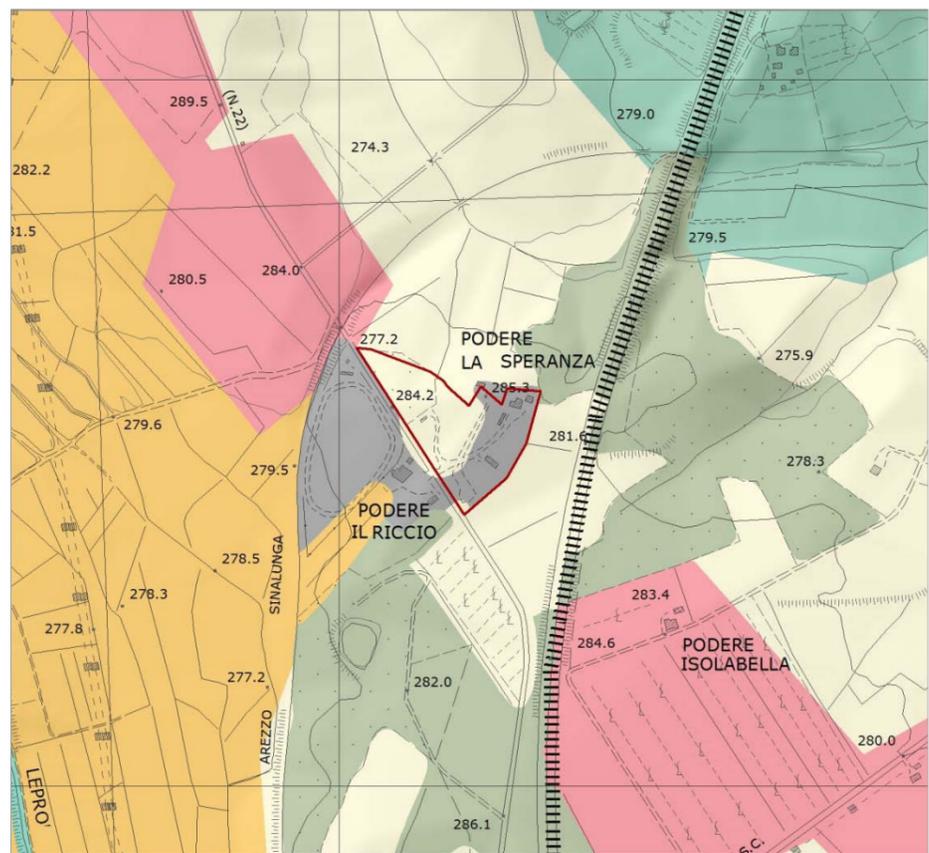
**Elementi funzionali**

- Barriera infrastrutturale principale da mitigare

**Rete ecologica**

- Nodo degli agroecosistemi
- Agroecosistema intensivo
- Corridoio ripariale
- Matrice agroecosistemica di pianura
- Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
- Superficie artificiale
- Zone umide

Area d’interesse



PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI (SCALA 1:10.000)

**PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI**

L’area oggetto della proposta di trasformazione è contraddistinta da una superficie artificiale e da una porzione di matrice agrosistemica di pianura.

**MATRICE AGROSISTEMICA DI PIANURA**

**VALORI**

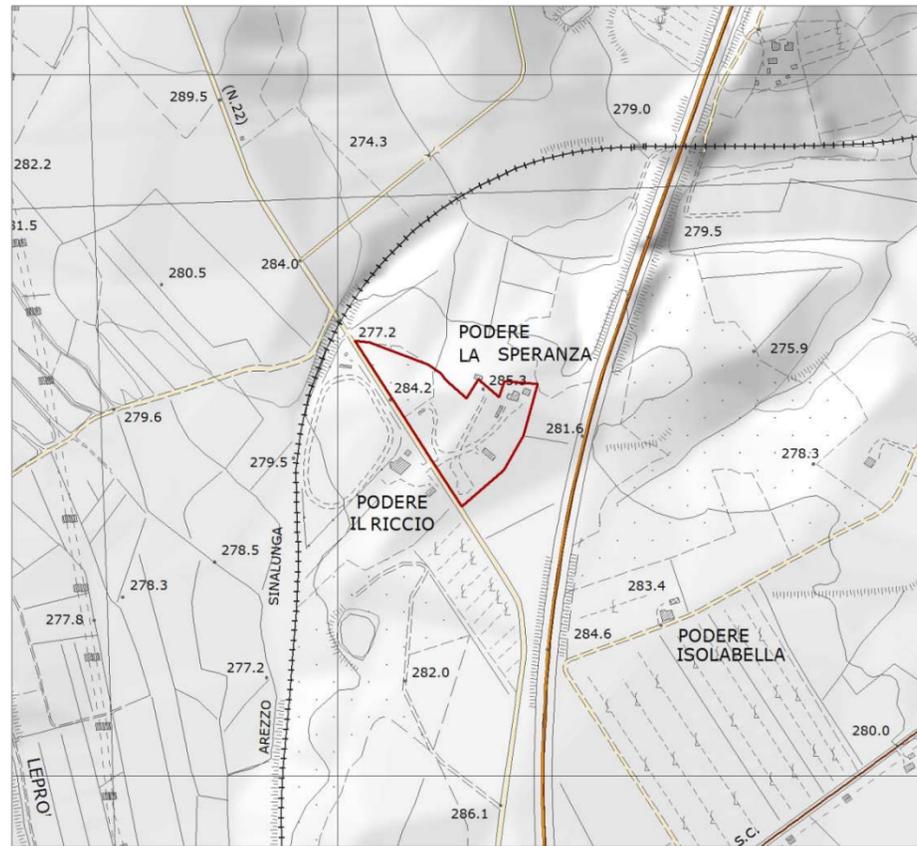
Aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali più tipiche degli ecosistemi agropastorali. Aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere una funzione di matrice di connessione tra i nodi. Presenza di importanti valori naturalistici soprattutto nel caso di pianure agricole con elevata densità del reticolo idrografico minore e delle aree umide (naturali o artificiali) o per la presenza di maglia agraria fitta.

**CRITICITÀ**

La principale criticità è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell’edificato residenziale sparso o concentrato, zone commerciali/artigianali/industriali e della rete infrastrutturale (strade, linee elettriche, ecc.). Altre criticità sono legate all’intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l’eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati, ecc.), la diffusione di colture intensive, con alti livelli di meccanizzazione e maggiore uso di risorse idriche, di fertilizzanti e di prodotti fitosanitari.

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell’urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mitigazione degli impatti dell’agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari.
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.



**Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali**

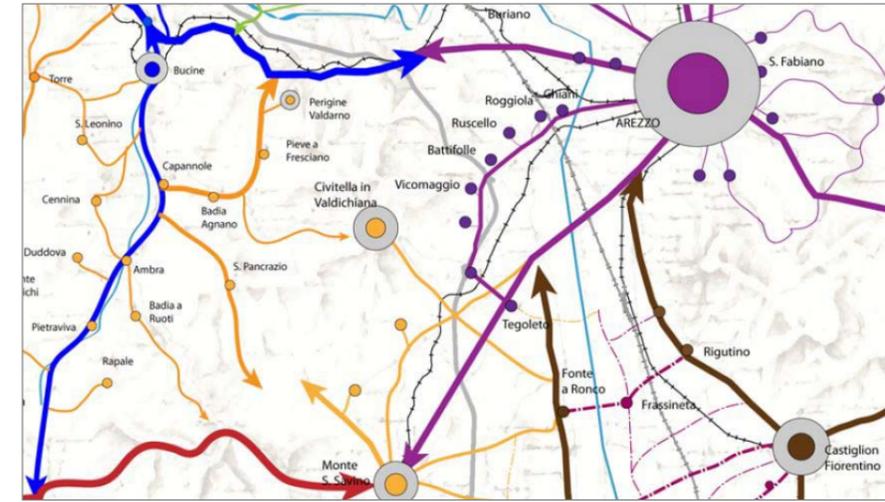


PIT/PPR - INVARIANTE III: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI ED INFRASTRUTTURALI (SCALA 1:10.000)

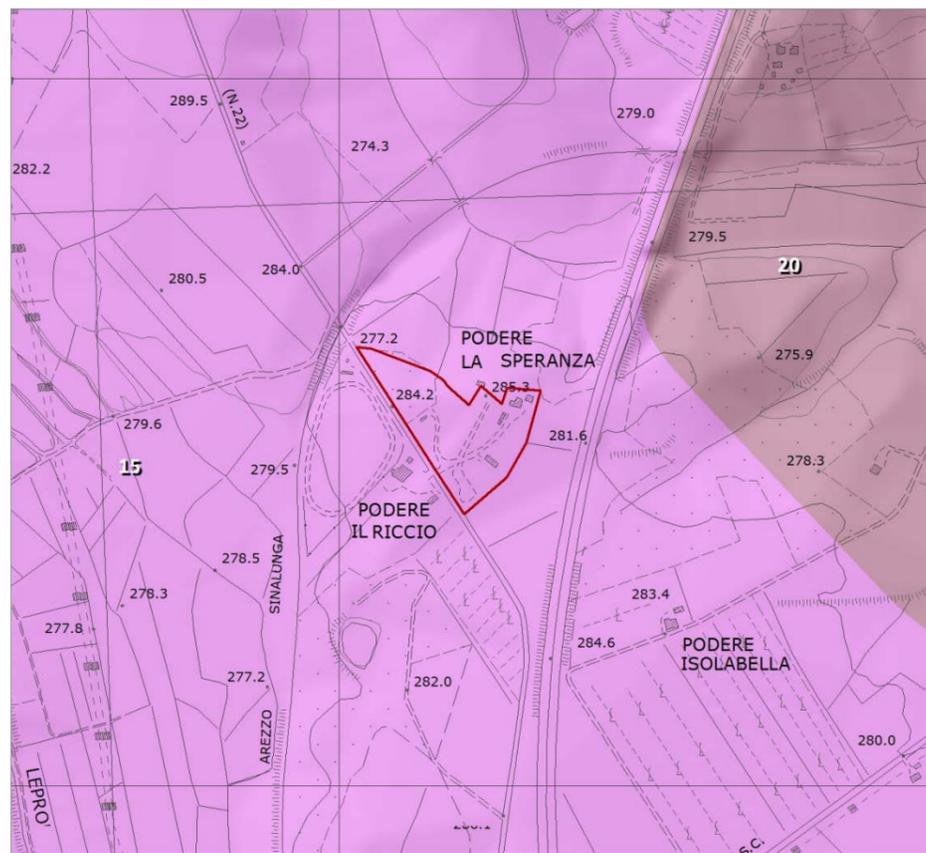
**PIT/PPR - INVARIANTE III: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI ED INFRASTRUTTURALI**

**SISTEMA RETICOLARE COLLINARE (A MAGLIA FITTA/RADA)**

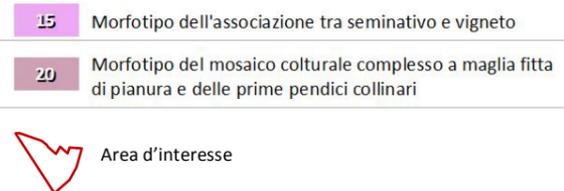
Si tratta di un sistema insediativo storico costituito da borghi e piccoli e medi centri, sorti generalmente lungo la viabilità principale di crinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche, e che costituisce un carattere identitario ancora riconoscibile. A seconda della densità dell'insediamento rurale storico e del tipo di colture che caratterizzano i rilievi collinari, la consistenza della maglia viaria che connette i centri si dirada o si infittisce.



CARTA DELLE FIGURE COMPONENTI MORFOTIPI INSEDIATIVI INTORNO AREA TRASFORMAZIONE



**I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**



**CRITICITÀ**

- Semplificazione e allargamento della maglia agraria dovuta alla realizzazione di grandi appezzamenti monoculturali per le esigenze di meccanizzazione;
- in generale, livello medio-basso di infrastrutturazione ecologica dovuto alla presenza di grandi monoculture viticole di nuovo impianto;

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

Creazione, ove possibile, di una maglia agraria, di dimensione media, adatta alle esigenze della meccanizzazione, adeguatamente infrastrutturata sul piano morfologico ed ecologico, e idonea alla conservazione dei suoli agricoli e al contrasto dei fenomeni erosivi. Tale obiettivo si può articolare nei seguenti punti:

- realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;

Un secondo obiettivo per il morfotipo riguarda il sistema insediativo e si può articolare nei seguenti punti:

- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia ecocompatibile.

PIT/PPR - INVARIANTE IV: MORFOTIPI RURALI (SCALA 1:10.000)

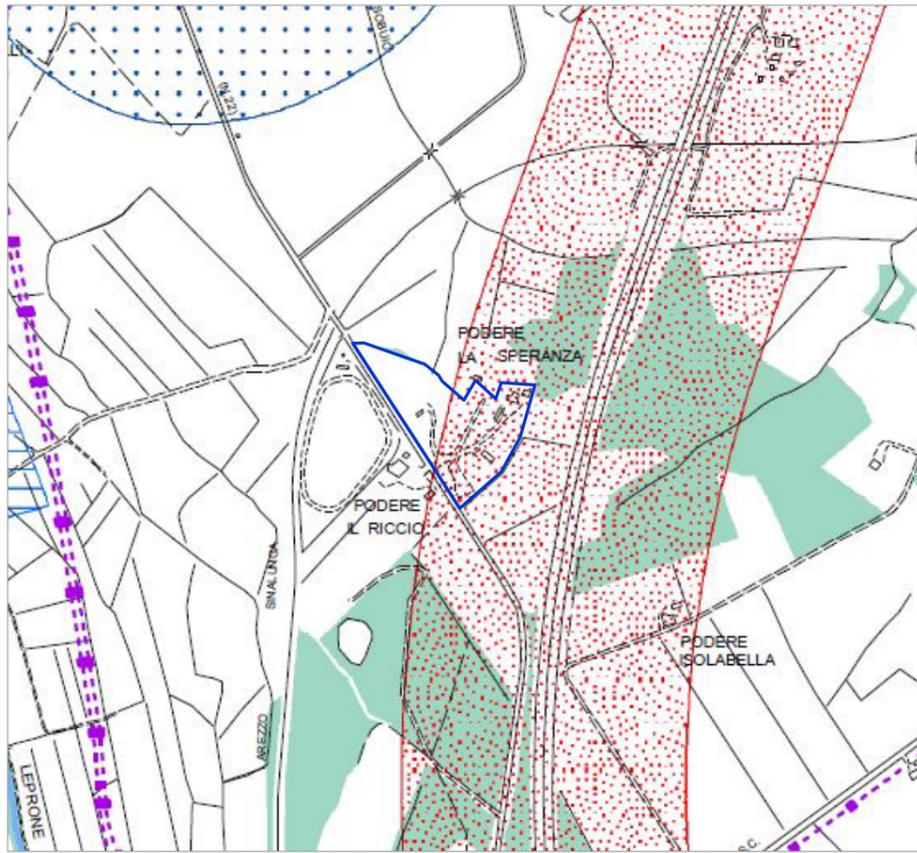
**PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI**

**MORFOTIPO DELL'ASSOCIAZIONE TRA SEMINATIVO E VIGNETO**

**VALORI**

In alcuni contesti collinari, permanenza e integrità del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica;

- valore estetico-percettivo legato all'alternanza tra colture legnose ed erbacee e alla morbidezza della morfologia dei rilievi cui è di solito associato il morfotipo;
- buona redditività dei terreni dovuta alla presenza di una maglia agraria idonea alla meccanizzazione e, nella maggioranza dei casi, alla prossimità alle infrastrutture, ai grandi nodi delle reti commerciali e alla rete idrica.



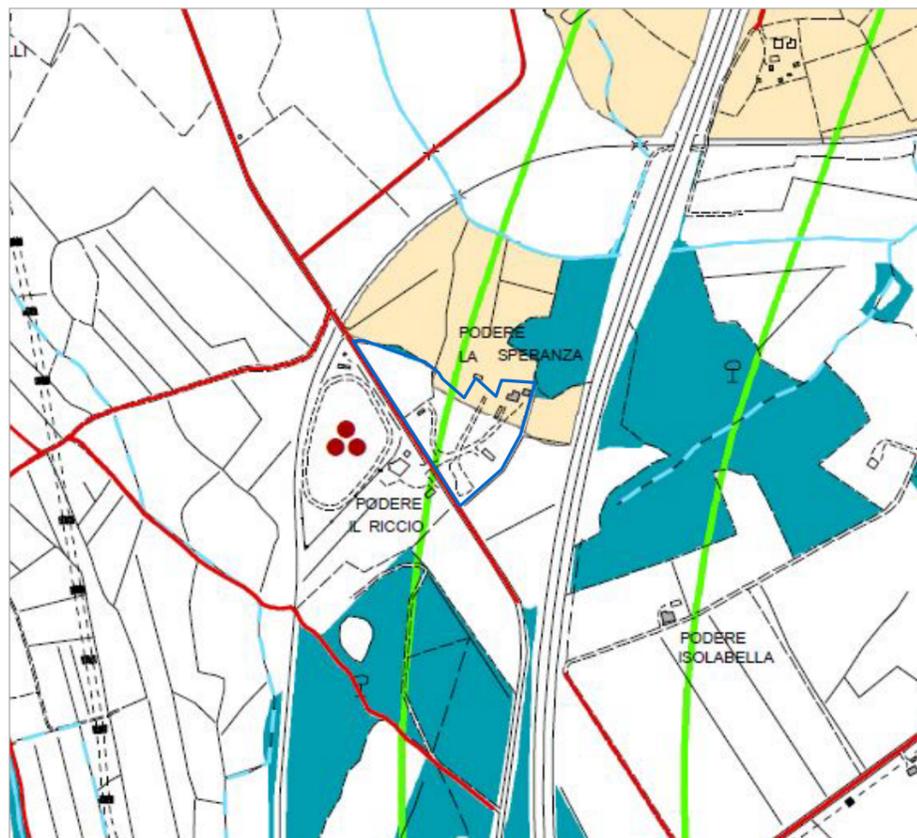
- Vincoli Statali - Regionali*
- Metanodotto
  - Elettrodotto 132 kV (gestione Terna Spa)
  - Elettrodotto 220 kV (gestione Terna Spa)
  - Elettrodotto 132 kV (gestione RFI)
  - Distanza di Prima Approssimazione (Dpa)
  - Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs 42/2004
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136)
  - Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. b)
  - Fascia di 150m dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)
  - Reticolo idrografico dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. 11-12-1933, n.1775 (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)
  - I parchi, riserve nazionali o regionali e i territori di protezione esterni ai parchi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. f) e SIR Ponte a Buriano e Penna
  - Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g)
  - Zone di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. m)
  - Aree soggette a vincolo idrogeologico
- Area d'interesse

TAV. B8.7 P.S. "VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. B8.7 VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI**

Parte dell'area d'interesse ricade all'interno delle aree di tutela degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico definito ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/2004; trattasi, in particolare, del vincolo relazionato alla presenza dell'Autostrada del Sole (Codice identificativo del vincolo: 50-1969)

MOTIVAZIONE: [...] la fascia di territorio laterale alla Autostrada del Sole, [...], ha notevole interesse pubblico perché, per la varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza, godibili dall'intero percorso dell'autostrada del Sole che l'attraversa.



- Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lett.g - PIT)
  - Coltura tradizionale a maglia fitta
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs.42/2004, art.136)
- Beni di interesse storico archeologico*
- Siti di interesse archeologico
- Area d'interesse

**PS - TAV. C4.1 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI**

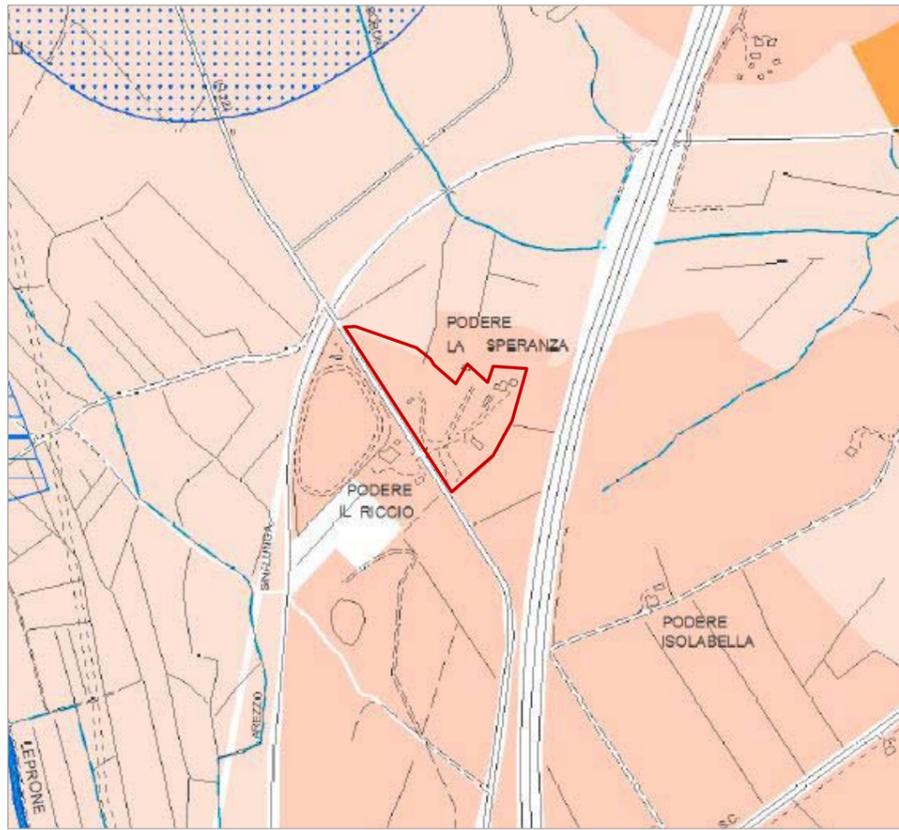
Il Piano Strutturale individua un'ipotesi di organizzazione e un progetto dello spazio aperto ai quali corrispondono scelte, indirizzi e regole per conservare, mantenere e trasformare le diverse parti del territorio, ciascuna collocata entro sistemi, sottosistemi e ambiti caratterizzati da determinate funzioni, morfologie e usi prevalenti.

Le invarianti strutturali rappresentano l'insieme degli elementi e delle parti da tutelare che per riconosciuto significato culturale caratterizzano il territorio di Civitella in Val di Chiana e ne costituiscono gli elementi identitari: i beni, le risorse, i luoghi considerati patrimonio condiviso dalla comunità locale; con le funzioni e le prestazioni ad essi associati dal perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che ne hanno determinato l'assetto.

Una minima parte dell'area d'interesse ricade all'interno dell'Invariante associata alla "Coltura tradizionale a maglia fitta".

Il piano prescrive per questi beni la conservazione, la tutela, il ripristino e la valorizzazione, oltre al divieto di nuova edificazione

TAV. C4.1 P.S. "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)



- Invarianti**
- Paesaggi collinari boscati
  - Paesaggi terrazzati e dei pianalti
  - Paesaggi della pianura ondulata
  - Paesaggi di fondovalle
  - Paesaggi della bonifica granducale della valdichiana
  - Paesaggi periurbani di transizione e intorno agli insediamenti storici
  - Reticolo idrografico (ai sensi del R.D. 1775/1933)
  - Reticolo idrografico (integrato ai sensi della L.R. 79/2012)
- Tutele**
- Corsi d'acqua e fasce di rispetto di 150m (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lett.c - PIT)
- Area d'interesse

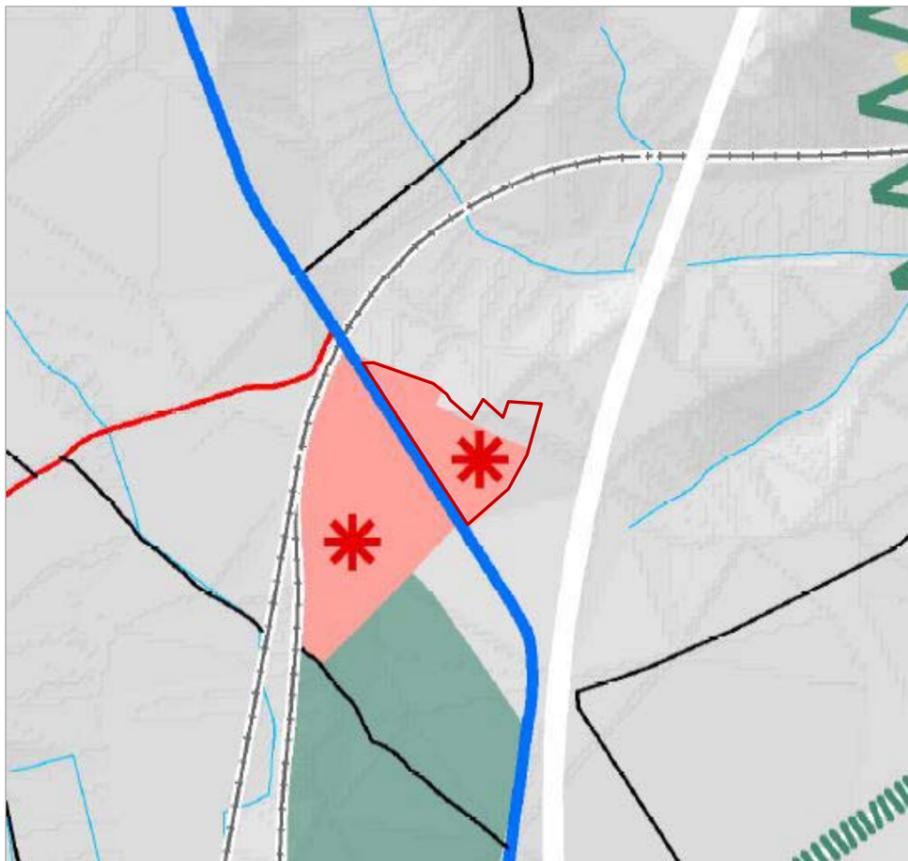
TAV. C4.2 P.S "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO" (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.2 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO E PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 "Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato": i paesaggi della pianura ondulata, caratterizzati dalla frammentazione e dai diversi usi del suolo, da impianti arborei a macchia e a filari, dalla presenza di complessi architettonici importanti.

Per i "Paesaggi della pianura ondulata" valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

In tali aree sono riconoscibili i caratteri strutturali e i valori stabiliti dal PIT per l'Ambito - Piana di Arezzo e Valdichiana - che prevede di mantenere gli elementi residui di equipaggiamento vegetale (anche non colturale) e gli elementi che connotano la struttura storica del paesaggio agrario tradizionale come strade poderali e sistemazioni idrauliche. aree interessate da rilevanti manomissioni antropiche, quali rilevati con evidenti manifestazioni di dissesto e/o non uniforme compattazione, riempimenti, scavi e cave, discariche e rilevati arginali.



- Ambiti periurbani e di pertinenza dei nuclei storici e rurali
  - Capisaldi del verde urbano
  - Riserve di naturalità
  - Attrezzature ricettive e pubblici esercizi
  - Ferrovia e stazioni
  - Strade di grande comunicazione
  - Strade di attraversamento esistenti e di progetto
  - Strade di connessione tra la grande viabilità e la rete urbana esistenti e di progetto
  - Strade di connessione urbana
  - Strade attrezzate esistenti e di progetto
  - Strade di connessione territoriale e della rete dei collegamenti locali
  - Strade e sentieri tutelati principali esistenti e di progetto
  - Strade e sentieri tutelati secondari esistenti e di progetto
- Area d'interesse

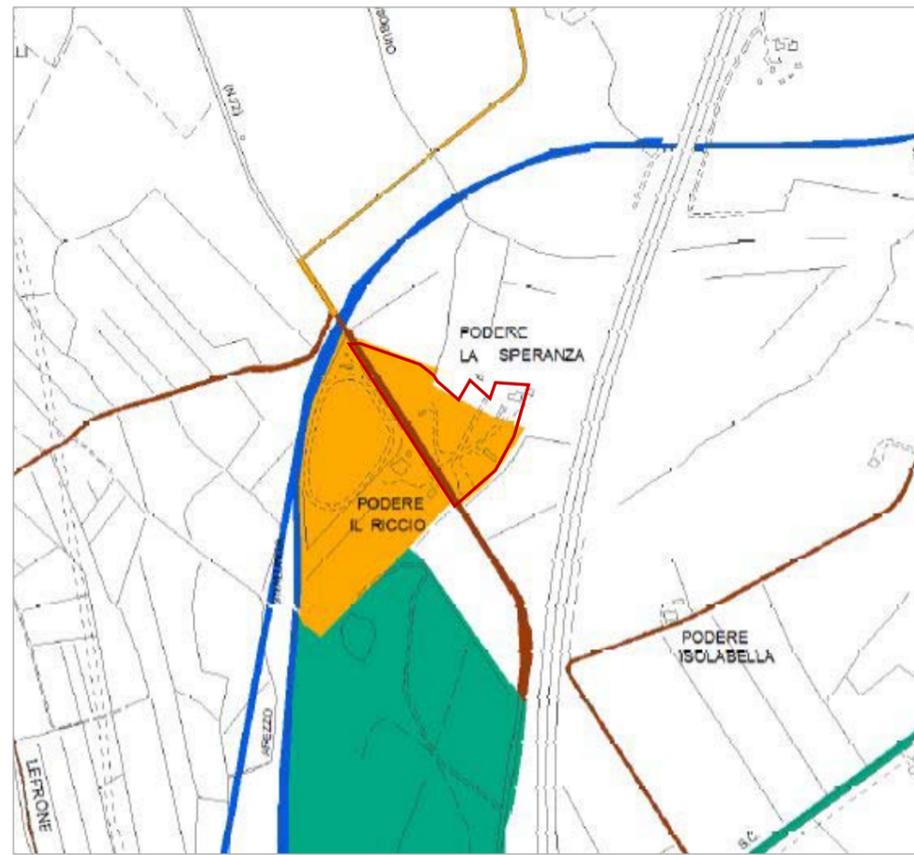
TAV. C4.3 P.S "STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE"- ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.3 STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE: SCENARI E INDIRIZZI**

Gli obiettivi e le strategie di riqualificazione del Piano Strutturale, con riferimento ai contenuti della LR n.65/2014 e del PIT, vengono individuati nella Tav.C4.3 "Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi", attraverso un disegno che illustra i criteri e gli indirizzi da seguire per il governo del territorio, per l'insieme delle attività che concorrono a pianificare e programmare i suoi diversi usi e trasformazioni, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo.

L'area d'interesse è ricompresa tra le "Attrezzature ricettive e pubblici esercizi" comunali.

La Strada Provinciale del Lago che serve la zona è inserita tra le "Strade di attraversamento esistenti e di progetto".



- SD 03 Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura
  - SD 05 Il parco agri-urbano
  - SD 06 Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini
  - ANPIL di Cornia compreso nello schema direttore 06
  - SD 07 Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari
  - SD 08 La Via Vecchia Senese, una strada parco
- Area d'interesse

TAV. C4.4 P.S. "SCHEMI DIRETTORI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

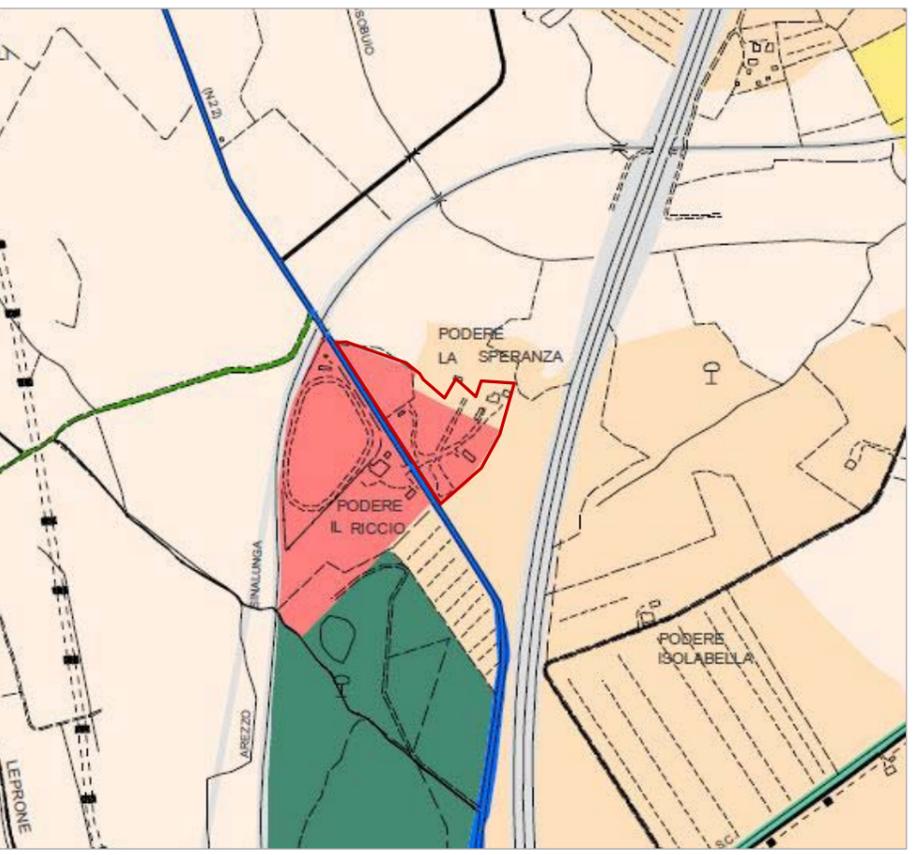
**PS - TAV. C4.4 SCHEMI DIRETTORI**

L'area d'interesse è inserita nello Schema Direttore 07 "Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari", Schema normato secondo l'art. 96 delle NTA. Si riporta di seguito quanto pertinente con l'area in esame.

L'obiettivo prioritario è la realizzazione di un percorso pedecollinare pensato per un turismo legato in prevalenza all'uso della bicicletta, che utilizzando la viabilità storica esistente, che mette in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, colleghi Viciomaggio-Battifolle a Ciggiano-Verniana-Monte San Savino. Con l'intento di promuovere un turismo lento e alternativo, che permetta la visita di questi luoghi (di notevole pregio ambientale e paesaggistico), 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.

Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- [...]
- sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, 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;
- valorizzazione e potenziamento del sistema turistico-ricettivo in siti di pianura idonei anche alla realizzazione di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a "scala territoriale" (Podere il Riccio, Podere La Speranza, La Casina Bassa);
- [...]



- V2 Aree agricole coltivate*
  - V2.1 Aree collinari terrazzate
  - V2.2 Aree di crinale
  - V2.3 Aree di fondovalle
  - V2.4 Aree di pianura ondulata
  - V2.5 Aree di pianura
  - V2.6 Aree con centri turistico - ricettivi
  - V5 Capisaldi del Verde Territoriale
- SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI (L)**
- L1 Centri civici
  - L2 Attrezzature urbane e territoriali
  - L3 Attrezzature turistiche e culturali
- Area d'interesse

TAV. C4.5 P.S. "SISTEMI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

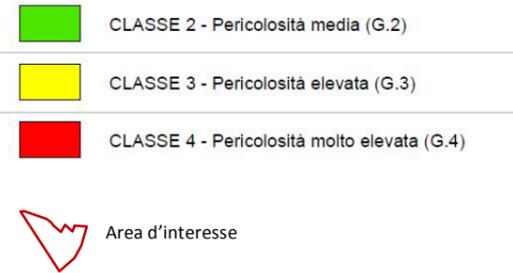
**PS - TAV. C4.5 SISTEMI**

Per "sistema" si intendono porzioni del territorio comunale (tra loro integrate, non necessariamente contigue e con differenti estensioni) dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni e sono riconoscibili specifiche morfologie del suolo e della struttura insediativa. I sistemi coprono l'intero territorio comunale.

Entro ciascun sistema sono riconoscibili "sottosistemi", ovvero parti di un sistema che presentano particolari connotazioni ambientali, insediative e/o funzionali.

L'area d'interesse è inserita nel sistema "L3-Attrezzature turistiche e culturali".

Le "attrezzature turistiche" sono edifici o insiemi di edifici e aree che offrono servizi e attrezzature per il turismo, la cultura e il tempo libero: attività collettive, ricreative, didattiche, servizi e attrezzature ricettive. Il sottosistema comprende anche edifici e spazi aperti di rilevante valore storico che caratterizzano la struttura turistico-culturale del territorio.



TAV. C5.2 P.S. "PERICOLOSITÀ GEOLOGICA" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C5.2 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

L'area d'interesse è inserita in classe di pericolosità geologica elevata (G.3)

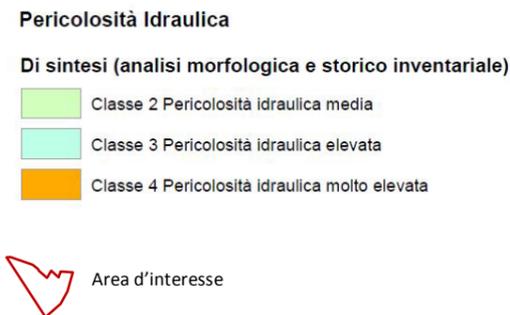
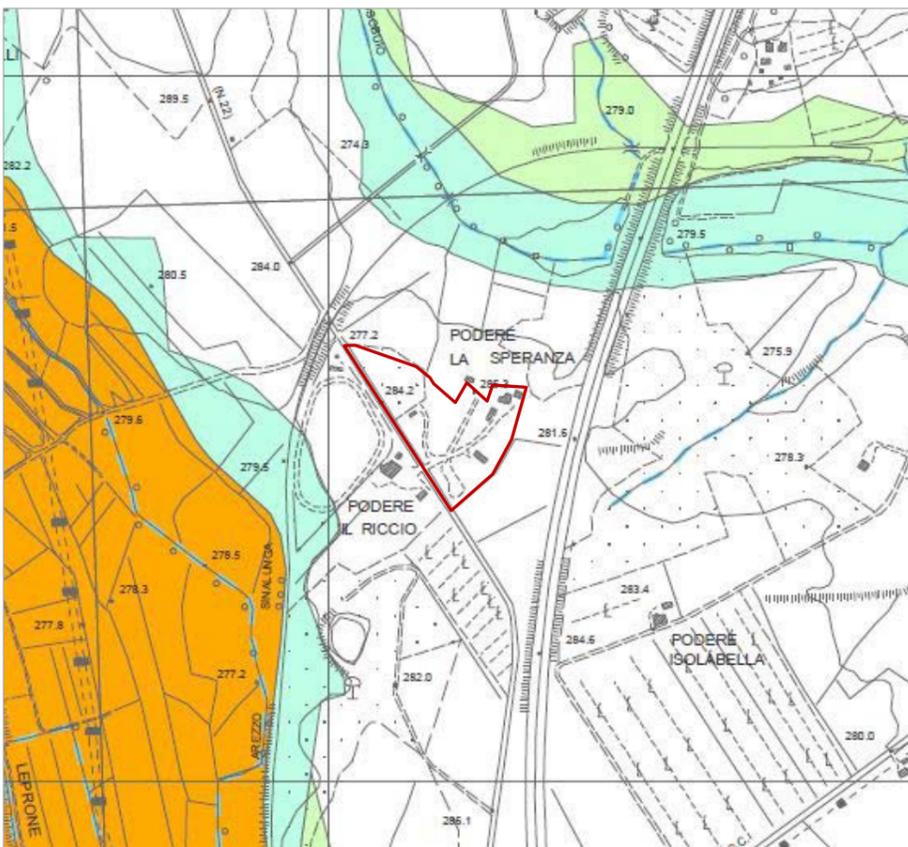
Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza.

Sono normalmente da inserire in classe G3 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- frane quiescenti comprensive del corpo di frana e della corona di distacco e delle relative aree di possibile potenziale evoluzione del dissesto
- terreni argillosi, argillitici alterati, limosi, detritici a prevalente matrice argillosa, e terreni a struttura caotica indicativamente con pendenze superiori al 15%;
- terreni sabbiosi, sabbioso - ghiaiosi, terreni detritici a prevalente matrice sabbiosa indicativamente con pendenze superiori al 25%;
- aree interessate da rilevanti manomissioni antropiche, quali rilevati con evidenti manifestazioni di dissesto e/o non uniforme compattazione, riempimenti, scavi e cave, discariche e rilevati arginali.

In sintesi, si collocano in tale classe tutte quelle aree per cui esistono indizi di passati o potenziali dissesti ed in cui si rende necessario un approfondimento degli studi. In funzione della tipologia dell'intervento, esso dovrà essere supportato, in fase di progettazione esecutiva, da indagini che dovranno essere condotte a livello di "area nel suo complesso".

Sono inoltre da prevedersi interventi di presidio e miglioramento dei terreni (a livello di esecuzione degli sbancamenti di progetto) o della rete idraulica e di drenaggio sia superficiale che profondo e/o l'adozione di tecniche fondazionali e di opere speciali di consolidamento.



TAV. C5.3 P.S. "PERICOLOSITÀ IDRAULICA" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C5.3 PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

In virtù della conformazione morfologica, l'area d'interesse è posta in condizioni di sicurezza idraulica.

**L’INTERVENTO**

Il progetto propone un intervento tenendo conto di quelle che sono le indicazioni riportate all’interno della “Scheda Luogo 2 – località Il Riccio UIA 1A-b” del Regolamento Urbanistico vigente , dividendo il comparto in due Aree specialistiche tra loro autonome:

**1) Area destinata alla residenza**

Area dedicata alla residenza privata, in cui accanto all’esistente edificio (in origine colonico) da recuperare, è prevista la costruzione di due nuovi edifici, ricavati dal recupero di volumi originariamente destinati ad annessi (distinti con le lettere C e D, porcilaia e fienile, nell’estratto a lato riportato) e costruiti prima del 1967, per un volume pari a mc. 514,00. Altri volumi sono presenti sull’area; trattasi, in particolare, di una tettoia e un fienile (distinti con le lettere A e B nell’estratto a lato riportato) costruiti dopo il 1967 per i quali è stata richiesta la demolizione e, dunque, il ripristino della situazione originale del luogo.

L’accesso a questa “Area residenziale privata “ è realizzato dalla strada che costeggia a Sud-Ovest la proprietà; da qui, lungo percorsi interni non asfaltati ma lasciati ad erba e/o finiti a ghiaia, con inserite le aree di parcheggio, si prevede di raggiungere le abitazioni.

A completamento dell’insediamento è prevista la costruzione di una piscina.

Per la costruzione dei nuovi edifici si prevede l’utilizzo di materiali di tipo tradizionale sia per le strutture verticali (pietra e laterizio) lasciate parte faccia vista parte intonacate, che orizzontali (legno e laterizio).

Per lo smaltimento delle acque superficiali si prevede di mantenere in essere l’attuale modalità di allontanamento con il mantenimento e, là dove necessario, il ripristino della rete di scolo superficiale esistente.

Per lo smaltimento delle acque reflue, si prevede l’utilizzo di impianto di fitodepurazione in flusso sub-superficiale, posizionato ai margini della proprietà.

L’approvvigionamento idrico è previsto dal pozzo esistente nell’area.

**2) “Area per attrezzature ricettive“**

Area dedicata all’attività ricettiva con forma di Residence. All’interno del piano è prevista la costruzione di un complesso costituito da due edifici su 2 piani che, fronteggiandosi, definiscono una corte aperta verso la strada Provinciale del Lago. Il Residence comprende un numero di 16 unità locali abitative per l’alloggio della clientela, dotate di un servizio autonomo di cucina e stanza da bagno, di cui n°. 8 al Piano Terra e n° 8 al Piano Primo.

Al Piano Terra si prevede anche l’inserimento dei servizi generali di ricevimento e di ristoro (bar).

A corredo dell’impianto è previsto l’inserimento di una piscina.

L’area destinata a parcheggio ha una superficie di circa mq. 1.300, è parallela alla Comunale da cui ha accesso e si prevede una sua finitura con manto erboso e/o ghiaia.

Per gli impianti, scolo acque meteoriche e nere, si fa riferimento a quanto detto per la parte destinata alla residenza.

L’approvvigionamento idrico, avverrà dal pozzo esistente nell’area.

Per tutta l’area a servizio dell’attività ricettiva residence e della residenza privata si prevede il mantenimento ed il ripristino del patrimonio vegetazionale autoctono oggi esistente, con l’eliminazione delle essenze estranee all’ambiente. Le nuove piantumazioni si indirizzeranno verso l’utilizzo di essenze tipiche del territorio.

Tutti i nuovi edifici da realizzarsi all’interno dell’area, nel rispetto dei caratteri tradizionali della edilizia rurale, saranno dotati di portici a piano terra e loggiati a piano primo, avranno coperture a due falde e a padiglione, gronde in laterizio e/o legno. Per la loro costruzione si prevede di utilizzare materiali, quali pietre, mattoni, con paramenti sia faccia a vista (pietra) che intonacati, quest’ultimi da colorare utilizzando colori terrosi, caratteristici del nostro patrimonio.

Le due aree avranno una schermatura vegetale eseguita attraverso la piantumazione di alberi e cespugli appartenenti al nostro patrimonio naturale, che li recinerà dividendoli tra loro e dalle strade circostanti.

**1) AREA RESIDENZIALE**

**Tipo intervento: Intervento sul patrimonio edilizio esistente all’interno dell’area**

**1a) VOLUMI SECONDARI**

Si ammette il recupero alla funzione residenziale delle volumetrie esistenti all’interno dell’area anche con interventi di demolizione e ricostruzione con diversa articolazione e collocazione rispetto a quella originale, con la realizzazione anche di più edifici fra loro indipendenti.

H. MAX ml. 7

DIST. CONFINI PRIVATI: ml. 6,00

DIST. DALLE STRADE: secondo il codice della strada

DIST. TRA I FABBRICATI: ml. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti.

DESTINAZIONE D’USO = residenziale

UNITA’ EDILIZIE = 2

**1b) VOLUME PRINCIPALE EDIFICIO RESIDENZIALE ESISTENTE**

Sono ammesse per il recupero dell’edificio residenziale esistente, opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione delle opere rivolte alle demolizioni con fedele ricostruzione dell’edificio stesso. E’ ammesso l’ incremento di unità immobiliare fino ad un massimo di n° 2 unità immobiliari complessive dotate di almeno un locale accessorio di servizio e a comune delle due unità.

**2) AREA TURISTICO - RICETTIVA**

**Tipo di intervento edilizio: nuova costruzione**

H. MAX: ml. 7,00

SUPERFICIE UTILE LORDA = mq. 825

DISTANZA DEI FABBRICATI tra loro ml. 10,00 tra pareti finestrate di edifici antistanti

DISTANZA TRA CONFINI PRIVATI: ml. 6,00

DISTANZA DALLE STRADE: secondo le norme del Codice della Strada

DESTINAZIONI D’USO: attrezzature ricettive e di ristoro sportive e ricreative

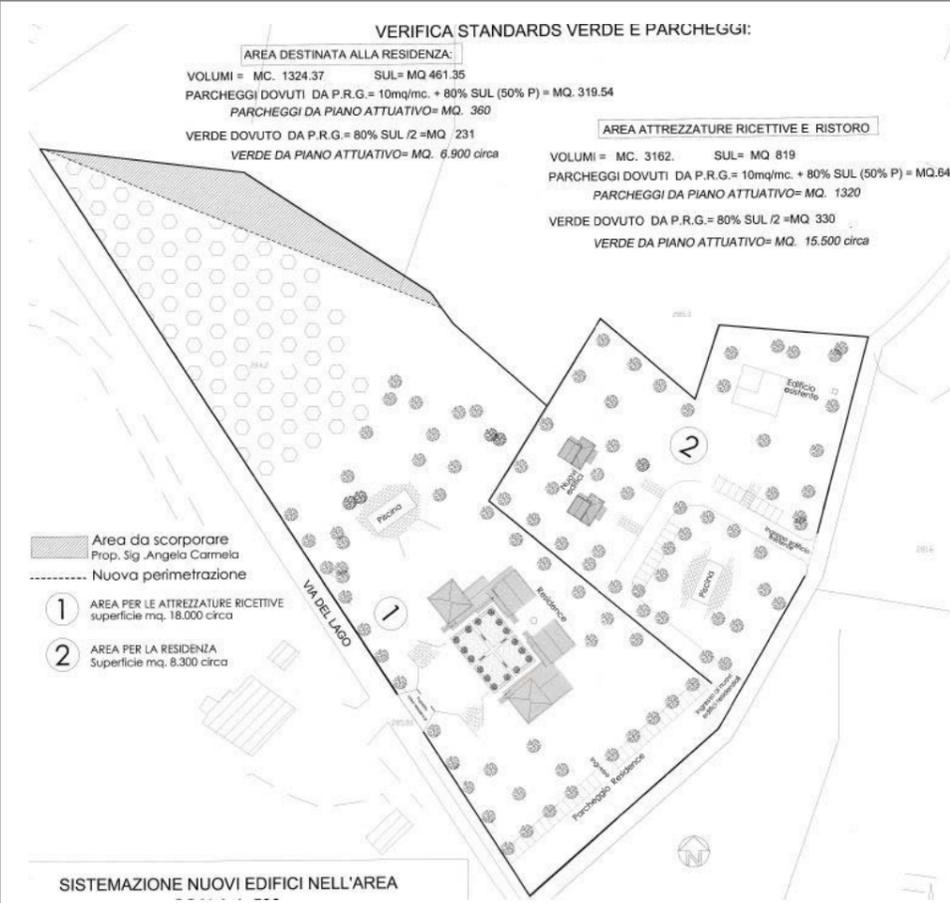
PIANI UTILI: n°. 2 fuori terra + locali accessori in interrato.

**INDIRIZZI PROGETTAZIONE E MISURE DI MITIGAZIONE**

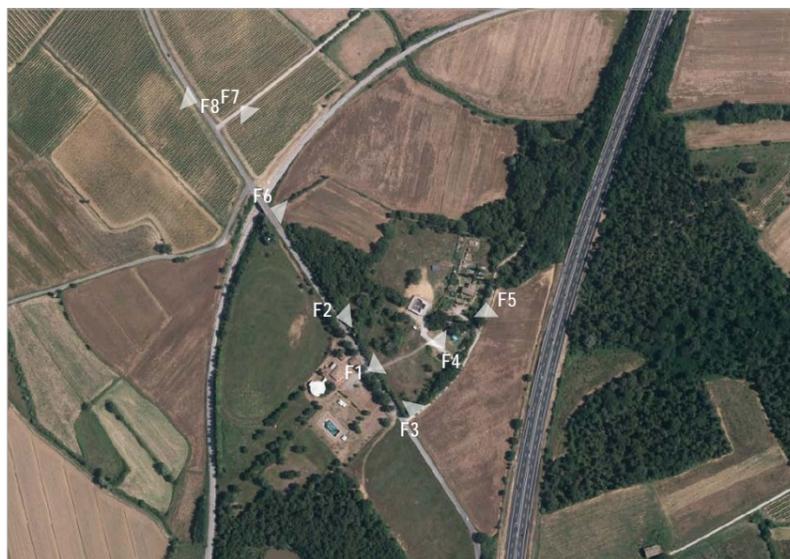
L’attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità alla normativa vigente in materia di tutela ambientale, salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico ed idraulico, secondo quanto disposto nella LR 41/2018 ss.mm.ii. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni disposte dal PIT in materia di Disciplina dei beni paesaggistici (Elaborato 8B).



PLANIMETRIA STATO ATTUALE (FUORI SCALA)



PLANIMETRIA STATO MODIFICATO (FUORI SCALA)



RIFERIMENTO FOTOGRAFICO



FOTO 1

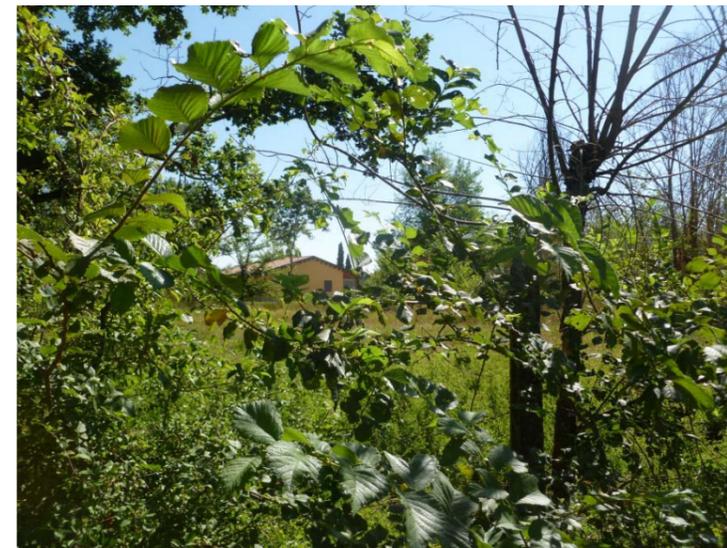


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



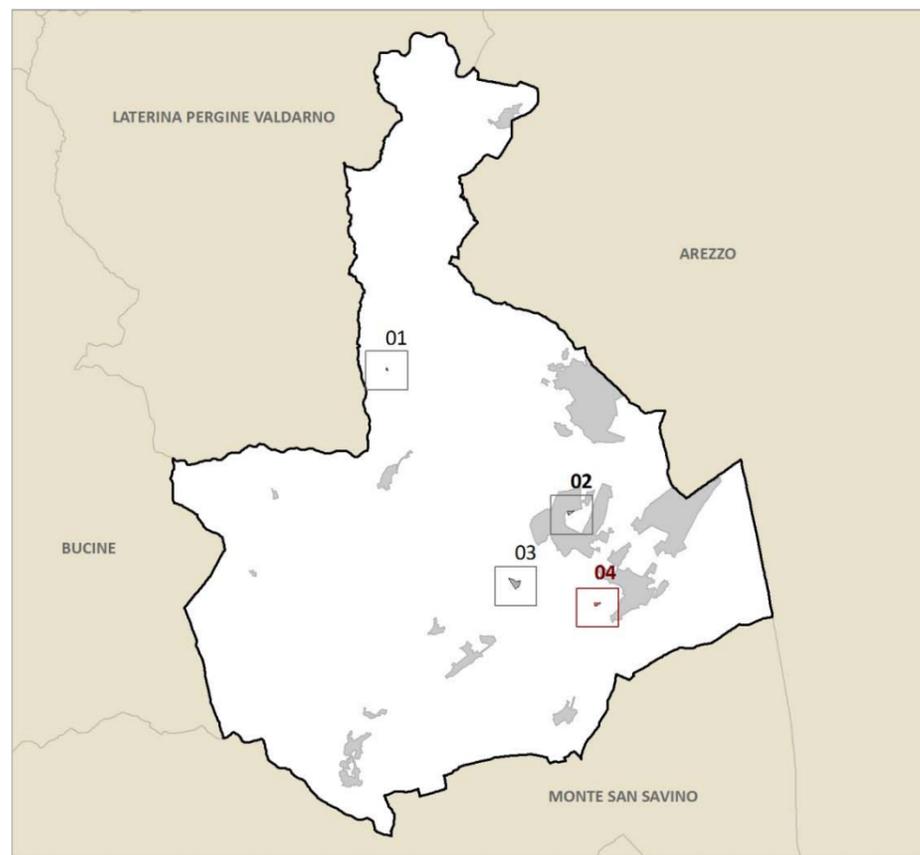
FOTO 6



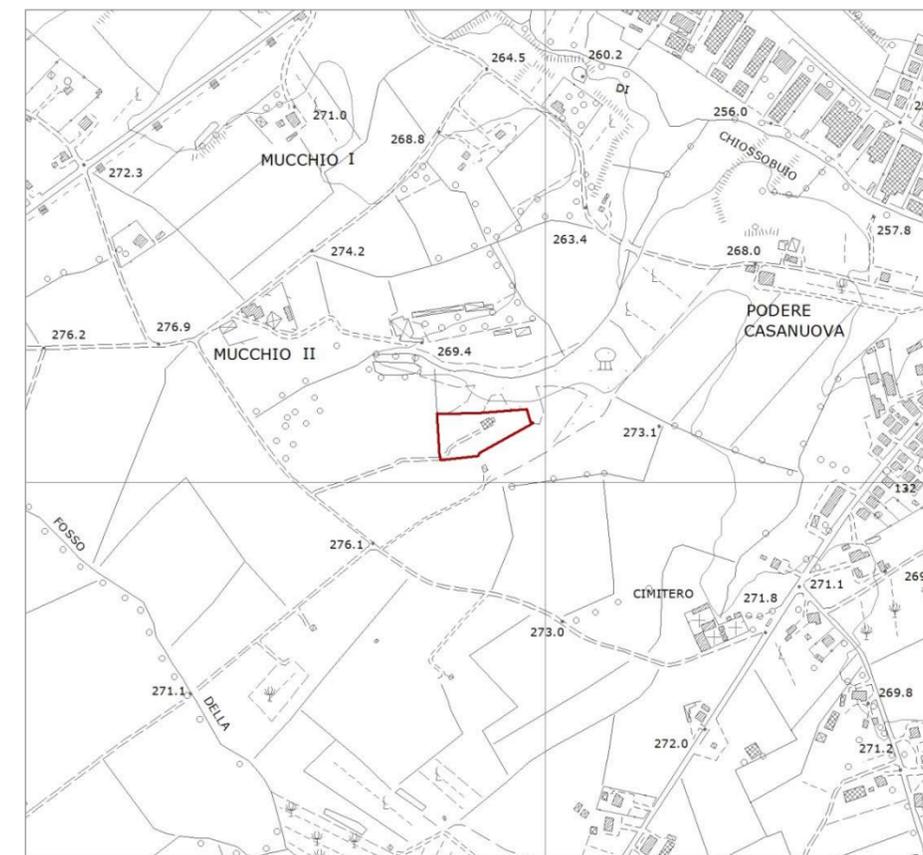
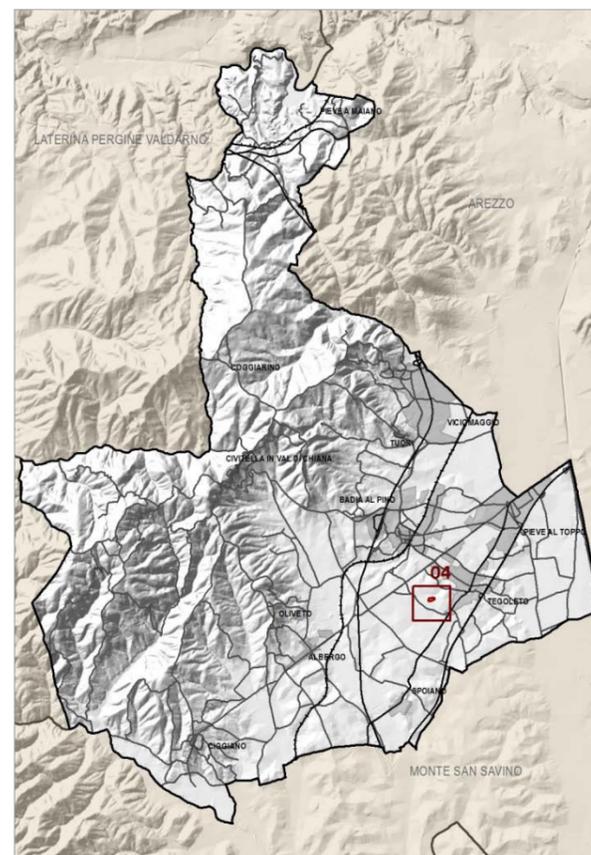
FOTO 7



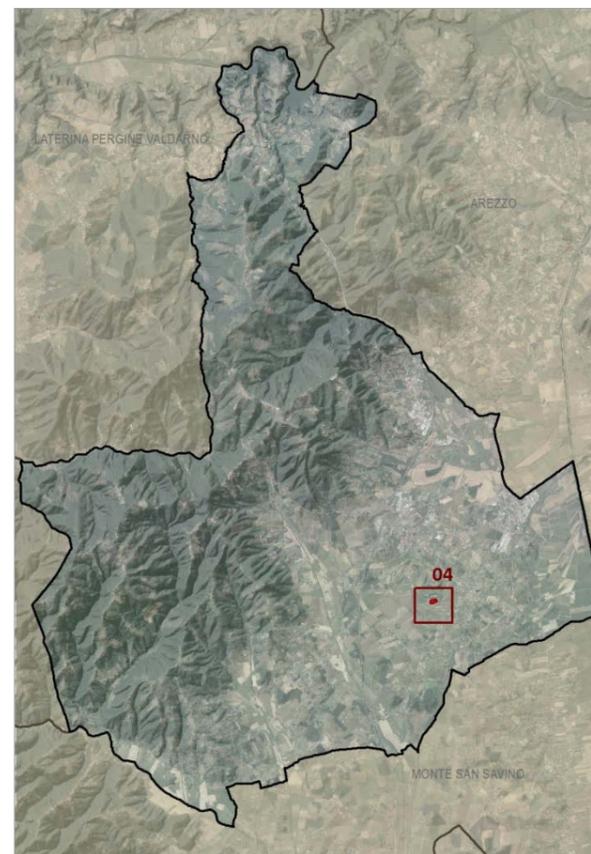
FOTO 8



INQUADRAMENTO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE



ORTOFOTO 2016 (SCALA 1:10.000)

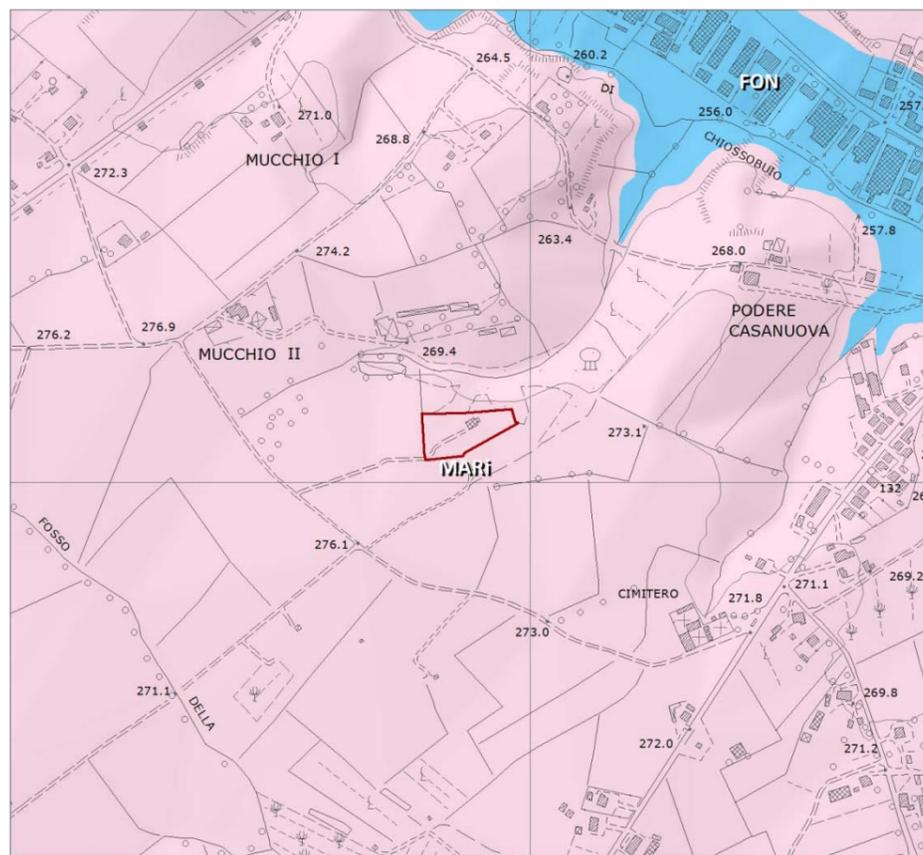
**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area d'interesse è localizzata a sud-ovest del territorio comunale di Civitella in Val di Chiana, in prossimità di via dei Burronacci, viabilità secondaria che dalla S.S. Senese Aretina, costeggiando il Cimitero di Tegelto, porta in aperta campagna.

La zona, pianeggiante, è inserita in un contesto agricolo in cui le vaste distese adibite a foraggio sono punteggiate dalle macchie verdi dei boschi e della vegetazione riparia; la viabilità locale è impostata su un sistema di strade bianche. Il principale asse di drenaggio è rappresentato dal fosso Chiassobuio, corso d'acqua che scorre a Nord.

Allo stato attuale sull'area insistono i manufatti (box cavalli, rimesse e tettoie, steccati) della struttura "La Casina", scuola di equitazione presente sul territorio ormai da diversi anni.

Al catasto terreni del comune di Civitella in Val di Chiana il terreno è distinto al Foglio 73 del NTC con la particella n. 109 e 600.



### I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

- CLVr** Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri
- FON** Fondovalle
- MARI** Margine inferiore
- Area d'interesse

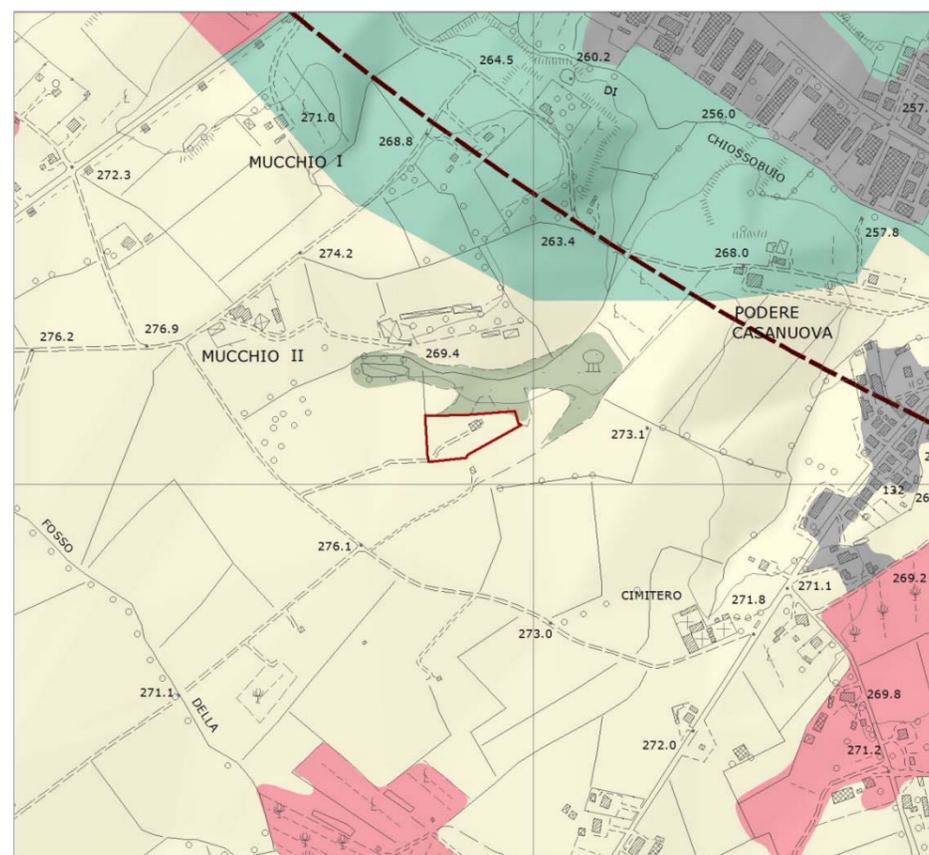
### DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ

Le aree di Margine Inferiore sono storicamente luogo di agricoltura specializzata e grandi fattorie. In tempi attuali sono interessate dalle pressioni per l'espansione degli insediamenti. Il Margine Inferiore è idrologicamente meno sensibile del Margine, per la minore permeabilità. La vulnerabilità dei suoli alla compattazione complica l'utilizzazione ma può portare a forme di uso altamente specializzato, come le risaie e i vivai. La vulnerabilità all'erosione rappresenta una seria limitazione in caso di superfici in pendenza. In assenza del Margine, l'occupazione del Margine inferiore con insediamenti e infrastrutture presenta i rischi di alterazione strutturale profonda del territorio già rilevati per il Margine stesso.

### INDIRIZZI PER LE POLITICHE (pertinenti con l'area in esame)

1. Garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica
18. Nella programmazione di nuovi interventi, evitare:
  - l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo.

PIT/PPR - INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI (SCALA 1:10.000)



### Rete ecologica

- Nodo degli agroecosistemi**
- Agroecosistema intensivo**
- Corridoio ripariale**
- Matrice agroecosistemica di pianura**
- Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata**
- Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati**
- Superficie artificiale**
- Zone umide**

### Elementi funzionali

- Area critica per processi di artificializzazione**
- Area d'interesse

PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI (SCALA 1:10.000)

### PIT/PPR - INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI

#### SISTEMA DEL MARGINE: MARGINE INFERIORE

Conoidi alluvionali terrazzate e terrazzi alluvionali dei più bassi ordini non esondabili da eventi eccezionali.

#### VALORI

Il Margine Inferiore offre suoli potenzialmente molto fertili, anche se non sempre atti alle colture di pregio; rappresenta anche un'area logica di espansione degli insediamenti, costituendo quindi un'area di importanza strategica che, per la limitata criticità idrogeologica, potrebbe essere resa disponibile in preferenza rispetto ad aree più critiche. Nei casi di assenza del Margine, il Margine inferiore è portatore dei valori strutturali e paesaggistici definiti per questo sistema.

### PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI

L'area oggetto della proposta di trasformazione è contraddistinta dalla matrice agroecosistemica di pianura. Trattasi di pianure alluvionali in cui gli agroecosistemi costituiscono ancora una matrice continua e solo in parte soggetta a fenomeni di urbanizzazione, infrastrutturazione e di consumo di suolo agricolo. La stessa è esterna all'area definita "critica per processi di artificializzazione"

#### MATRICE AGROECOSISTEMICA DI PIANURA

#### VALORI

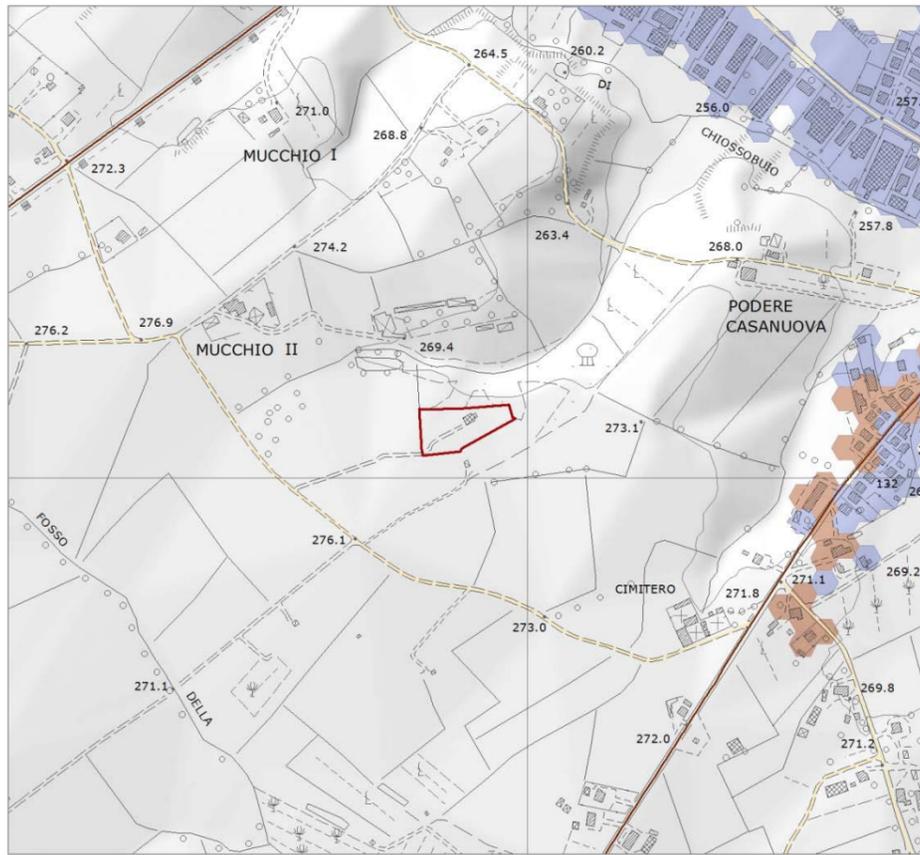
Aree agricole di minore idoneità, rispetto ai nodi, per le specie animali e vegetali più tipiche degli ecosistemi agropastorali. Aree caratterizzate da attività agricole più intensive ma comunque di buona caratterizzazione ecologica e in grado di svolgere una funzione di matrice di connessione tra i nodi. Presenza di importanti valori naturalistici soprattutto nel caso di pianure agricole con elevata densità del reticolo idrografico minore e delle aree umide (naturali o artificiali) o per la presenza di maglia agraria fitta.

#### CRITICITÀ

La principale criticità è costituita dal consumo di suolo agricolo per i processi di urbanizzazione, legati allo sviluppo dell'edificato residenziale sparso o concentrato, delle zone commerciali, artigianali, industriali e della rete infrastrutturale. Altre criticità sono legate all'intensificazione delle attività agricole, con la riduzione o l'eliminazione degli elementi vegetali lineari o puntuali, la diffusione di colture intensive, con alti livelli di meccanizzazione e maggiore uso di risorse idriche, di fertilizzanti e di prodotti fitosanitari. Tali complessivi processi di artificializzazione costituiscono anche un elemento di elevata pressione antropica sulle relittuali zone umide di pianura di interesse conservazionistico.

#### INDICAZIONI PER LE AZIONI

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture, e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Mantenimento del caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.
- Mantenimento delle relittuali zone umide e boschive planiziali interne alla matrice agricola e miglioramento dei loro livelli di qualità ecosistemica e di connessione ecologica.



**Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani ed infrastrutturali**

Confini dell'urbanizzato

- Aree ad edificato continuo presenti al 1954
- Aree ad edificato continuo presenti al 2012

Infrastrutture viarie

- Percorsi fondativi
- Viabilità secondaria

- Area d'interesse

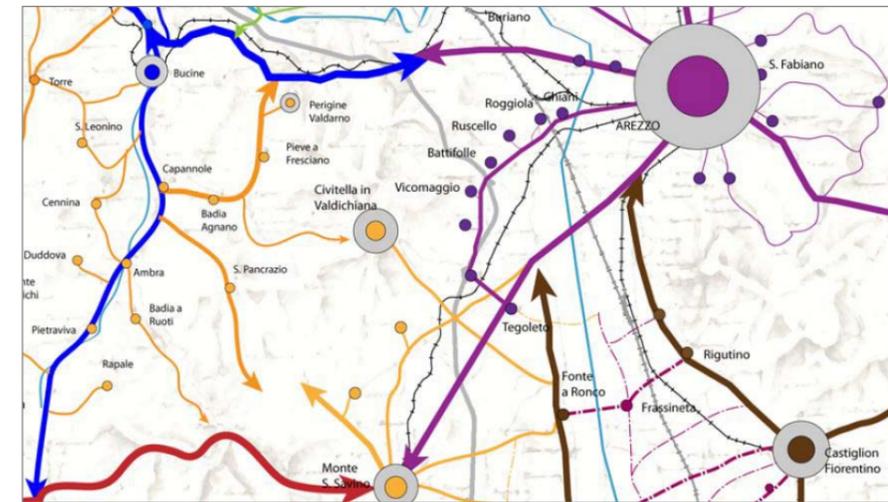
PIT/PPR - INVARIANTE III: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI ED INFRASTRUTTURALI (SCALA 1:10.000)

**PIT/PPR - INVARIANTE III: CARATTERE POLICENTRICO E RETICOLARE DEI SISTEMI INSEDIATIVI, URBANI ED INFRASTRUTTURALI**

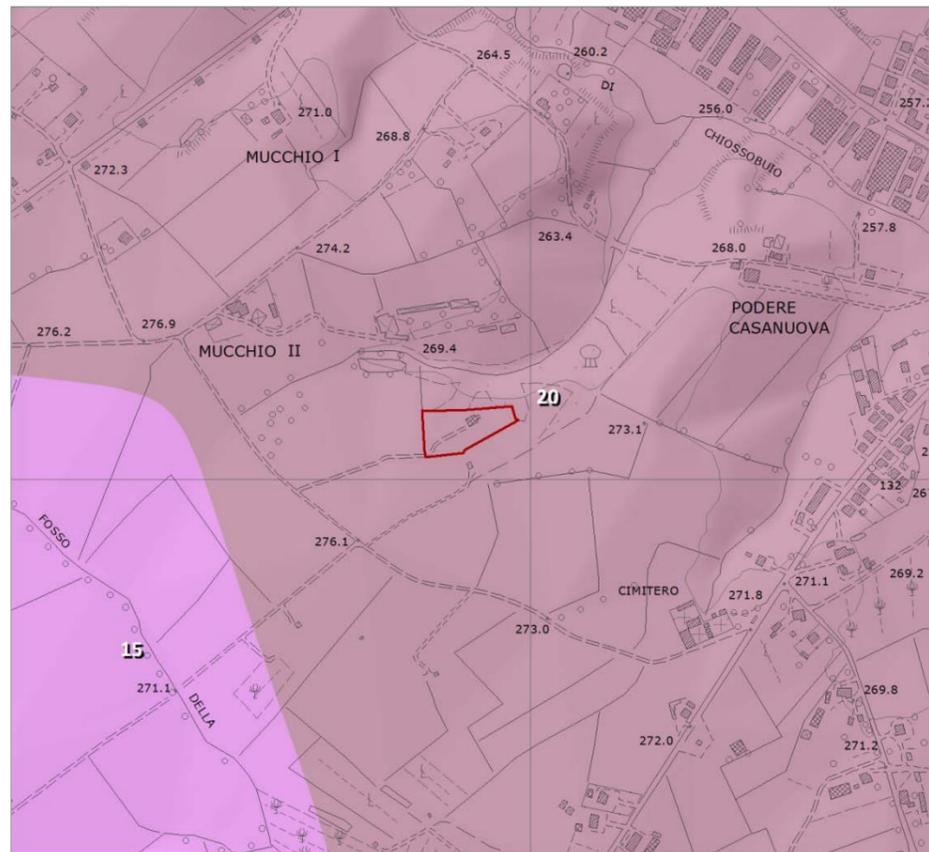
L'area d'interesse è servita dalla viabilità secondaria di pianura; la stessa è prossima ad una zona di edificato continuo presente al 1954 ed al 2012.

**SISTEMA RETICOLARE DI BORGHI E PICCOLI CENTRI DELLA MAGLIA CENTURIATA DI PIANURA**

Si tratta di un sistema di piccoli centri e nuclei rurali diffusi nella piana che si sviluppano nei nodi della fitta maglia agraria ortogonale che ricalca l'impianto delle bonifiche storiche e della centuriazione



CARTA DELLE FIGURE COMPONENTI MORFOTIPI INSEDIATIVI INTORNO AREA TRASFORMAZIONE



**I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali**

- 15 Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto
- 20 Morfotipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari

- Area d'interesse

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

Conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa. In particolare occorre:

- contrastare erosione spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e annessi;
- evitare frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

Obiettivi a carattere morfologico-paesaggistico sono:

- la tutela del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica in termini di integrità e continuità;
- la tutela e la conservazione, ove possibile, della maglia agraria fitta o medio-fitta che è particolarmente idonea a forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico, adatte agli ambiti periurbani;
- la tutela e la manutenzione delle permanenze di paesaggio agrario storico;

PIT/PPR - INVARIANTE IV: MORFOTIPI RURALI (SCALA 1:10.000)

**PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI**

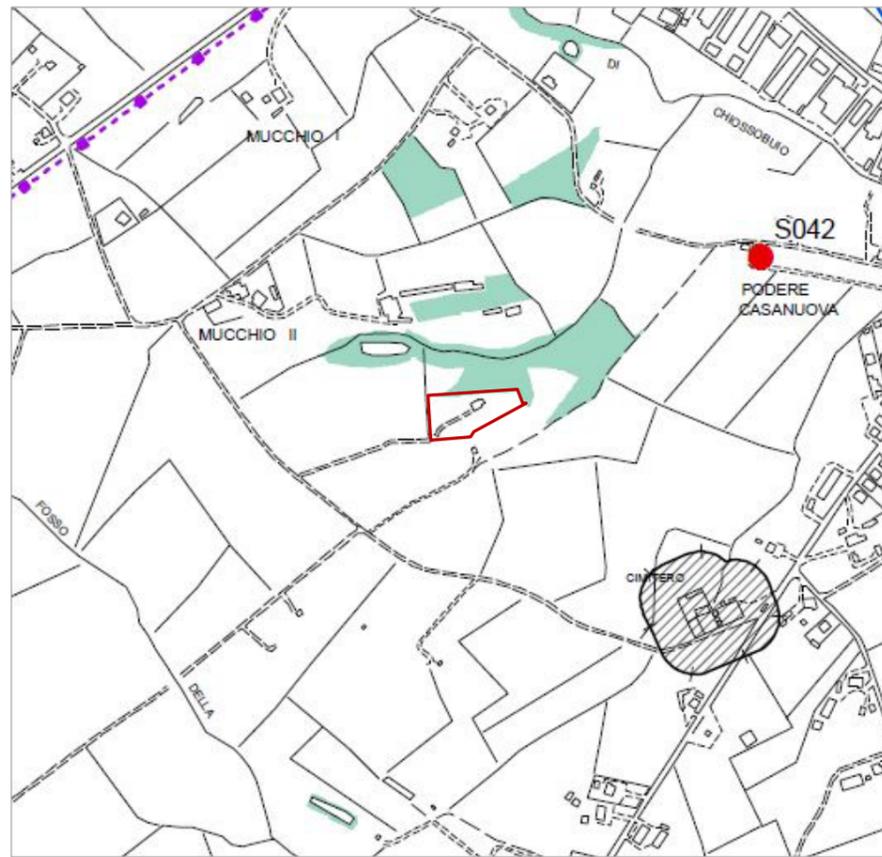
**MORFOTIPO DEL MOSAICO CULTURALE COMPLESSO A MAGLIA FITTA DI PIANURA E DELLE PRIME PENDICI COLLINARI**

Il morfotipo è caratterizzato dall'associazione di colture legnose ed erbacee in appezzamenti di piccola o media dimensione che configurano situazioni di mosaico agricolo.

**VALORI**

In ambiti periurbani, ruolo multifunzionale degli spazi agricoli compresi in questo morfotipo che è possibile articolare in:

- valore paesaggistico, per il ruolo di discontinuità morfologica rispetto al tessuto costruito;
- valore ambientale degli spazi agricoli che contribuiscono ad aumentare il grado di biodiversità e a connettere le reti ecologiche presenti;
- valore sociale, legato al possibile sviluppo di forme di conduzione agricola anche di tipo hobbistico come orti urbani e agricoltura di prossimità, e alla costituzione di reti di spazio pubblico anche mediante l'istituto dei parchi agricoli.

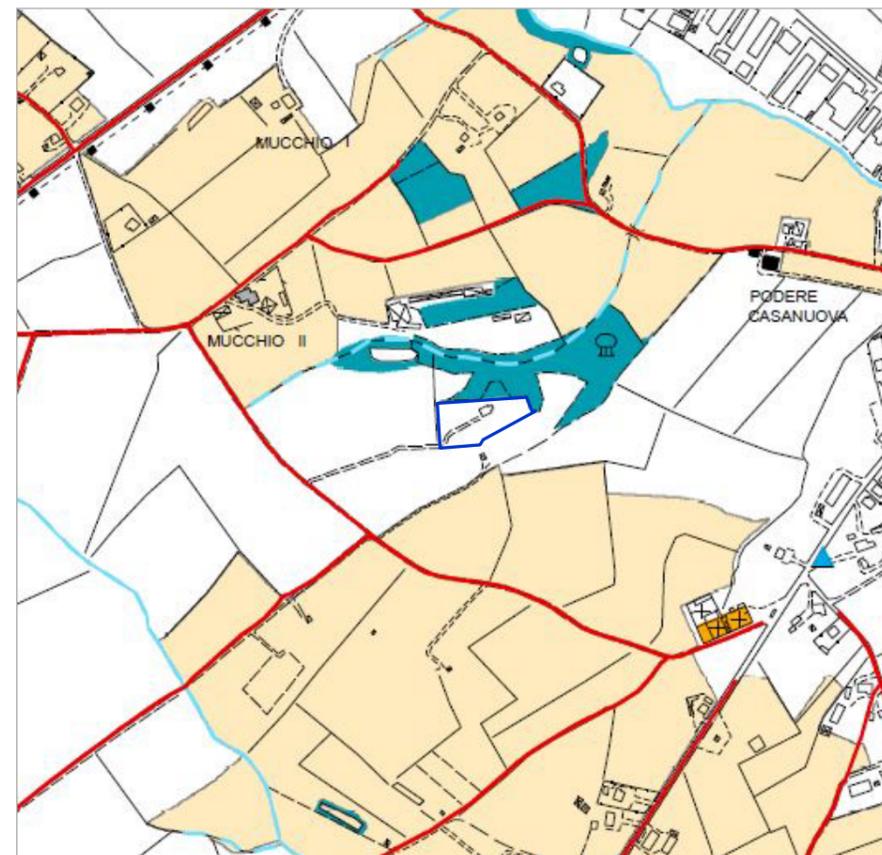


- Vincoli Statali - Regionali**
- Metanodotto
  - Elettrodotto 132 kV (gestione Terna Spa)
  - Elettrodotto 220 kV (gestione Terna Spa)
  - Elettrodotto 132 kV (gestione RFI)
  - Distanza di Prima Approssimazione (Dpa)
  - Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004, art. 136)
  - Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. b)
  - Fascia di 150m dei corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)
  - Reticolo idrografico dei corsi d'acqua ai sensi del R.D. 11-12-1933, n.1775 (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)
  - I parchi, riserve nazionali o regionali e i territori di protezione esterni ai parchi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. f) e SIR Ponte a Buriano e Penna
  - Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g)
  - Zone di interesse archeologico (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. m)
  - Aree soggette a vincolo idrogeologico
- Vincoli Comunali**
- Fascia di rispetto cimiteriale
  - Zona di rispetto pozzi
- Area d'interesse

**PS - TAV. B8.7 VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI**

L'area d'interesse non ricade all'interno di zone vincolate.

TAV. B8.7 P.S. "VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

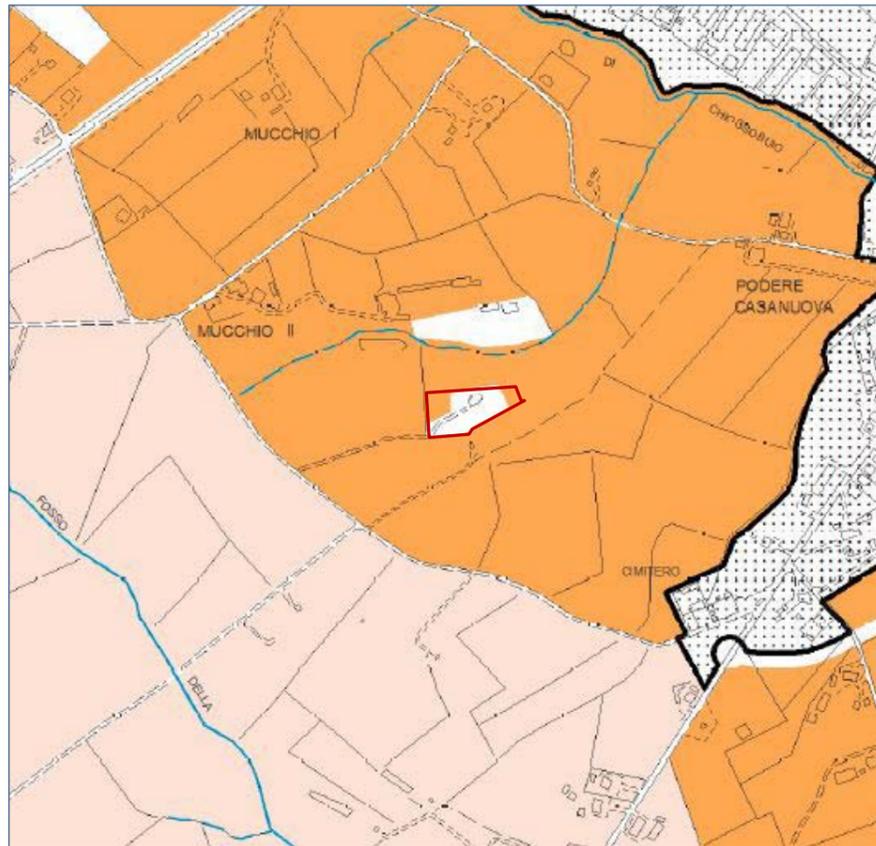


- Beni di interesse storico architettonico**
- Centri, nuclei e complessi storici
  - Edifici di valore: edifici civili e rurali, ville, chiese, oratori e cappelle
  - Area di tutela paesistica delle ville
  - Mulini
  - Tabernacoli e croci
  - Fontanili, vasche e cisterne
  - Fonti, sorgenti
  - Cimiteri storici
  - Muri dei terrazzamenti
  - Reticolo viabilità fondativa
  - Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lett.g - PIT)
  - Coltura tradizionale a maglia fitta
  - Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs.42/2004, art.136)
- Beni di interesse storico archeologico**
- Siti di interesse archeologico
- Area d'interesse

**PS - TAV. C4.1 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI**

L'area d'interesse non ricade all'interno di Invarianti Strutturali.

TAV. C4.1 P.S. "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)



Statuto del Territorio: invariants strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato

Invarianti

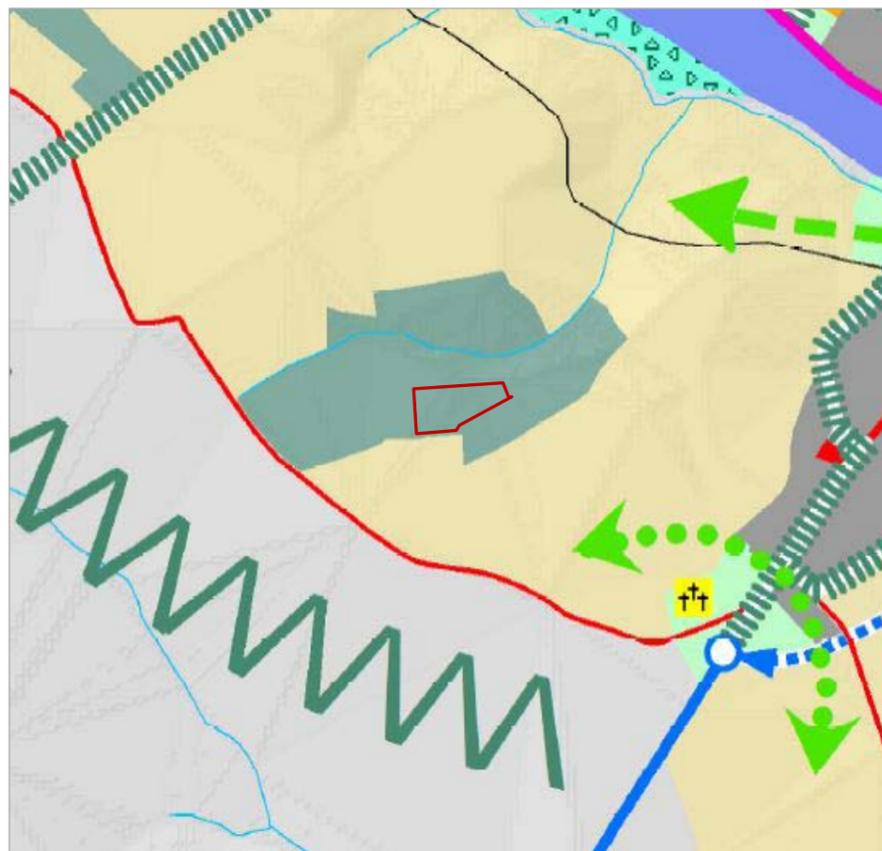
-  Paesaggi periurbani di transizione e intorno agli insediamenti storici
-  Reticolo idrografico (ai sensi del R.D. 1775/1933)
-  Reticolo idrografico (integrato ai sensi della L.R. 79/2012)
-  Perimetro del territorio urbanizzato
-  Area d'interesse

**PS - TAV. C4.2 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO E PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Una minima parte dell'area d'interesse ricade all'interno dei "Paesaggi periurbani di transizione e intorno agli insediamenti storici".

Trattasi di paesaggi che sono in prossimità o circondano i centri urbani e gli insediamenti storici, dove sono presenti insediamenti rurali, tessiture agrarie e impianti arborei che hanno assunto nel tempo caratteri e funzioni differenti. Per i "Paesaggi periurbani di transizione" valgono le indicazioni e le prescrizioni dei Sistemi, Sottosistemi e Ambiti i cui ricadono.

TAV. C4.2 P.S "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO" (SCALA 1:10.000)



-  Insediamenti a prevalente funzione produttiva
-  Centri civici
-  Attrezzature urbane e territoriali
-  Capisaldi del verde urbano
-  Mitigazione paesaggistica delle barriere infrastrutturali e delle aree ad elevata urbanizzazione
-  Direttrice di continuità ecologica da mantenere, riqualificare o ricostruire
-  Aree di continuità spaziale, visuale e percettiva tra città e campagna
-  Cunei di penetrazione degli elementi della rete ecologica
-  Connessioni visuali e percorrenze negli spazi aperti urbani
-  Aree rurali e naturali intercluse: il parco agri-urbano
-  Ambiti periurbani e di pertinenza dei nuclei storici e rurali
-  Capisaldi del verde urbano
-  Riserve di naturalità
-  Strade attrezzate esistenti e di progetto
-  Strade di connessione territoriale e della rete dei collegamenti locali
-  Strade e sentieri tutelati principali esistenti e di progetto

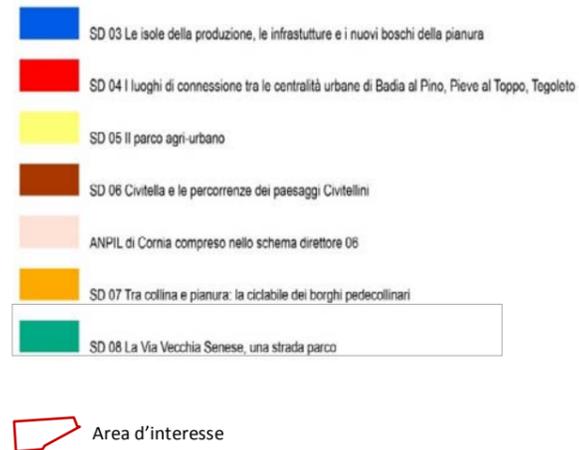
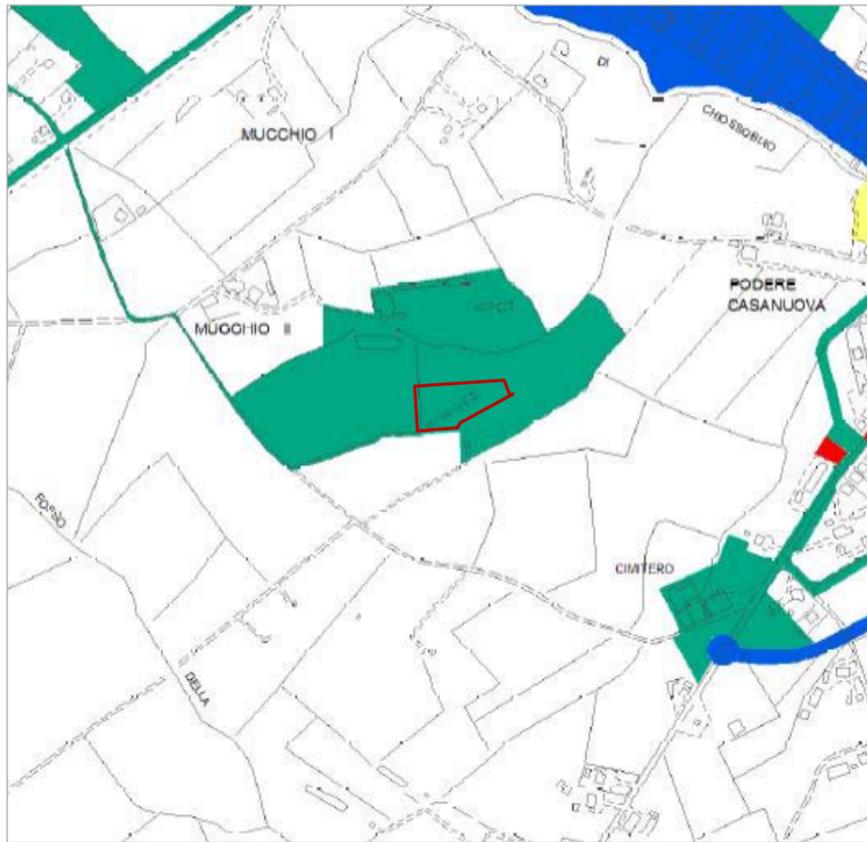
**PS - TAV. C4.3 STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE: SCENARI E INDIRIZZI**

Gli obiettivi e le strategie di riqualificazione del Piano Strutturale, con riferimento ai contenuti della LR n.65/2014 e del PIT, vengono individuati nella Tav.C4.3 "Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi", attraverso un disegno che illustra i criteri e gli indirizzi da seguire per il governo del territorio, per l'insieme delle attività che concorrono a pianificare e programmare i suoi diversi usi e trasformazioni, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo.

L'area d'interesse è ricompresa tra i "Capisaldi del verde urbano".

La viabilità presente in zona fa capo sia alle "Strade di connessione territoriale e della rete dei collegamenti locali".

TAV. C4.3 P.S "STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE"- ESTRATTO (SCALA 1:10.000)



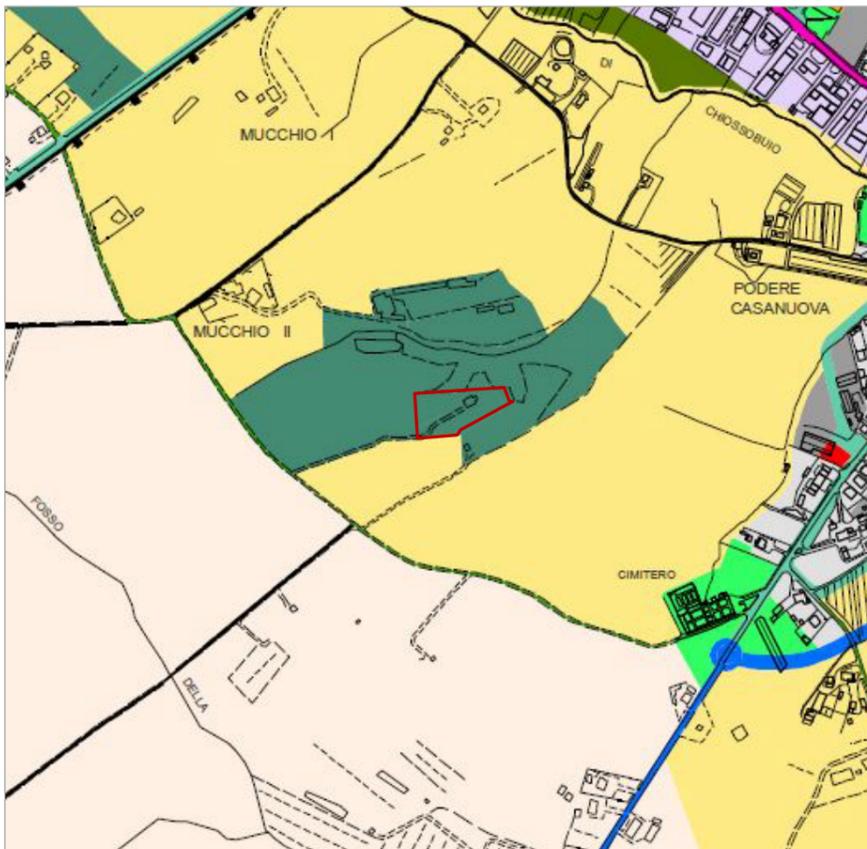
TAV. C4.4 P.S. "SCHEMI DIRETTORI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.4 SCHEMI DIRETTORI**

L'area d'interesse è inserita nello Schema Direttore 08 "La Via Vecchia Senese, una strada parco", Schema normato secondo l'art. 97 delle NTA. Si riporta di seguito quanto pertinente con l'area in esame.

3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:

- ampliamento dell'offerta di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive a "scala territoriale": potenziamento e trasformazione degli attuali siti per l'allevamento dei cavalli (Matroia, Mucchio, Fogliarina, Quarata, Gricena, Zingare) 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 ed ippodromi, club-house con relativi servizi);
- realizzazione e sistemazione di 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, Togoletto (dove è prevista la realizzazione di una nuova piscina nei pressi del campus scolastico), Albergo e Ciggiano.



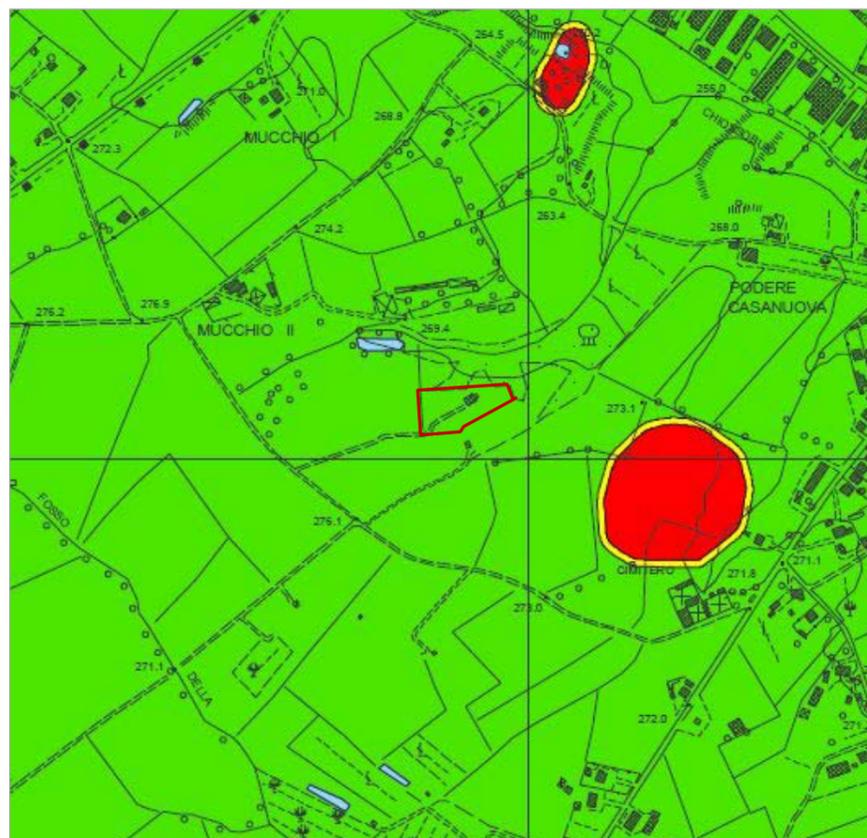
TAV. C4.5 P.S. "SISTEMI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.5 SISTEMI**

Per "sistema" si intendono porzioni del territorio comunale (tra loro integrate, non necessariamente contigue e con differenti estensioni) dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni e sono riconoscibili specifiche morfologie del suolo e della struttura insediativa. I sistemi coprono l'intero territorio comunale. Entro ciascun sistema sono riconoscibili "sottosistemi", ovvero parti di un sistema che presentano particolari connotazioni ambientali, insediative e/o funzionali.

L'area d'interesse è inserita nel sistema "V5 - Capisaldi del Verde Territoriale", area così disciplinata (rif. Art. 48 NTA):

1. Il sottosistema è connotato da un insieme di "luoghi verdi" per il tempo libero, caratterizzati da diversi tipi di spazi e attrezzature; essi comprendono aree di compensazione ambientale, parti di territorio agricolo, aree boscate, nelle quali è possibile svolgere anche attività ricreative e culturali.  
Le parti di territorio comprese nel sottosistema V5 sono considerate parti del territorio rurale da mantenere e tutelare.
2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla realizzazioni di aree e strutture da destinare a servizi per le attività di tempo libero, percorsi didattici, servizi culturali di interesse territoriale; valorizzando e salvaguardando i caratteri ambientali e storici del territorio.

**PS - TAV. C5.2 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

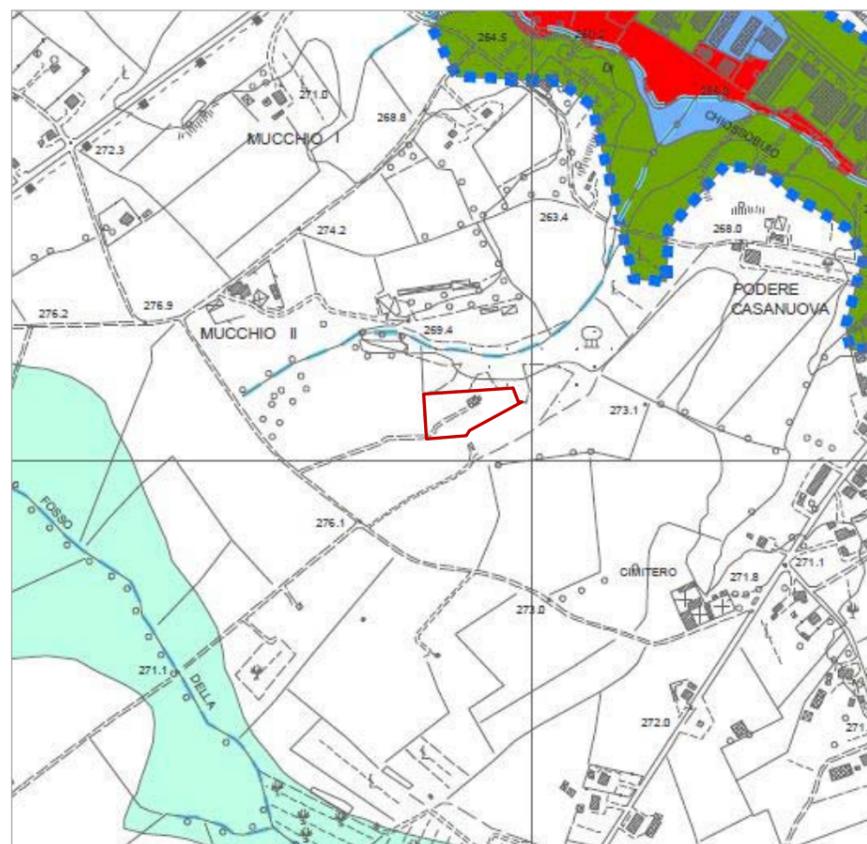
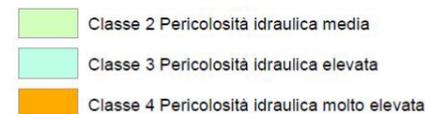
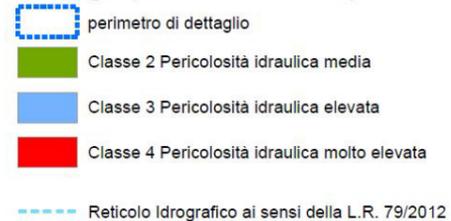
L'area d'interesse è inserita in classe di pericolosità geologica media (G.2).

Sono normalmente da inserire in classe G2 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

- aree con erosione superficiale
- terreni argillosi, argillitici alterati, limosi, detritici a prevalente matrice argillosa, e terreni a struttura caotica indicativamente con pendenze inferiori al 15%;
- terreni sabbiosi, sabbioso - ghiaiosi, terreni detritici a prevalente matrice sabbioso indicativamente con pendenze inferiori al 25%.

Nella classe G2 sono comprese le aree apparentemente stabili sulle quali permangono dubbi che potranno tuttavia essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia. Tali zone sono in genere quelle collinari meno acclivi, dove non si osservano evidenze di instabilità. Si collocano inoltre in questa classe le aree con roccia affiorante o a litologia compatta, a scarsa pendenza in relazione al contesto litostratigrafico, o con irrilevante copertura detritica e alteritica.

TAV. C5.2 P.S. "PERICOLOSITÀ GEOLOGICA" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**Pericolosità Idraulica****Di sintesi (analisi morfologica e storico inventariale)****Di dettaglio (modellazione idraulica)**

Area d'interesse

**PS - TAV. C5.3 PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

L'area d'interesse è posta in condizioni di sicurezza idraulica; la stessa infatti non è raggiunta dalle acque che, per gli eventi di piena imposti dalla normativa (Tr=30, 200 e 500 anni) fuoriescono dal Fosso Chiassobuio (a Nord) e dal Fosso della Riola (a Sud).

TAV. C5.3 P.S. "PERICOLOSITÀ IDRAULICA" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**L'INTERVENTO**

L'area oggetto di intervento ospita attualmente una scuola di equitazione; tra le attività svolte vi è l'insegnamento dell'uso della lancia da "Quintana" e da "Buratto del Saracino".

Allo stato attuale sull'area d'interesse insistono strutture precarie (box cavalli, depositi, tettoie, rimesse, steccati) non idonee allo svolgimento dell'attività di maneggio che i richiedenti intendono intraprendere, trovandosi gli stessi nella condizione di dover correlare alla loro proprietà un nuovo utilizzo economico.

Come è possibile evincere dagli estratti a lato riportati, al maneggio è da ricondurre la realizzazione di una struttura dislocata su n. 2 piani fuori terra da adibire a "Club House".

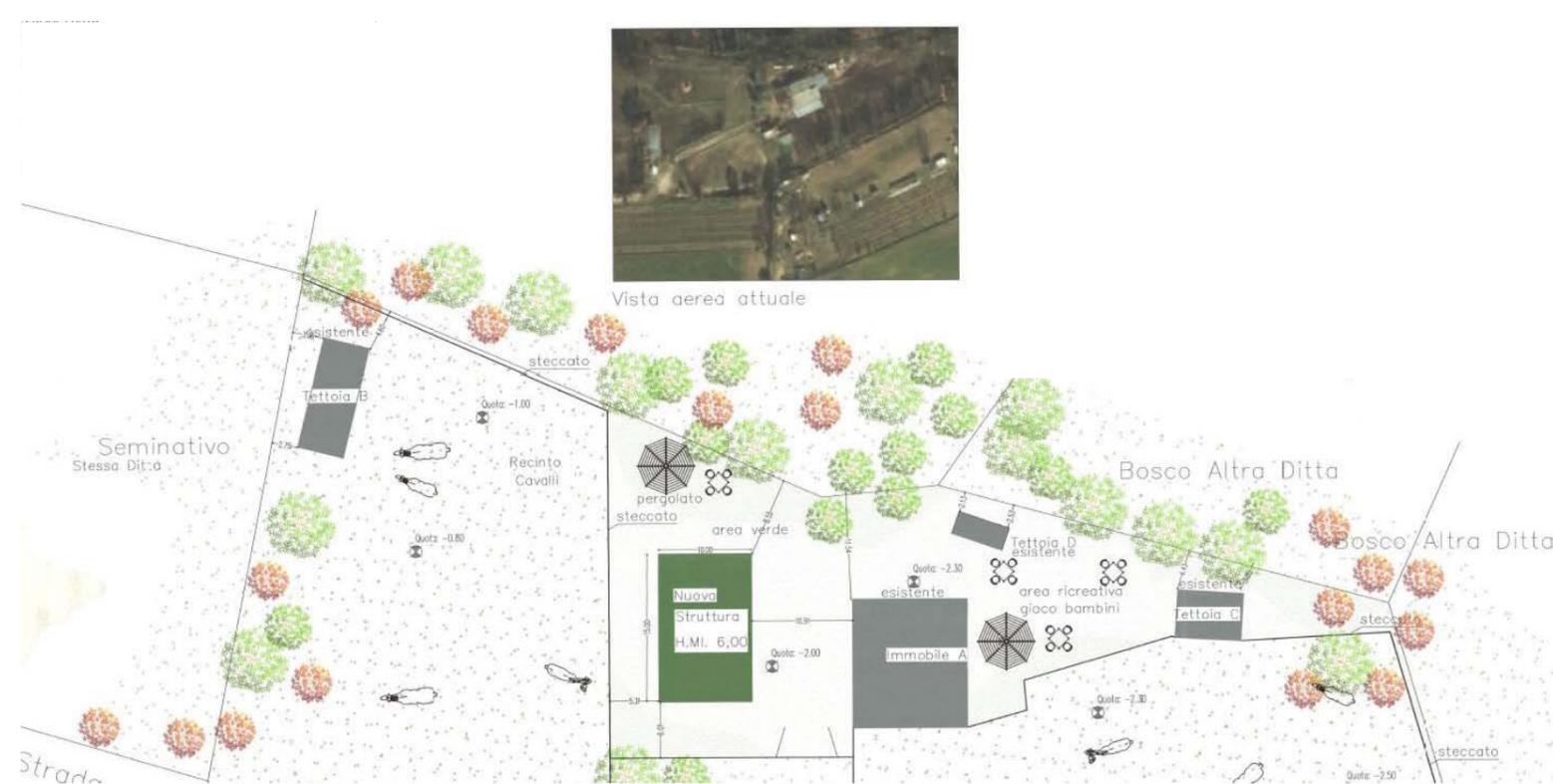
**DIMENSIONAMENTO / SE**

Nuova edificazione: attrezzature per attività socio-ricreative e sportive

SUPERFICIE SE = 300 mq

**INDIRIZZI PROGETTAZIONE E MISURE DI MITIGAZIONE**

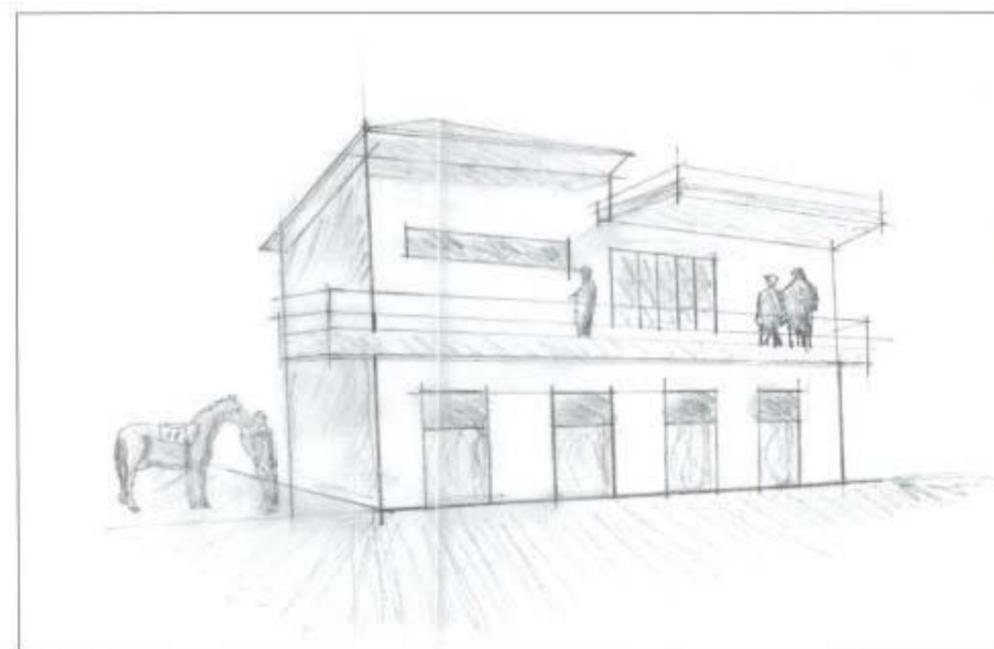
L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità alla normativa vigente in materia di tutela ambientale, salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico ed idraulico, secondo quanto disposto nella LR 41/2018 ss.mm.ii.



ESTRATTO PLANIMETRIA STATO MODIFICATO (SCALA 1:2.000)



SOVRAPPOSTO CATASTO-ORTOFOTO (SCALA 1:2.000)



NUOVA STRUTTURA DA ADIBIRE A CLUB HOUSE – SCHEMA



RIFERIMENTO FOTOGRAFICO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

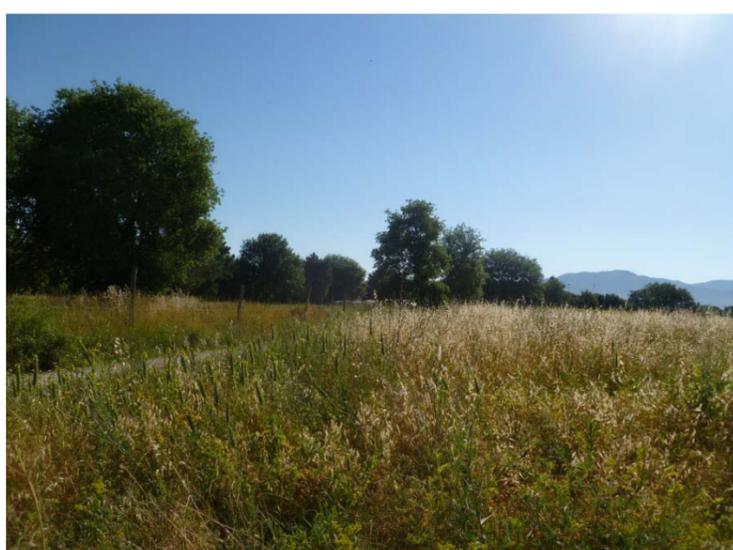


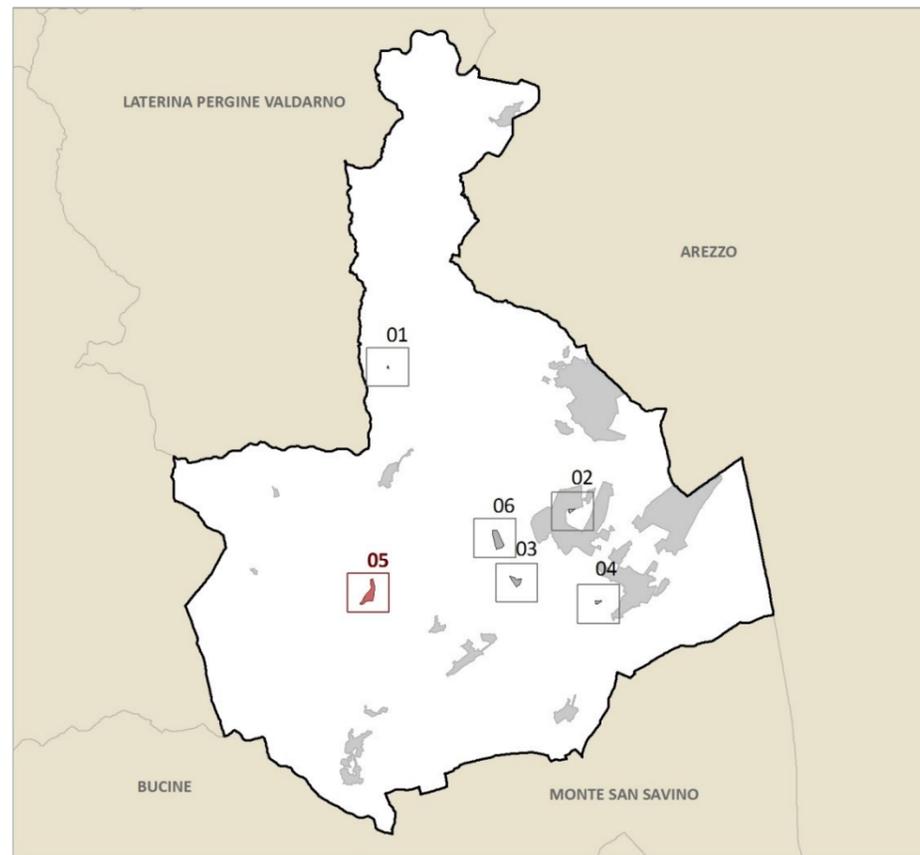
FOTO 6



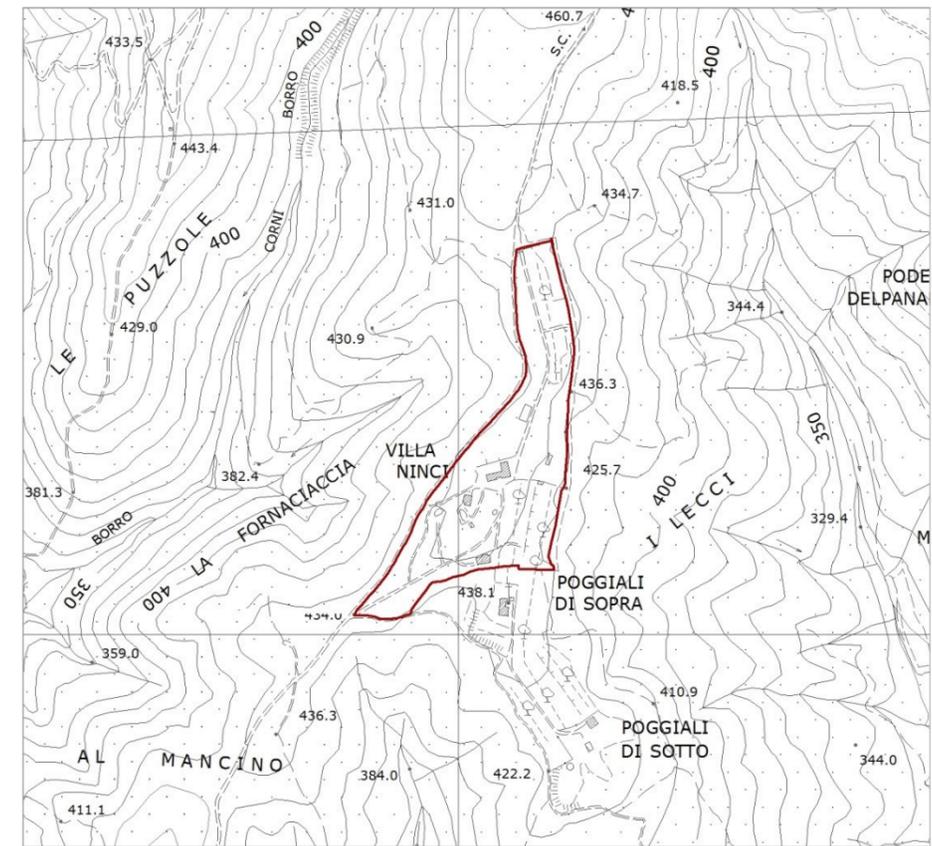
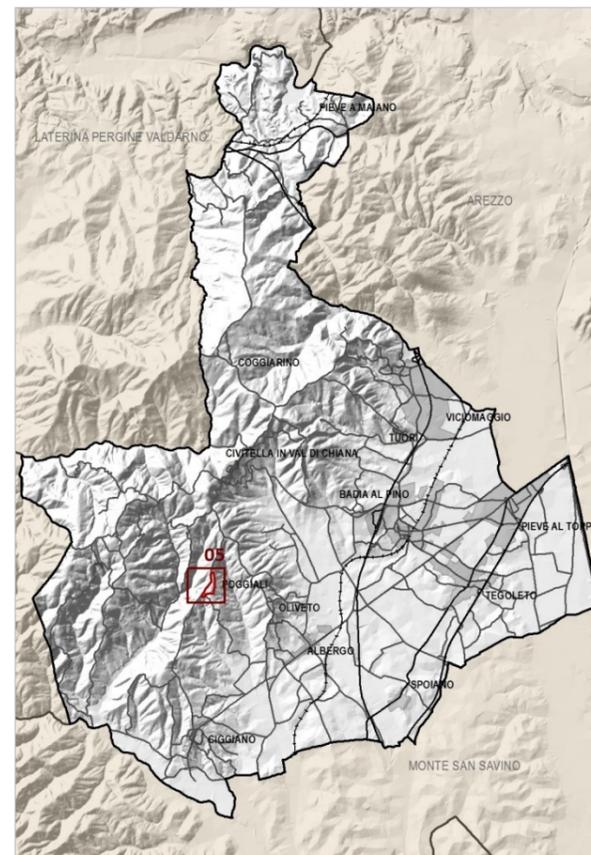
FOTO 7



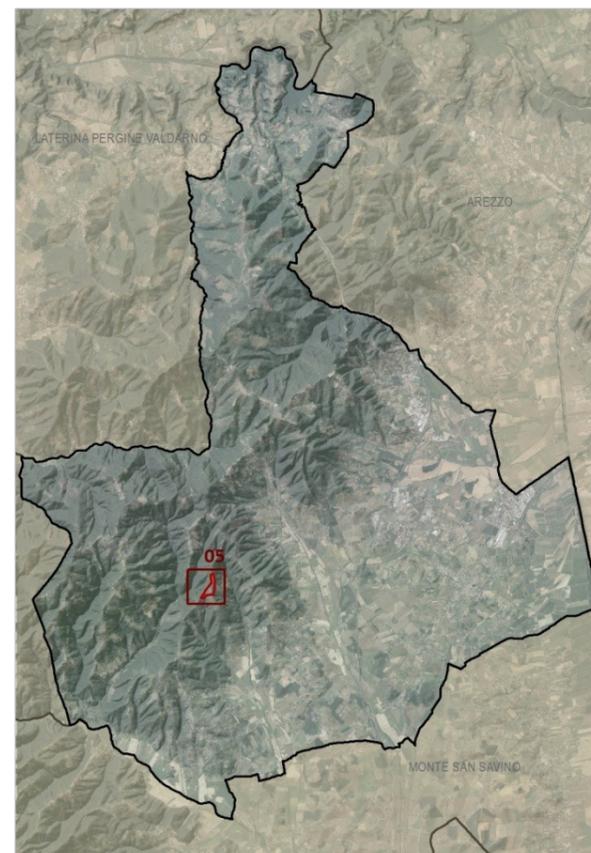
FOTO 8



INQUADRAMENTO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE



ORTOFOTO 2016 (SCALA 1:10.000)

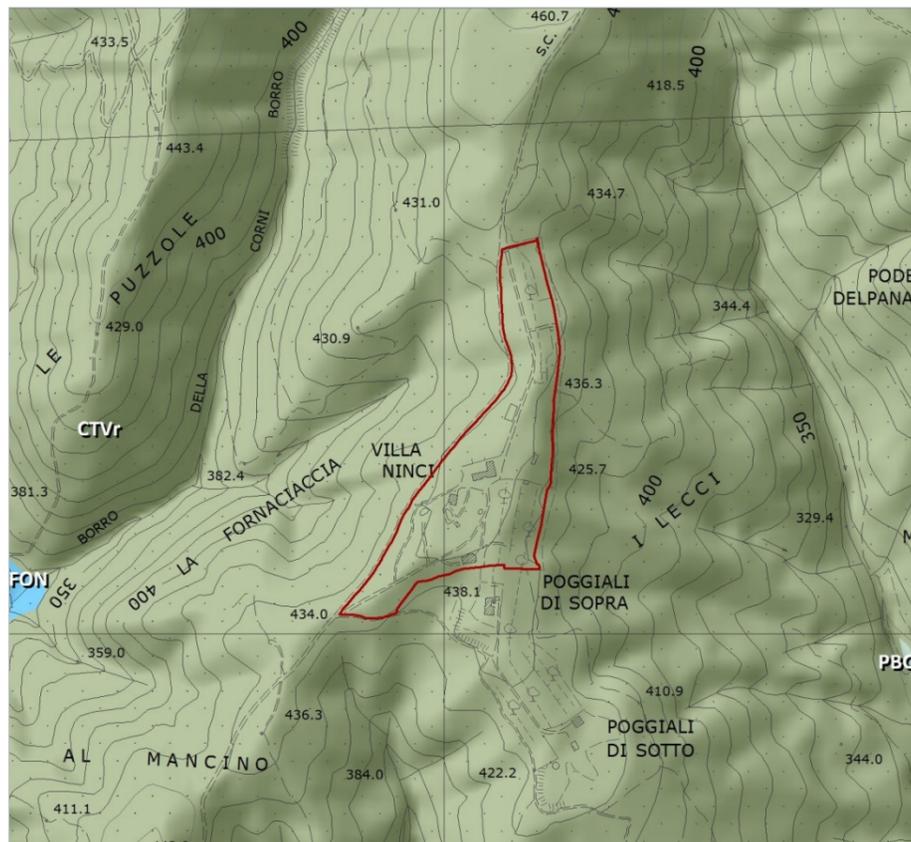


**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area d'interesse è sita in località Poggiali, nella porzione centro-meridionale del territorio comunale di Civitella in Val di Chiana; la stessa insiste su un pianoro posto ad una quota di circa 430 m s.l.m. il cui edificio principale è costituito da Villa Ninci.

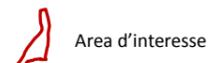
Oltre a Villa Ninci ed alle sue pertinenze, sull'area oggetto di proposta di trasformazione insistono alcuni fabbricati dismessi; l'obiettivo della proposta è quello di creare un piccolo polo turistico, recuperando anche la volumetria esistente.

Villa Ninci non fa parte del progetto di recupero.



**I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

- CIVr** Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane
- FON** Fondovalle
- PBC** Pianura bonificata per diversioni e colmate



**DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ**

Questo sistema appare essenzialmente stabile, salvo situazioni locali. La protezione offerta agli acquiferi, in termini di inquinamento, è limitata dalle caratteristiche dei suoli e dalla generale permeabilità; le caratteristiche dei suoli pongono qualche limitazione alle utilizzazioni agricole; le coperture detritiche sui versanti pongono serie limitazioni all'apertura ed alla manutenzione della viabilità, soprattutto minore.

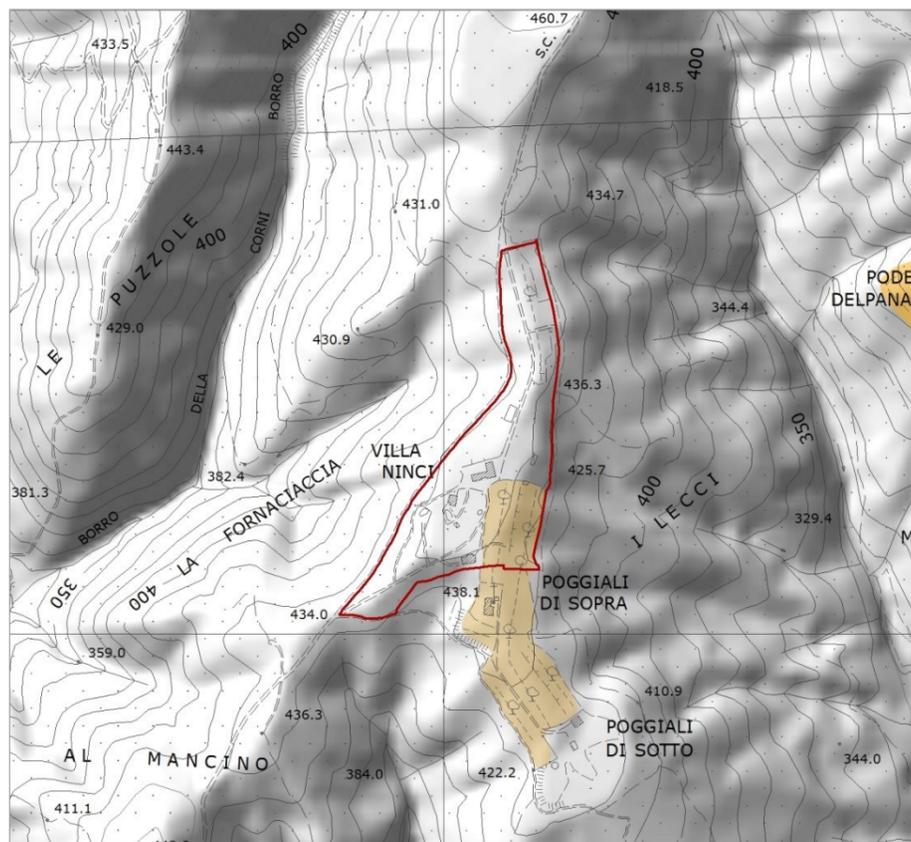
**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

- Limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- Evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti.

**INDIRIZZI PER LE POLITICHE (pertinenti con l'area in esame)**

- 1 Garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica
- 3 Al fine di preservare gli elevati valori identitari del paesaggio montano e alto-collinare (con particolare riferimento all'Alpe di Poti e alle porzioni più elevate dei Monti di Civitella e della Dorsale Rapolano-Monte Cetona) e gli elementi di diversificazione paesistica ed ecologica esistenti, garantire azioni e programmi volti a:
  - favorire la conservazione delle colture d'impronta tradizionale (morfotipo 21 nella carta dei morfotipi rurali) che circondano i nuclei storici;
  - favorire il mantenimento dei pascoli che interrompono il manto boschivo;
  - contrastare i processi di abbandono culturale e le conseguenti successioni secondarie, anche mediante politiche di riattivazione delle pratiche agricole e silvopastorali e di sostegno alle imprese agricole e zootecniche.
- 18 Nella programmazione di nuovi interventi, evitare:
  - l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo.

PIT/PPR - INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI (SCALA 1:10.000)



**I caratteri ecosistemici dei paesaggi**

- Agroecosistema frammentato attivo
- Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
- Matrice agroecosistemica collinare
- Nodo degli agroecosistemi



**PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI**

L'area oggetto della proposta di trasformazione interferisce, in parte, con l'ambito dei caratteri ecosistemici dei paesaggi (Agroecosistema frammentato attivo).

**VALORI**

Aree agricole, per lo più montane o alto collinari, con buona idoneità ambientale ed elevato valore naturalistico. Per le caratteristiche fisionomiche e strutturali e per la loro idoneità per le specie di interesse conservazionistico, gli agroecosistemi frammentati attivi entrano a far parte, assieme ai nodi, delle Aree agricole ad alto valore naturale "High Nature Value Farmland" (HNVF). In alcuni settori montani o insulari gli agroecosistemi frammentati attivi rappresentano le ultime testimonianze dei paesaggi agropastorali tradizionali soggetti a fenomeni di abbandono, rivestendo una importanza strategica soprattutto negli ambienti insulari, ove si localizzano specie vegetali e animali di elevato interesse conservazionistico.

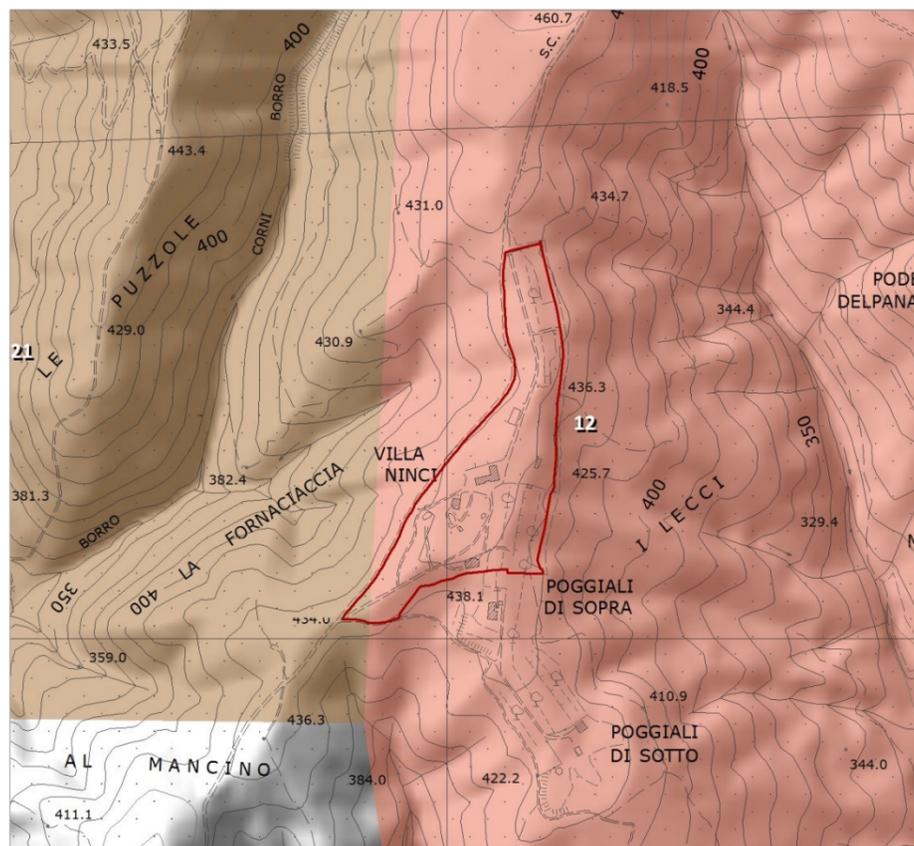
**CRITICITÀ**

Agroecosistemi relittuali mosaicati nella matrice forestale collinare e montana con principale criticità legata ai processi di abbandono delle attività agricole e zootecniche, con riduzione dei pascoli montani e di crinale e dei paesaggi agricoli tradizionali, e l'affermazione di stadi arbustivi di ricolonizzazione. In ambito montano e alto collinare gli agroecosistemi frammentati sono inoltre potenzialmente interessati dalla realizzazione di impianti eolici o da altre attività antropiche intensive (impianti sciistici, cave, ecc.), particolarmente critiche in aree di elevato interesse naturalistico, dall'elevato carico di ungulati e dalla perdita di importanti sistemazioni di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).

**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole costiere e insulari.
- Mantenimento delle sistemazioni tradizionali idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.

PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI (SCALA 1:10.000)



#### I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

- 12 Morfotipo della olivicoltura
- 21 Morfotipo del mosaico culturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna

Area d'interesse Area

PIT/PPR - INVARIANTE IV: MORFOTIPI RURALI (SCALA 1:10.000)

#### PIT/PPR - INVARIANTE IV: MORFOTIPI RURALI

##### MORFOTIPO DELLA OLIVICOLTURA

Il morfotipo è caratterizzato dalla netta prevalenza di oliveti nel tessuto dei coltivi, raramente intervallati da piccoli vigneti o da appezzamenti a coltivazione promiscua.

##### VALORI

- In gran parte dei contesti permanenza del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica;
- articolazione e complessità della maglia agraria soprattutto nei paesaggi dell'olivicoltura tradizionale;
- presenza di sistemazioni idraulico-agrarie di valore testimoniale e con funzione di presidio dell'assetto idrogeologico (in particolare nei paesaggi dell'olivicoltura tradizionale);
- relazione morfologico-percettiva e, storicamente, funzionale tra sistema insediativo e tessuto dei coltivi che, in quasi tutti i contesti caratterizzati da questo tipo di paesaggio, appare densamente punteggiato di piccoli borghi rurali, ville-fattoria, case sparse;
- occasionale permanenza, nel tessuto degli oliveti, di forme di coltivazione promiscua date in particolare dalla combinazione tra seminativi, generalmente terrazzati, e filari di colture legnose;
- buona redditività nei paesaggi dell'olivicoltura moderna intensiva.

##### CRITICITÀ

- Tendenza alla rinaturalizzazione dei coltivi in stato di abbandono o scarsamente mantenuti perché difficilmente accessibili e lavorabili;
- rischio erosivo e di dissesto dei versanti in situazioni di abbandono delle sistemazioni idraulico-agrarie;
- per i paesaggi dell'olivicoltura terrazzata o situata in condizioni morfologiche critiche (in particolare per quelli non meccanizzabili) produttività limitata a fronte di costi di gestione e manutenzione dei coltivi e delle sistemazioni idraulico-agrarie molto elevati.

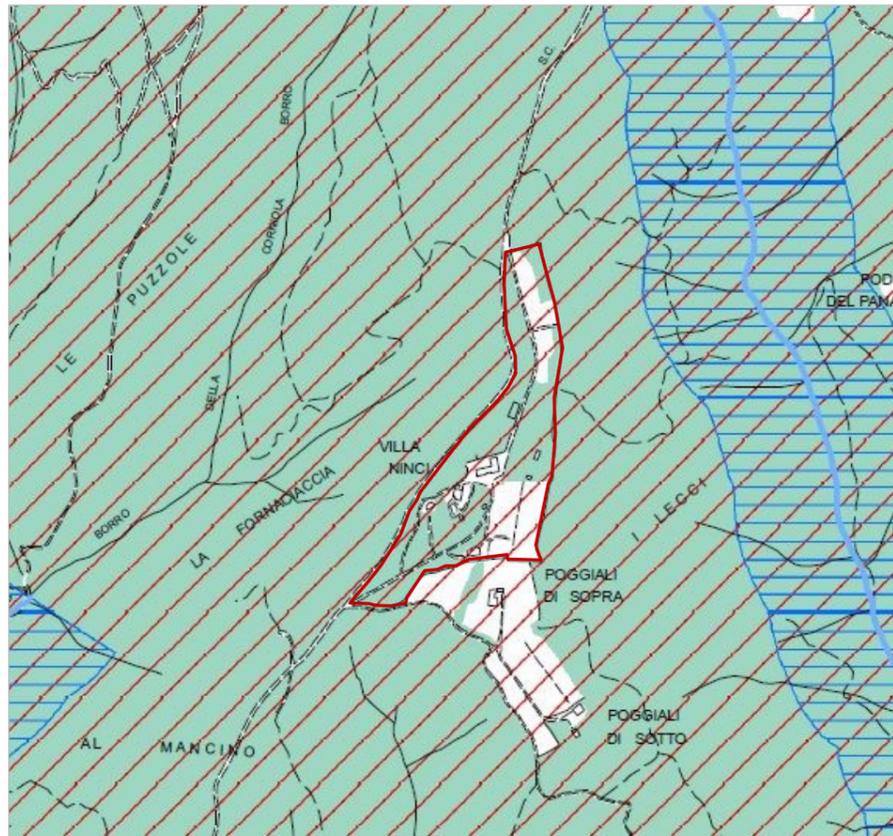
##### INDICAZIONI PER LE AZIONI

1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e, quando possibile, funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:

- la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
- la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;
- la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.

2) Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:

- nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, la conservazione, quando possibile, degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
- favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
- la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
- la manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.



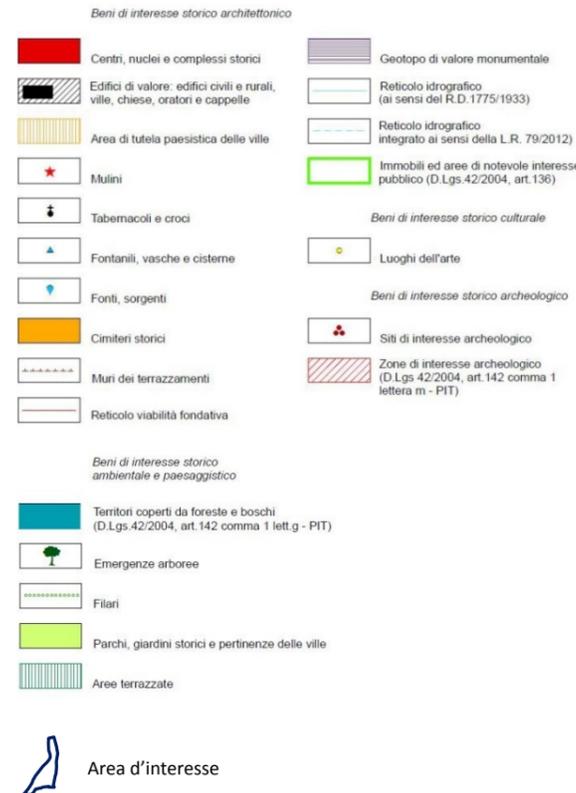
TAV. B8.7 P.S. "VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. B8.7 VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI**

L'area d'interesse è soggetta a vincolo idrogeologico.

Parte del territorio è interessato dalla presenza di aree boscate (vincolo "Territori coperti da foreste e boschi, D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g").

Si puntualizza che le aree boscate sono riconducibili, essenzialmente, al parco di Villa Ninci ed alle sue pertinenze.



TAV. C4.1 P.S. "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.1 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI**

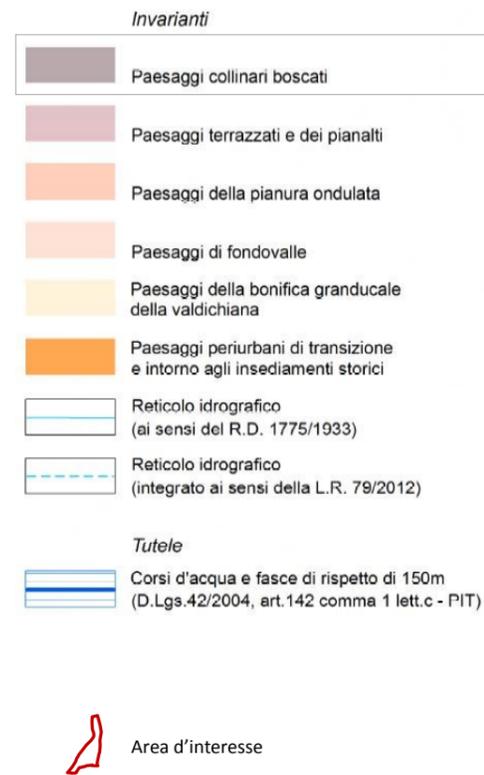
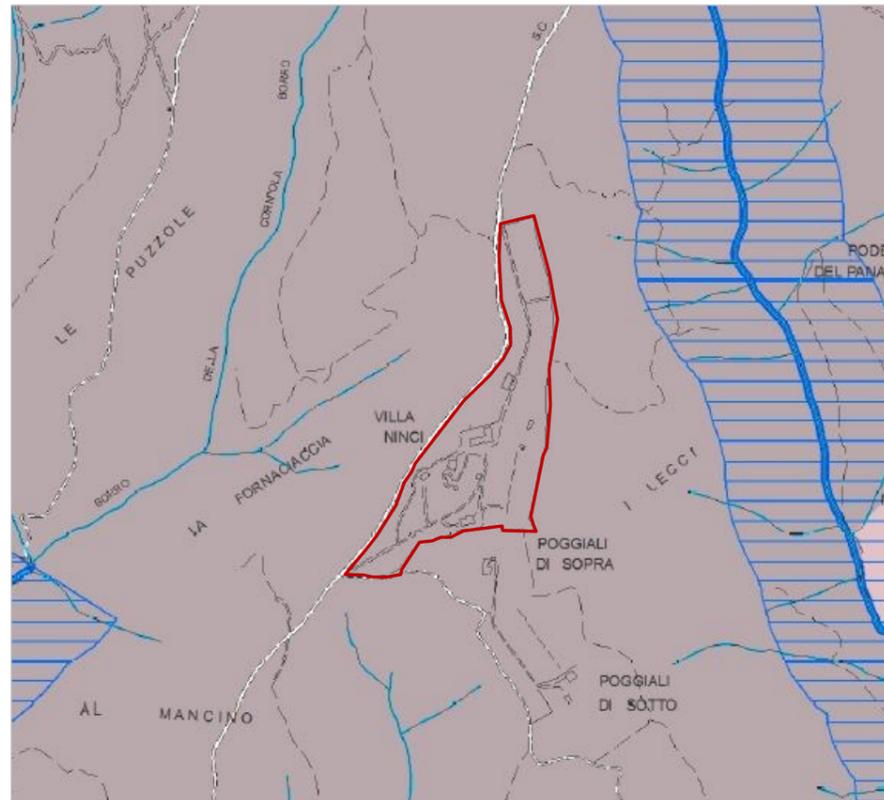
Il Piano Strutturale individua un'ipotesi di organizzazione e un progetto dello spazio aperto ai quali corrispondono scelte, indirizzi e regole per conservare, mantenere e trasformare le diverse parti del territorio, ciascuna collocata entro sistemi, sottosistemi e ambiti caratterizzati da determinate funzioni, morfologie e usi prevalenti.

Le invarianti strutturali rappresentano l'insieme degli elementi e delle parti da tutelare che per riconosciuto significato culturale caratterizzano il territorio di Civitella in Val di Chiana e ne costituiscono gli elementi identitari: i beni, le risorse, i luoghi considerati patrimonio condiviso dalla comunità locale; con le funzioni e le prestazioni ad essi associati dal perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che ne hanno determinato l'assetto.

All'interno dell'area d'interesse insistono le invarianti strutturali di seguito indicate:

- Parchi, giardini storici e pertinenze delle ville;
- Aree terrazzate;
- Territori coperti da foreste e da boschi (D. Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g - PIT)

Per quanto riguarda il vincolo delle aree terrazzate, la documentazione fotografica riportata in calce (FOTO 1/6) consente di osservare come la perimetrazione effettuata su carta non corrisponda con l'effettivo stato dei luoghi; sulla porzione di suolo prossima a Villa Ninci non insistono infatti terrazzamenti.



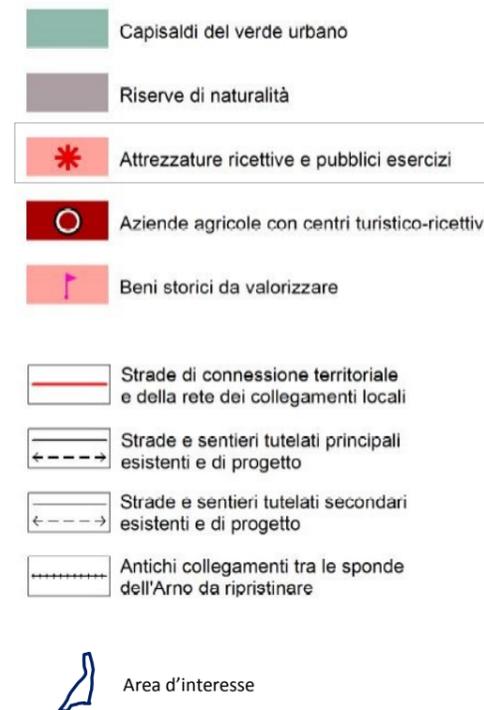
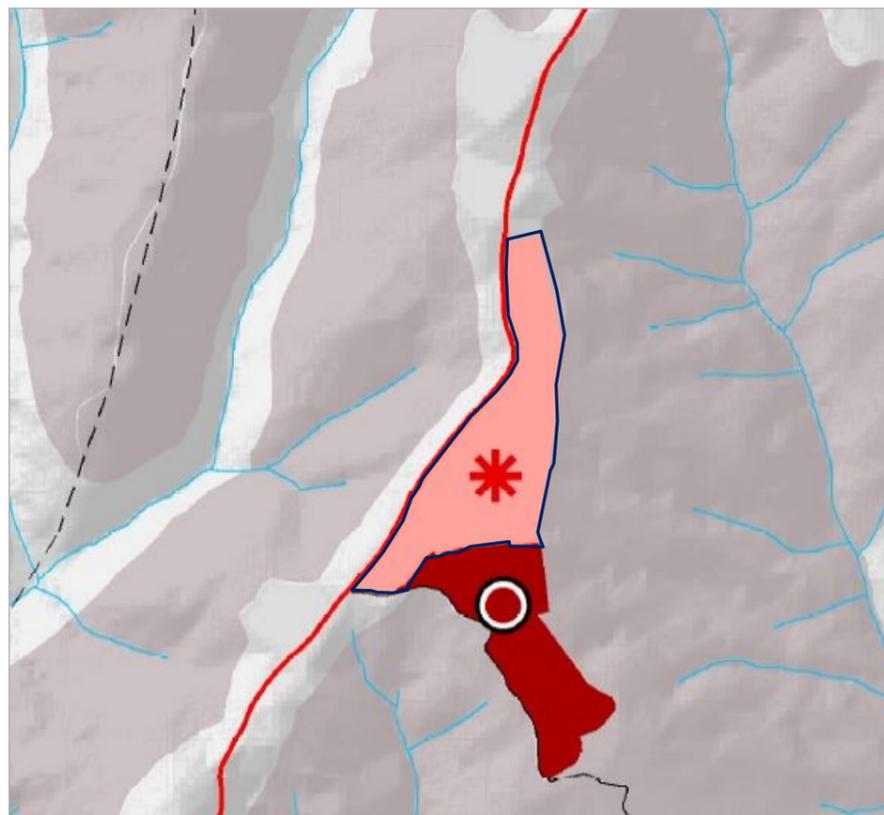
**PS - TAV. C4.2 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO E PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 "Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato" i paesaggi collinari boscati di maggiore pregio e interesse naturalistico ambientale.

L'area d'interesse ricade all'interno dei "Paesaggi collinari boscati".

Per i "Paesaggi collinari boscati" valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.

TAV. C4.2 P.S "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO" (SCALA 1:10.000)



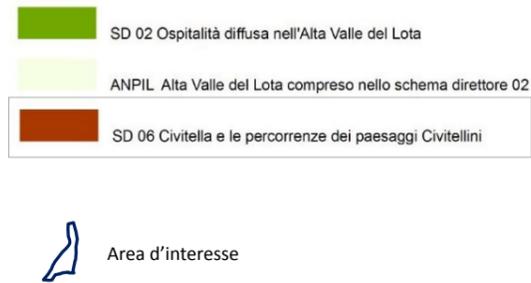
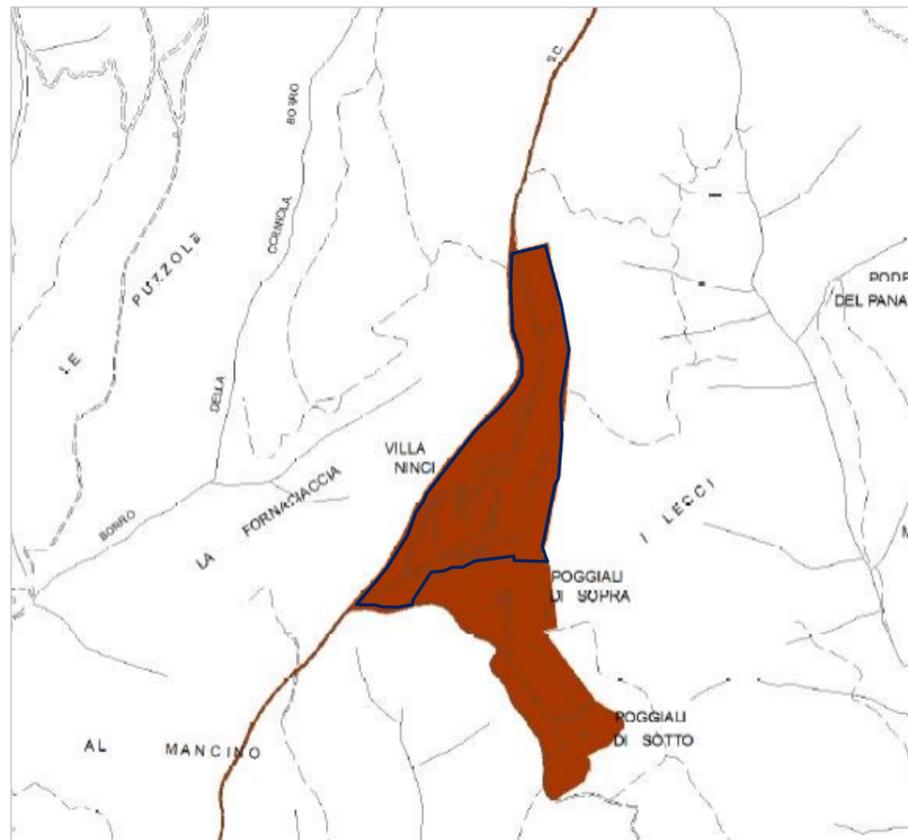
**PS - TAV. C4.3 STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE: SCENARI E INDIRIZZI**

Gli obiettivi e le strategie di riqualificazione del Piano Strutturale, con riferimento ai contenuti della LR n.65/2014 e del PIT, vengono individuati nella Tav.C4.3 "Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi", attraverso un disegno che illustra i criteri e gli indirizzi da seguire per il governo del territorio, per l'insieme delle attività che concorrono a pianificare e programmare i suoi diversi usi e trasformazioni, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo.

L'area d'interesse è ricompresa tra le "Attrezzature ricettive e pubblici esercizi" comunali.

La viabilità limitrofa all'area d'interesse fa parte delle "Strade di connessione territoriale e della rete dei collegamenti locali".

TAV. C4.3 P.S "STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE"- ESTRATTO (SCALA 1:10.000)



TAV. C4.4 P.S. "SCHEMI DIRETTORI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.4 SCHEMI DIRETTORI**

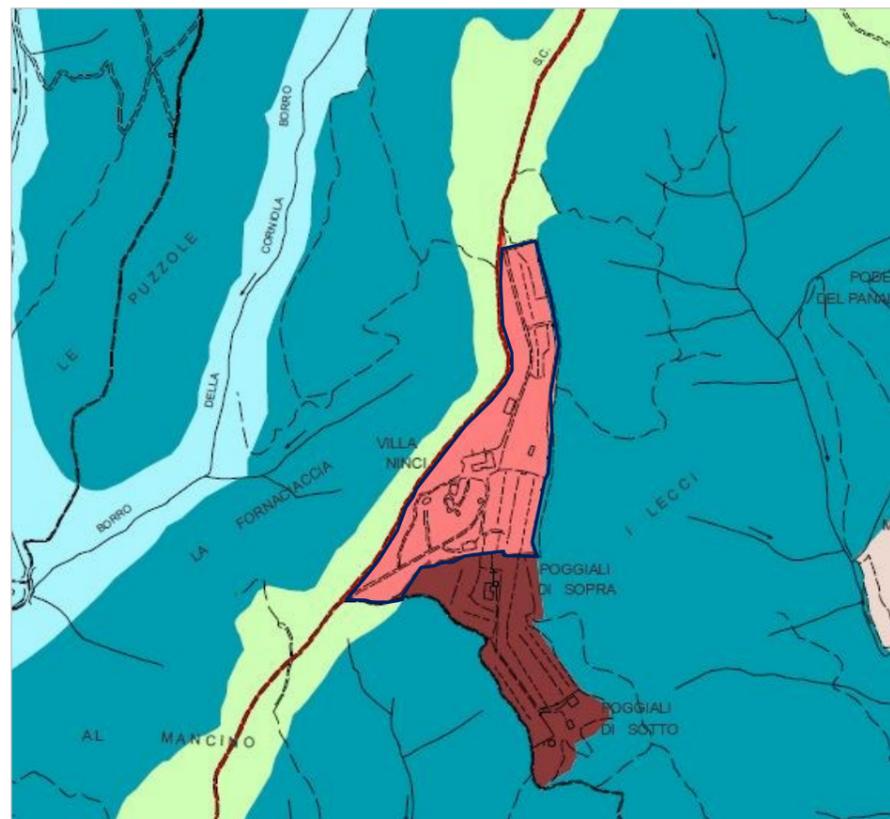
L'area d'interesse è inserita nello Schema Direttore 06 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini", Schema normato secondo l'art. 95 delle NTA. Si riporta di seguito quanto pertinente con l'area in esame.

L'obiettivo prioritario è la riqualificazione della rete dei tracciati e delle percorrenze storiche che presentano caratteristiche paesaggistiche rilevanti, il recupero e la valorizzazione delle principali risorse economiche e culturali che caratterizzano questa parte del territorio. Con l'intento di favorire e sviluppare un sistema alternativo di fruizione di questi luoghi, che ha come riferimento principale la visita e la sosta nella rocca e nel borgo del centro storico di Civitella in Val di Chiana. Per riscoprire un nuovo-antico modo di attraversare il territorio, concedendosi il tempo necessario per viaggiare "lentamente" tra i suoi paesaggi, i luoghi, la gente che li abita, le tradizioni, i prodotti locali (slow travel, itinerari tematici).

Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi, nel centro storico di Civitella e nel territorio circostante.

Territorio circostante:

- 1 sistemazione dei tracciati viari esistenti e delle aree di pertinenza, 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;
2. [...]
3. valorizzazione e potenziamento del 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);



TAV. C4.5 P.S. "SISTEMI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

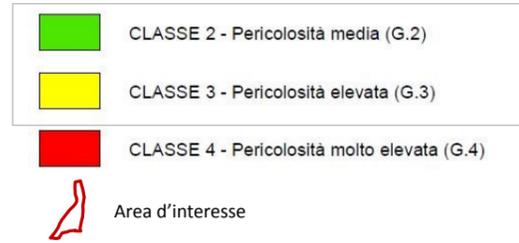
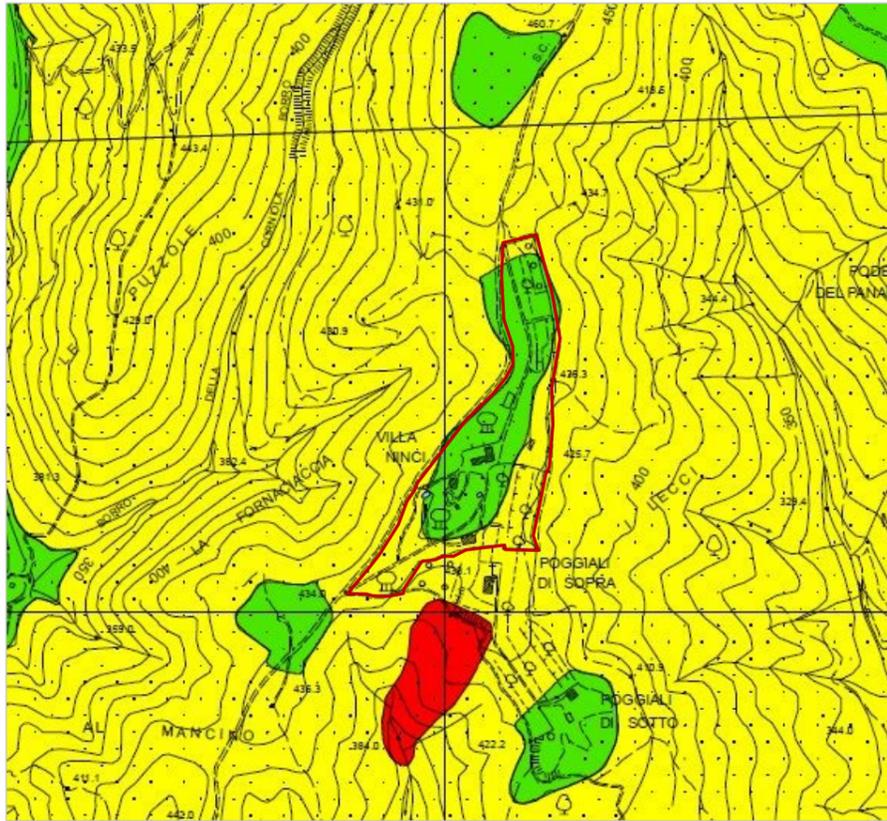
**PS - TAV. C4.5 SISTEMI**

Per "sistema" si intendono porzioni del territorio comunale (tra loro integrate, non necessariamente contigue e con differenti estensioni) dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni e sono riconoscibili specifiche morfologie del suolo e della struttura insediativa. I sistemi coprono l'intero territorio comunale.

Entro ciascun sistema sono riconoscibili "sottosistemi", ovvero parti di un sistema che presentano particolari connotazioni ambientali, insediative e/o funzionali.

L'area d'interesse è inserita nel sistema "L3-Attrezzature turistiche e culturali".

Le "attrezzature turistiche" sono edifici o insiemi di edifici e aree che offrono servizi e attrezzature per il turismo, la cultura e il tempo libero: attività collettive, ricreative, didattiche, servizi e attrezzature ricettive. Il sottosistema comprende anche edifici e spazi aperti di rilevante valore storico che caratterizzano la struttura turistico-culturale del territorio



**Pericolosità geologica media (G.2)**

Sono normalmente da inserire in classe G2 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche geomorfologiche:

- aree con erosione superficiale
- terreni argillosi, argillitici alterati, limosi, detritici a prevalente matrice argillosa, e terreni a struttura caotica indicativamente con pendenze inferiori al 15%;
- terreni sabbiosi, sabbioso - ghiaiosi, terreni detritici a prevalente matrice sabbioso indicativamente con pendenze inferiori al 25%.

Nella classe G2 sono comprese le aree apparentemente stabili sulle quali permangono dubbi che potranno tuttavia essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia. Tali zone sono in genere quelle collinari meno acclivi, dove non si osservano evidenze di instabilità. Si collocano inoltre in questa classe le aree con roccia affiorante o a litologia compatta, a scarsa pendenza in relazione al contesto litostratigrafico, o con irrilevante copertura detritica e alteritica.

TAV. C5.2 P.S. "PERICOLOSITÀ GEOLOGICA" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C5.2 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

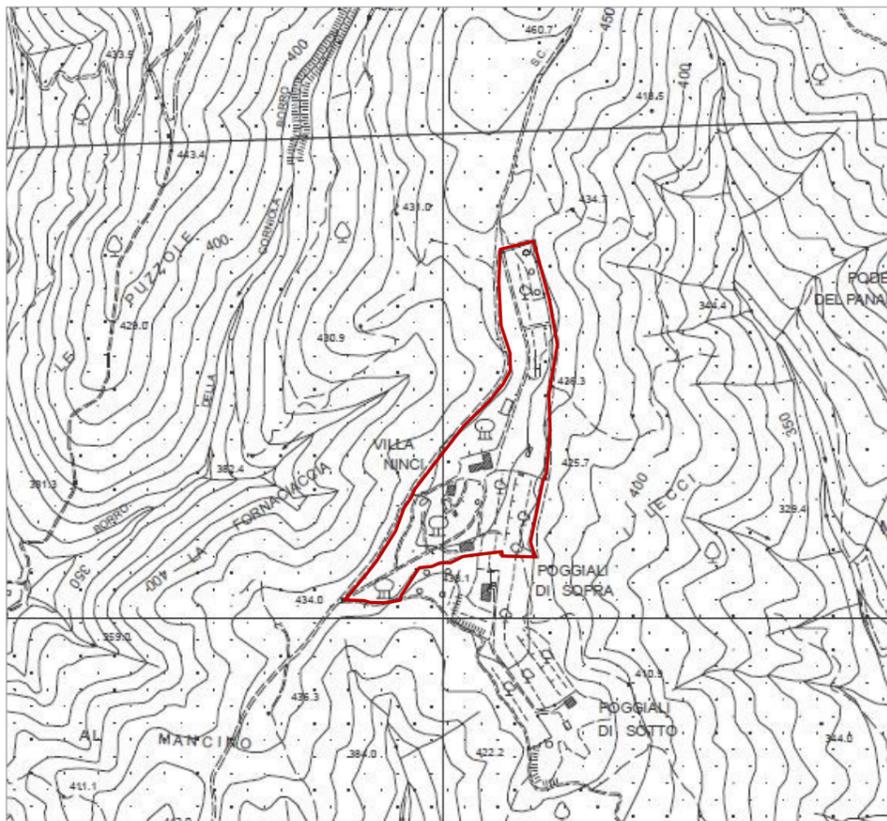
Parte dell'area d'interesse è inserita in classe di pericolosità geologica elevata (G.3), parte in classe di pericolosità geologica media (G.2); in quest'ultima categoria ricadono le porzioni di suolo su cui va ad esplicarsi la quasi totalità dell'attività edificatoria.

**Pericolosità geologica elevata (G.3)**

Aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza. Sono normalmente da inserire in classe G3 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche/geomorfologiche:

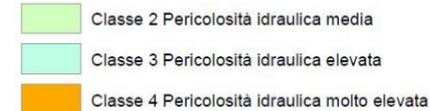
1. frane quiescenti comprensive del corpo di frana e della corona di distacco e delle relative aree di possibile potenziale evoluzione del dissesto
2. terreni argillosi, argillitici alterati, limosi, detritici a prevalente matrice argillosa, e terreni a struttura caotica indicativamente con pendenze superiori al 15%;
3. terreni sabbiosi, sabbioso - ghiaiosi, terreni detritici a prevalente matrice sabbiosa indicativamente con pendenze superiori al 25%;
4. aree interessate da rilevanti manomissioni antropiche, quali rilevati con evidenti manifestazioni di dissesto e/o non uniforme compattazione, riempimenti, scavi e cave, discariche e rilevati arginali.

In sintesi, si collocano in tale classe tutte quelle aree per cui esistono indizi di passati o potenziali dissesti ed in cui si rende necessario un approfondimento degli studi. In funzione della tipologia dell'intervento, esso dovrà essere supportato, in fase di progettazione esecutiva, da indagini che dovranno essere condotte a livello di "area nel suo complesso". Sono inoltre da prevedersi interventi di presidio e miglioramento dei terreni (a livello di esecuzione degli sbancamenti di progetto) o della rete idraulica e di drenaggio sia superficiale che profondo e/o l'adozione di tecniche fondazionali e di opere speciali di consolidamento.

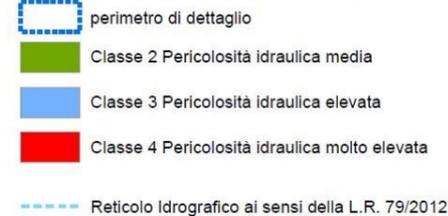


**Pericolosità Idraulica**

**Di sintesi (analisi morfologica e storico inventariale)**



**Di dettaglio (modellazione idraulica)**



TAV. C5.3 P.S. "PERICOLOSITÀ IDRAULICA" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C5.3 PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

In virtù della conformazione morfologica, l'area d'interesse è posta in condizioni di sicurezza idraulica.

**L'INTERVENTO**

Mediante il recupero degli edifici esistenti e la nuova edificazione, è intenzione della proprietà creare in località Poggiali un piccolo polo turistico; l'obiettivo è quello di realizzare un insieme unitario che, senza stravolgere il contesto, vada ad inserirsi nell'ambiente in maniera adeguata, sfruttando le potenzialità del posto.

Allo stato attuale, sull'area insistono i seguenti fabbricati:

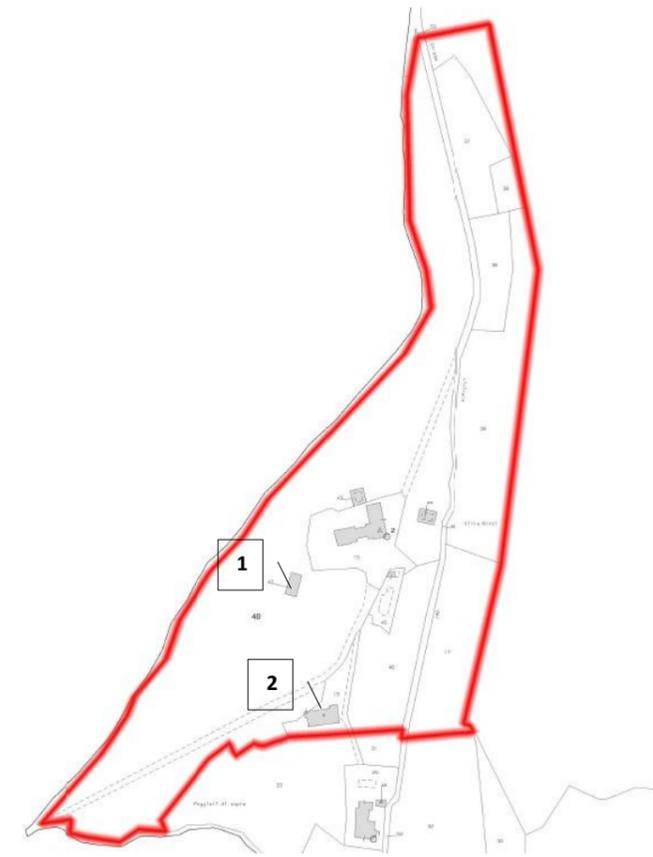
- Villa Ninci e altri annessi (non facenti parte dell'intervento);
- Annesso agricolo oggetto di recupero (rif. Edificio n. 1 nello schema a lato riportato);
- Annesso agricolo oggetto di demolizione (rif. Edificio n. 2 nello schema a lato riportato).

Costituiscono oggetto della proposta di progetto gli interventi di seguito indicati:

- recupero ed ampliamento dell'annesso 1 con creazione, al suo interno, di ristorante e punto vendita di prodotti tipici;
- realizzazione di n. 2 case vacanze, pensate come volumi semplici, rivestiti in tutto o in parte in pietra e collegate da un pergolato in legno che funga da copertura dell'area di sosta;
- realizzazione di una SPA;
- realizzazione di una piccola cappella;
- realizzazione di un campo da tennis;
- realizzazione di una stalla con fienile (situati a debita distanza dagli altri edifici) realizzati con struttura e rivestimento in legno con manto in tegole e coppi.

Lo spazio libero conseguente la demolizione dell'Edificio n. 2 verrà adibito a parcheggio.

Nell'ottica di minimizzare l'impatto su un'area dalle straordinarie caratteristiche paesaggistiche e facilitare il dialogo con il contesto circostante, tutti gli edifici di progetto e le sistemazioni esterne sono connotati da dimensioni congrue e da tipologie, materiali e finiture tipiche del luogo.



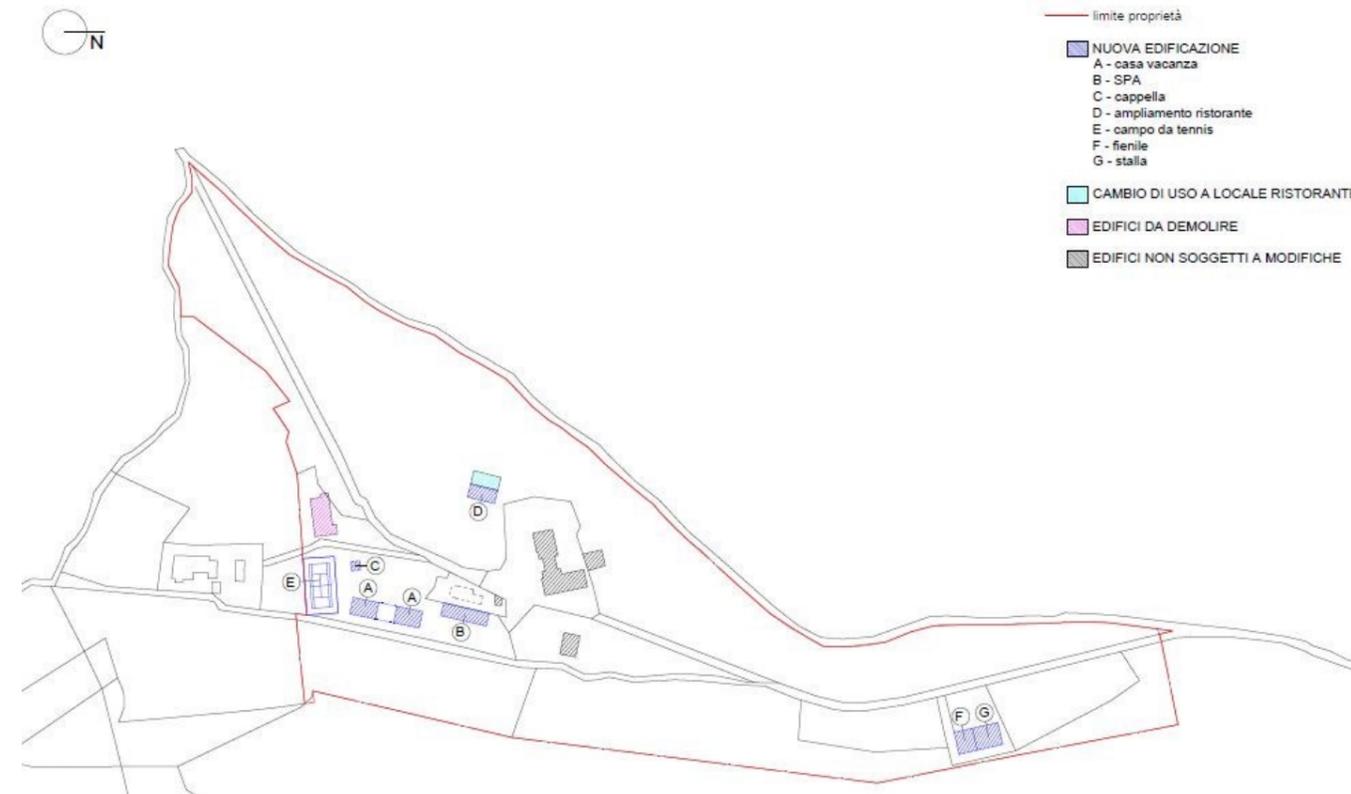
ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON INDICAZIONI ANNESSI COINVOLTI NEL PROGETTO (FUORI SCALA)

**DIMENSIONAMENTO SE**

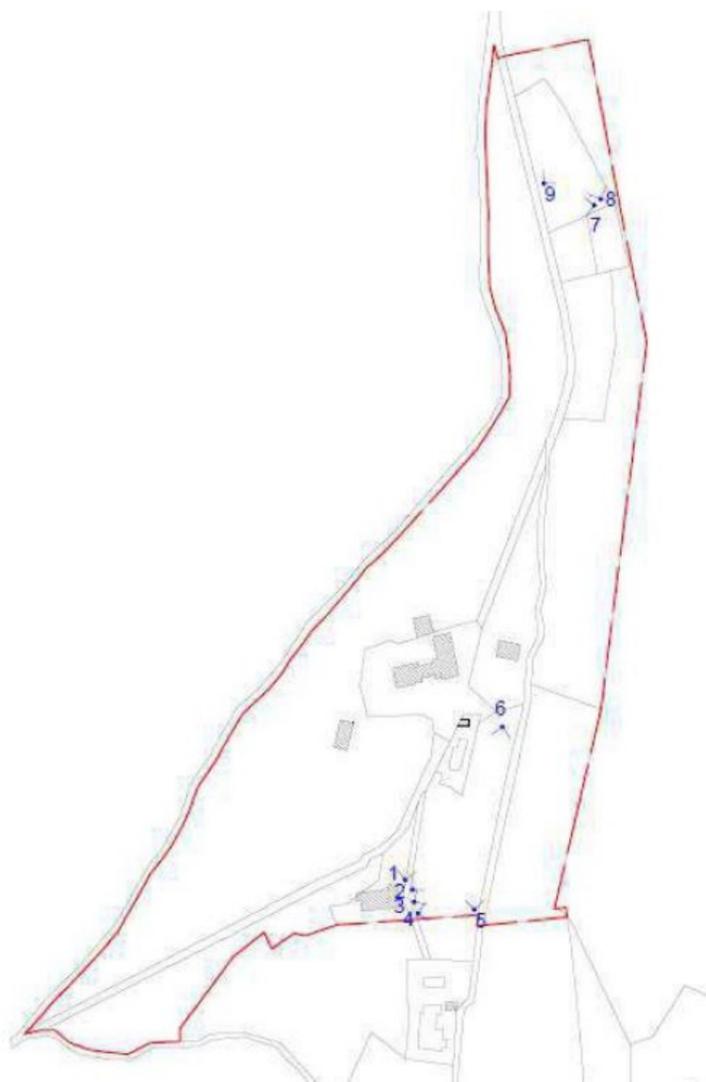
Recupero esistente		Nuova edificazione/Ampliamento	
Case Vacanze	SE = 200 mq	Case Vacanze	SE = 300 mq
SPA	-	SPA	SE = 200 mq
Cappella	-	Cappella	SE = 30 mq
Ristorante	SE = 100 mq	Ristorante	SE = 100 mq
Fienile	-	Fienile	SE = 120 mq
Stalla	-	Stalla	SE = 170 mq

**INDIRIZZI PER PROGETTAZIONE E MISURE DI MITIGAZIONE**

L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità alla normativa vigente in materia di tutela ambientale, salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico ed idraulico, secondo quanto disposto nella LR 41/2018 ss.mm.ii.



ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON SCHEMA PLANIMETRICO DI PROGETTO (FUORI SCALA)



ESTRATTO MAPPA CATASTALE CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 3



FOTO 8



FOTO 9



ESTRATTO ORTOFOTO STATO ATTUALE CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



ESTRATTO ORTOFOTO STATO MODIFICATO CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



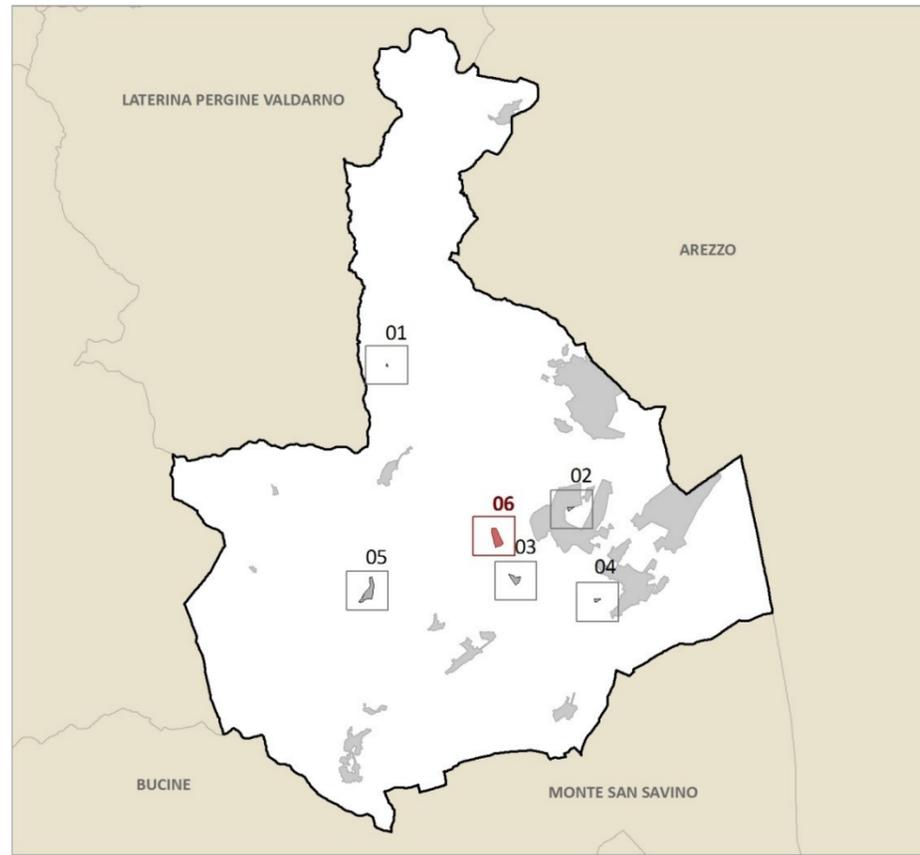
FOTO 2



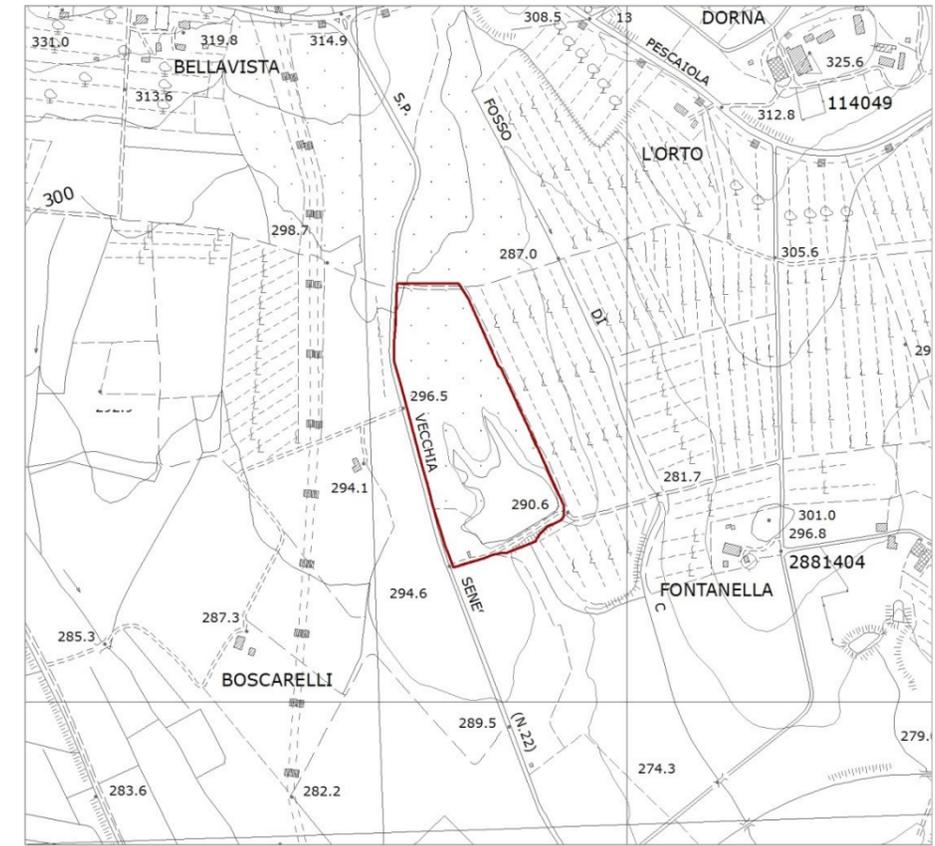
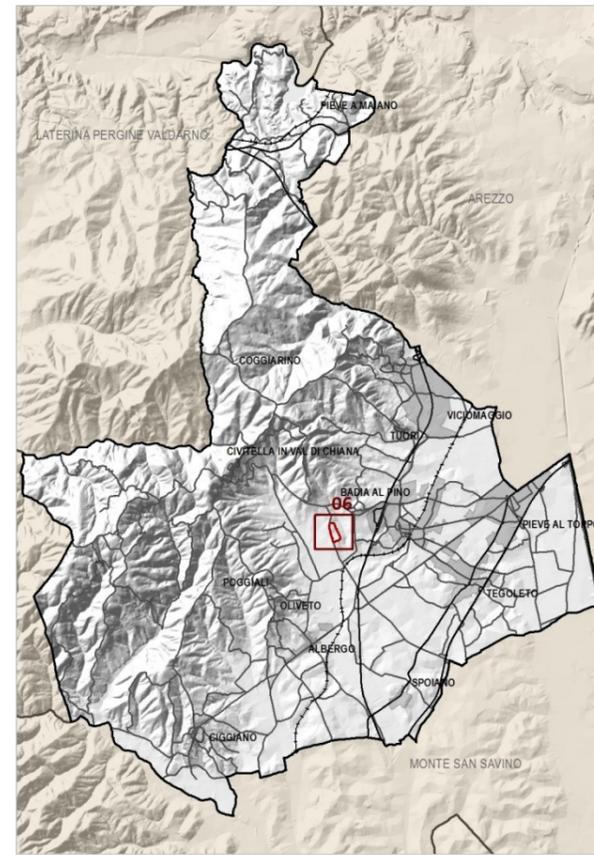
FOTO 3



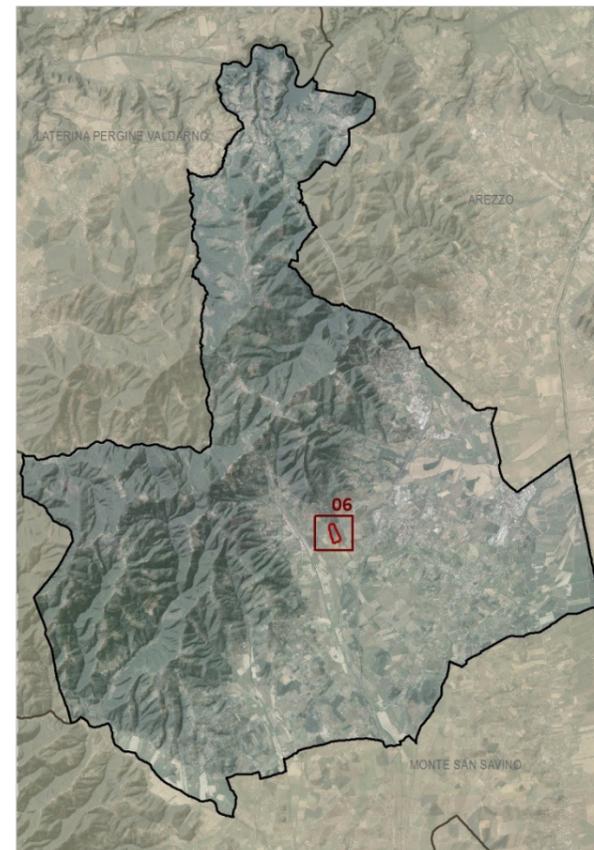
FOTO 4



INQUADRAMENTO DELL'AREA DI TRASFORMAZIONE



ORTOFOTO 2016 (SCALA 1:10.000)

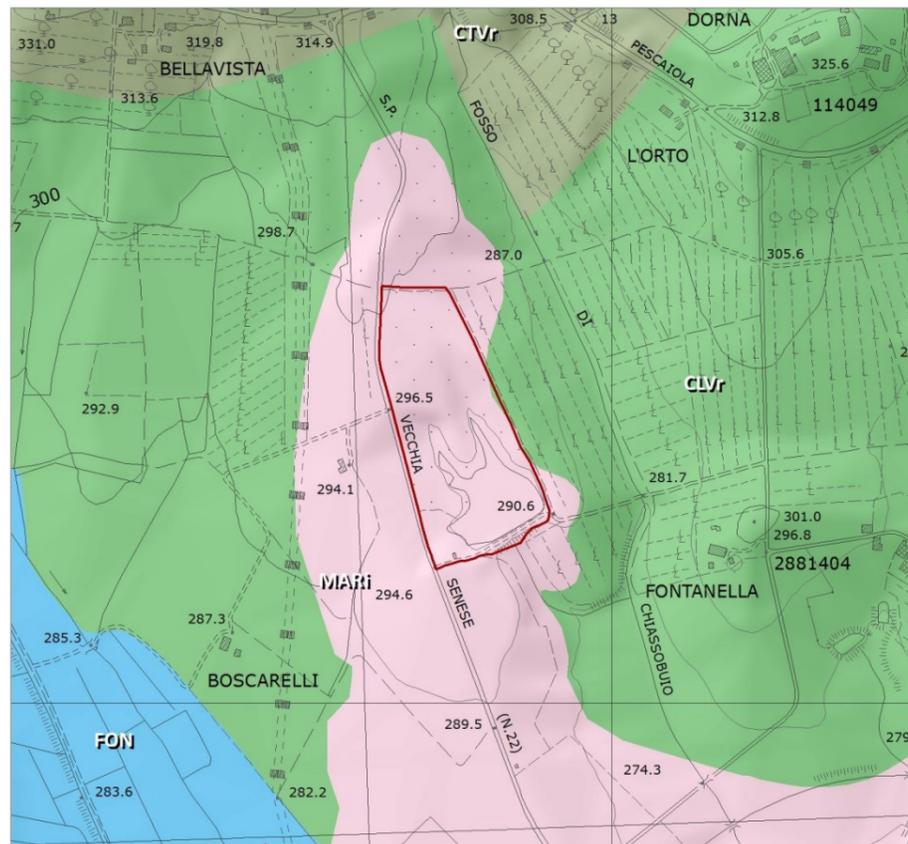


**INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area d'interesse è situata lungo la S.P. Vecchia Senese (n. 22), nel territorio aperto ubicato ad Ovest di Badia al Pino, nella porzione centrale del territorio comunale di Civitella in Val di Chiana.

Trattasi di un'area boscata di pianura (altitudine media circa 295 m s.l.m.) al cui interno ricade uno specchio d'acqua di natura artificiale: il laghetto di Fontanelle, realizzato mediante derivazione delle acque del fosso Dorna.

Sullo specchio d'acqua è necessario condurre un intervento di regolazione e riqualificazione: l'apporto di carico solido dovuto all'immissione di acque torbide ne sta comportando il graduale riempimento, con riduzione del volume d'invaso disponibile, diminuzione dell'ossigenazione e conseguente impaludamento.



**I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

- CLVr** Collina a versanti ripidi sulle Unità Liguri
- CTVr** Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane
- FON** Fondovalle
- MARI** Margine inferiore

Area d'interesse Area

**DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE E CRITICITÀ**

Le aree di Margine Inferiore sono storicamente luogo di agricoltura specializzata e grandi fattorie. In tempi attuali sono interessate dalle pressioni per l'espansione degli insediamenti. Il Margine Inferiore è idrologicamente meno sensibile del Margine, per la minore permeabilità. La vulnerabilità dei suoli alla compattazione complica l'utilizzazione ma può portare a forme di uso altamente specializzato, come le risaie e i vivai. La vulnerabilità all'erosione rappresenta una seria limitazione in caso di superfici in pendenza. In assenza del Margine, l'occupazione del Margine inferiore con insediamenti e infrastrutture presenta i rischi di alterazione strutturale profonda del territorio già rilevati per il Margine stesso.

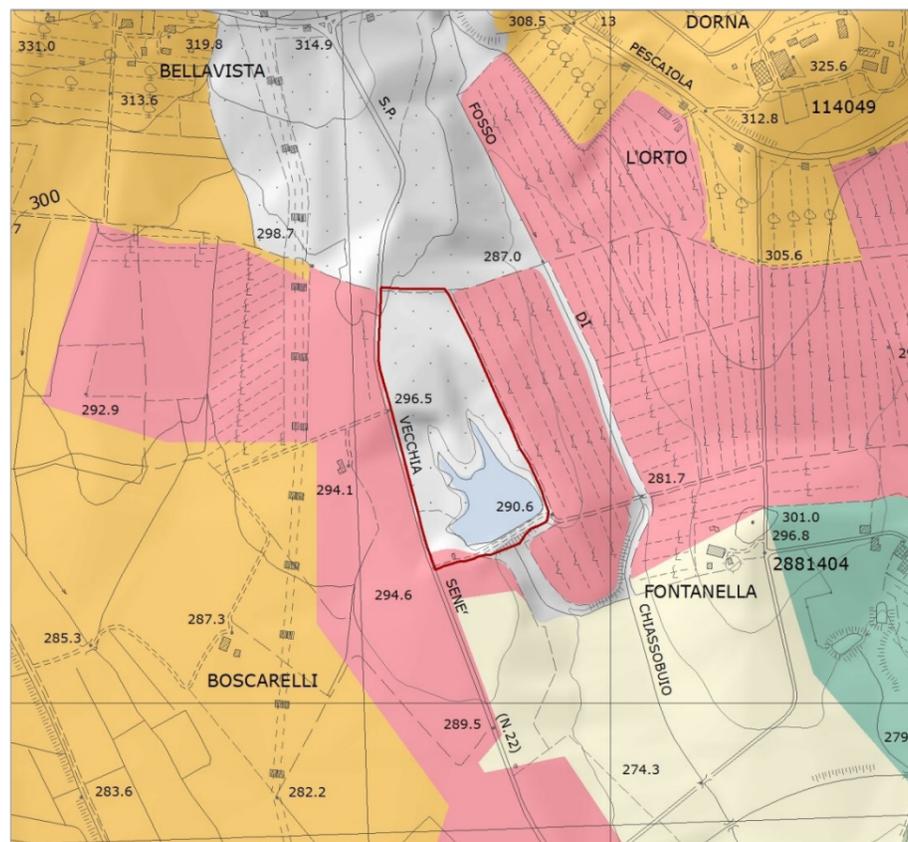
**INDICAZIONI PER LE AZIONI**

Contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

**INDIRIZZI PER LE POLITICHE (pertinenti con l'area in esame)**

1. Garantire azioni volte alla prevenzione del deflusso superficiale e dell'erosione del suolo (con particolare riferimento ai suoli argillosi), evitando rimodellamenti dei versanti che comportino instabilità idrogeologica
18. Nella programmazione di nuovi interventi, evitare:
  - l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo

PIT/PPR - INVARIANTE I: SISTEMI MORFOGENETICI (SCALA 1:10.000)



**I caratteri ecosistemici dei paesaggi**

- Nodo degli agroecosistemi
- Agroecosistema intensivo
- Matrice agroecosistemica di pianura
- Matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata
- Zone umide

Area d'interesse

**PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI**

Il laghetto fa parte delle "Zone umide"; l'area oggetto della proposta di trasformazione interferisce in minima parte con l'ambito dei caratteri ecosistemici dei paesaggi riferibile all'"Agroecosistema intensivo".

**VALORI**

Ecosistemi caratterizzati non solo dall'elevata vulnerabilità e dalla natura relittuale, ma anche dalla elevata presenza di habitat palustri di interesse comunitario e/o regionale e da numerose specie animali e vegetali rare o di interesse conservazionistico. Le aree umide rivestono un elevatissimo valore per l'avifauna acquatica, sia per la sosta delle specie migratrici, sia per lo svernamento e/o la nidificazione di molte specie di interesse conservazionistico.

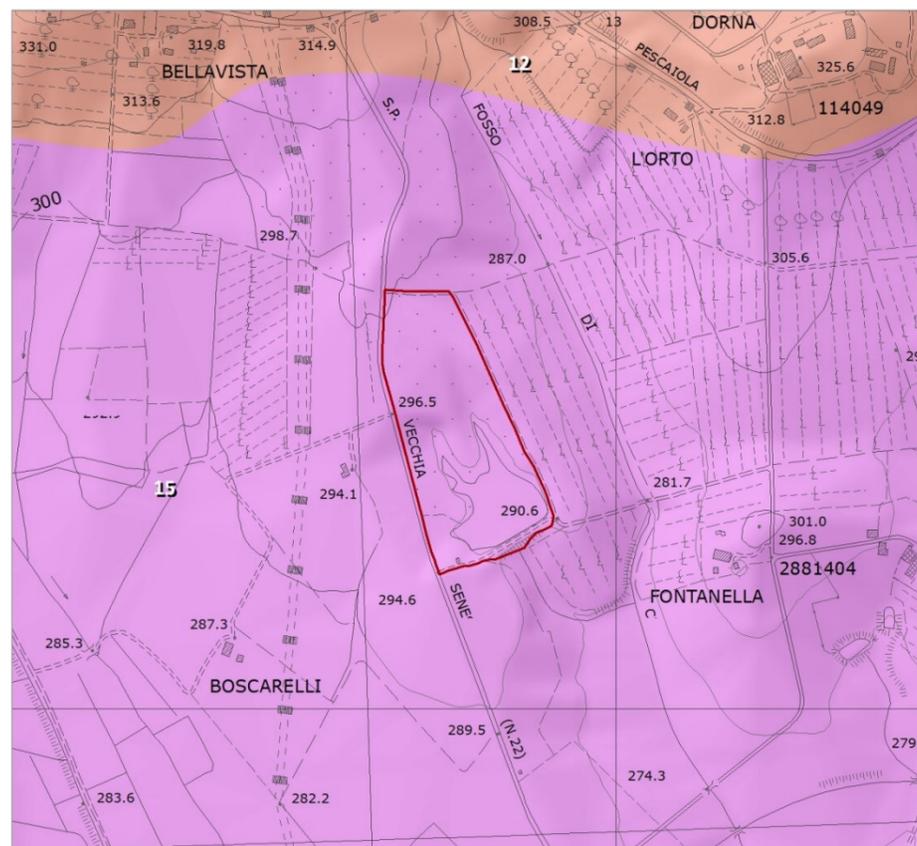
**CRITICITÀ**

La modificazione del regime idrico e della qualità delle acque e i fenomeni di interrimento ed evoluzione della vegetazione, anche legate ai cambiamenti climatici e/o alla presenza di specie aliene, costituiscono alcune delle principali criticità. I fattori di pressione ambientale risultano ancora più intensi a causa della natura relittuale e della elevata frammentazione delle aree umide, spesso inserite in contesti territoriali di pianure alluvionali fortemente trasformate e urbanizzate. L'interrimento e l'evoluzione della vegetazione sono criticità spesso legate all'assenza di adeguate forme di gestione degli habitat umidi, soggetti alle modifiche del regime idrico, conseguenti anche ai cambiamenti climatici, in grado di alterare le condizioni ecologiche locali, e consentendo quindi l'accelerazione dei processi di chiusura degli specchi d'acqua.

**INDICAZIONE PER LE AZIONI**

- Riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti, evitando nuovi processi di urbanizzazione, di consumo e impermeabilizzazione del suolo e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale;
- Miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento, con particolare riferimento alla gestione dei livelli delle acque per le zone umide derivanti dalla presenza di dighe.

PIT/PPR - INVARIANTE II: CARATTERI ECOSISTEMICI DEI PAESAGGI (SCALA 1:10.000)



### I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali

- 12 Morfotipo della olivicoltura
- 15 Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto

 Area d'interesse

PIT/PPR - INVARIANTE IV: MORFOTIPI RURALI (SCALA 1:10.000)

### PIT/PPR - INVARIANTE IV: MORFOTIPI RURALI

#### MORFOTIPO DELL'ASSOCIAZIONE TRA SEMINATIVO E VIGNETO

Il morfotipo è presente su morfologie collinari addolcite o su superfici pianeggianti ed è caratterizzato dall'associazione tra colture a seminativo e a vigneto, esito di processi recenti di ristrutturazione agricola e paesaggistica.

#### VALORI

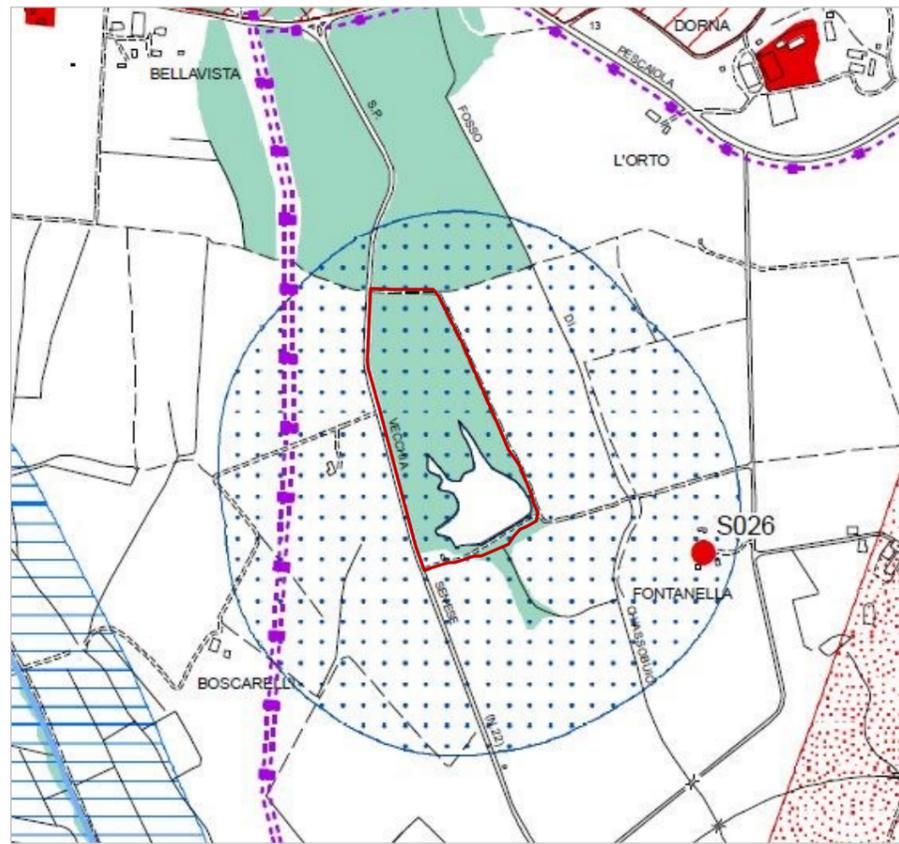
- In alcuni contesti collinari, permanenza e integrità del sistema insediativo e dell'infrastruttura rurale storica;
- valore estetico-percettivo legato all'alternanza tra colture legnose ed erbacee e alla morbidezza della morfologia dei rilievi cui è di solito associato il morfotipo;
- buona redditività dei terreni dovuta alla presenza di una maglia agraria idonea alla meccanizzazione e, nella maggioranza dei casi, alla prossimità alle infrastrutture, ai grandi nodi delle reti commerciali e alla rete idrica.

#### CRITICITÀ

- Semplificazione e allargamento della maglia agraria dovuta alla realizzazione di grandi appezzamenti monoculturali per le esigenze di meccanizzazione;
- in generale, livello medio-basso di infrastrutturazione ecologica dovuto alla presenza di grandi monoculture viticole di nuovo impianto;
- nei contesti collinari, rischio di erosione dei suoli presente soprattutto negli impianti viticoli disposti a rittochino e senza interruzione della continuità della pendenza;
- nei contesti caratterizzati da forte pressione insediativa, tendenza all'erosione dello spazio agricolo per l'espansione del tessuto urbanizzato

#### INDICAZIONI PER LE AZIONI

- Realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpodereale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpodereale e relativo corredo vegetazionale);
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;
- tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianto;
- nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia ecocompatibile.

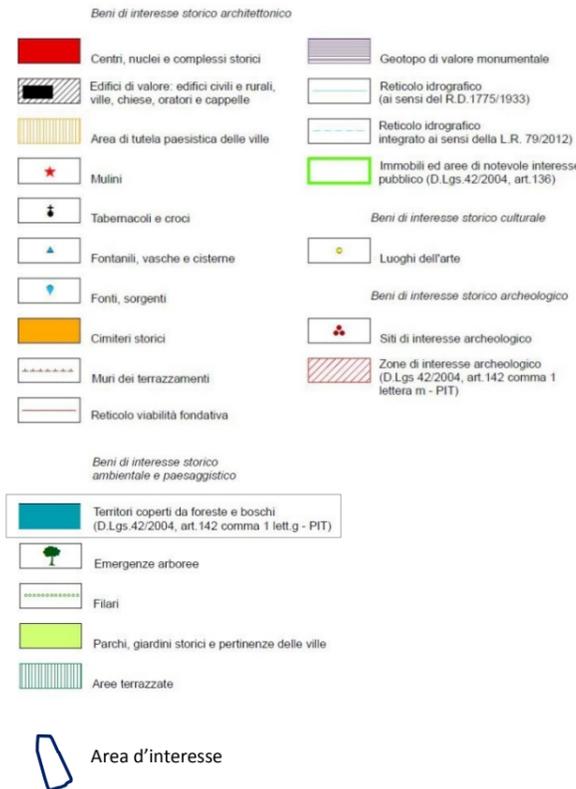
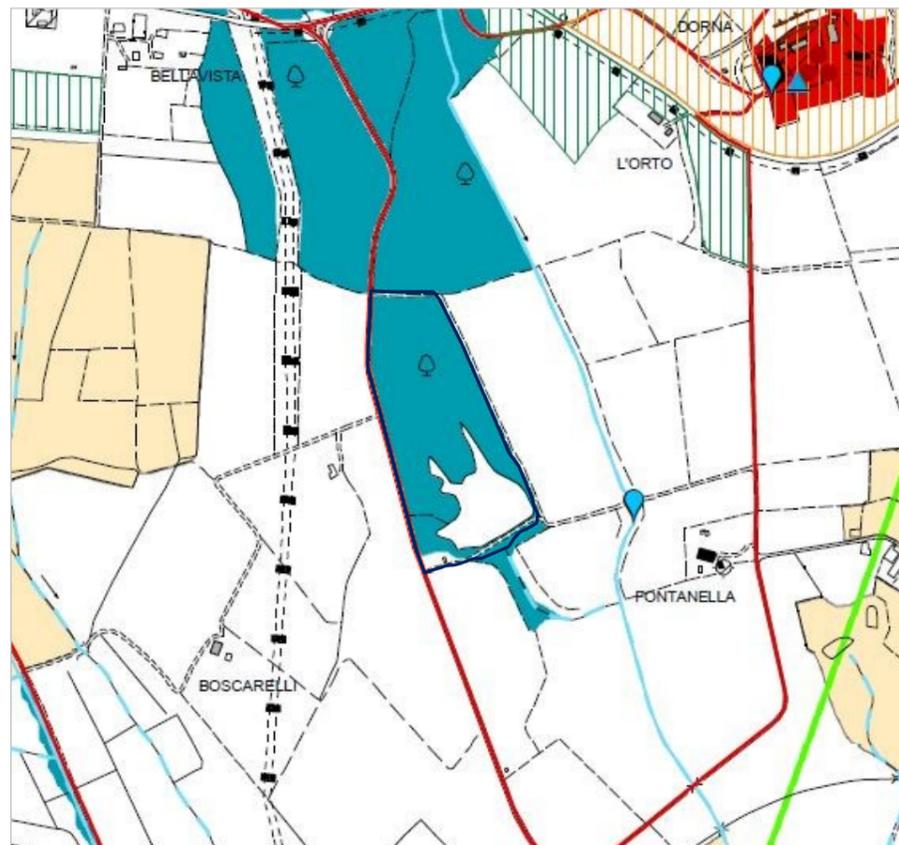


TAV. B8.7 P.S. "VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. B8.7 VINCOLI STATALI, REGIONALI E COMUNALI**

L'area d'interesse ricade nella fascia di tutela delle sponde del corpo idrico (vincolo "Territori contermini ai laghi, D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. b").

La stessa è interessata, altresì, dalla presenza di aree boscate (vincolo "Territori coperti da foreste e boschi, D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g").



TAV. C4.1 P.S. "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.1 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI**

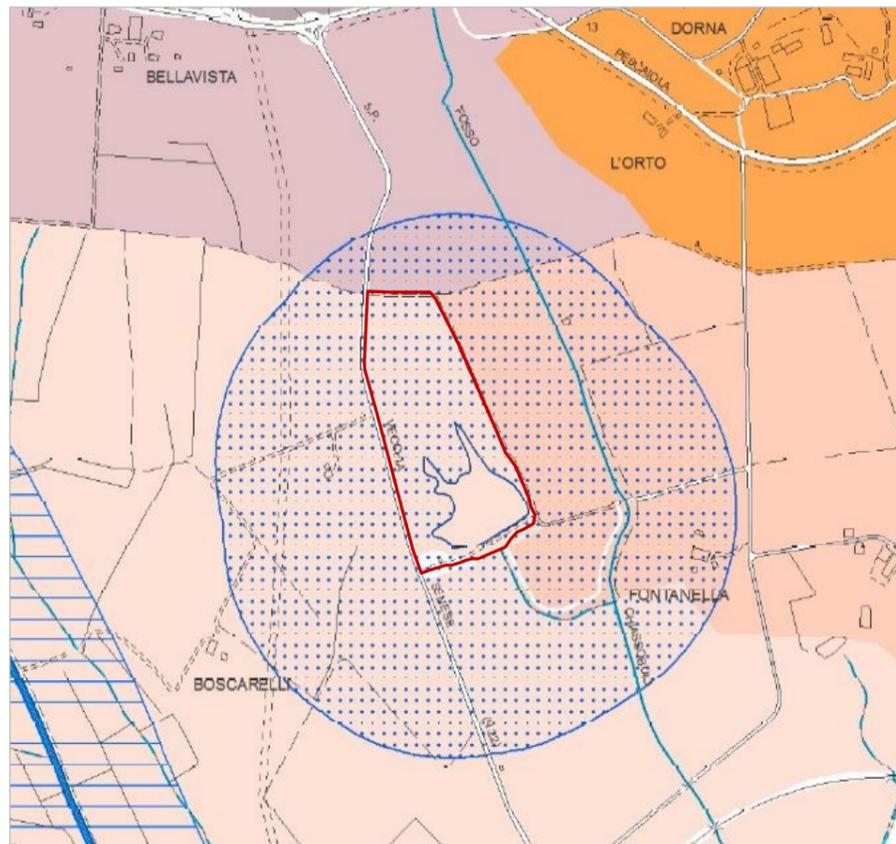
Il Piano Strutturale individua un'ipotesi di organizzazione e un progetto dello spazio aperto ai quali corrispondono scelte, indirizzi e regole per conservare, mantenere e trasformare le diverse parti del territorio, ciascuna collocata entro sistemi, sottosistemi e ambiti caratterizzati da determinate funzioni, morfologie e usi prevalenti.

Le invariante strutturali rappresentano l'insieme degli elementi e delle parti da tutelare che per riconosciuto significato culturale caratterizzano il territorio di Civitella in Val di Chiana e ne costituiscono gli elementi identitari: i beni, le risorse, i luoghi considerati patrimonio condiviso dalla comunità locale; con le funzioni e le prestazioni ad essi associati dal perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che ne hanno determinato l'assetto.

All'interno dell'area d'interesse insistono le invariante strutturali di seguito indicate:

- Territori coperti da foreste e da boschi (D. Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g - PIT)

Lungo l'area d'interesse corre la Vecchia Senese (n. 22), strada compresa nel "Reticolo viabilità fondativa".



- Invarianti**
- Paesaggi collinari boscati
  - Paesaggi terrazzati e dei pianalti
  - Paesaggi della pianura ondulata
  - Paesaggi di fondovalle
  - Paesaggi della bonifica granducale della valdichiana
  - Paesaggi periurbani di transizione e intorno agli insediamenti storici
  - Reticolo idrografico (ai sensi del R.D. 1775/1933)
  - Reticolo idrografico (integrato ai sensi della L.R. 79/2012)
- Tutele**
- Corsi d'acqua e fasce di rispetto di 150m (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lett.c - PIT)
  - Riserva naturale regionale Ponte a Buriano e Penna (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lettera f - PIT)
  - Riserva naturale regionale Ponte a Buriano e Penna - area contigua (D.Lgs.42/2004, art.142 comma 1 lettera f - PIT)
  - Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lettera b - PIT)
- Area d'interesse

TAV. C4.2 P.S "STATUTO TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO" (SCALA 1:10.000)

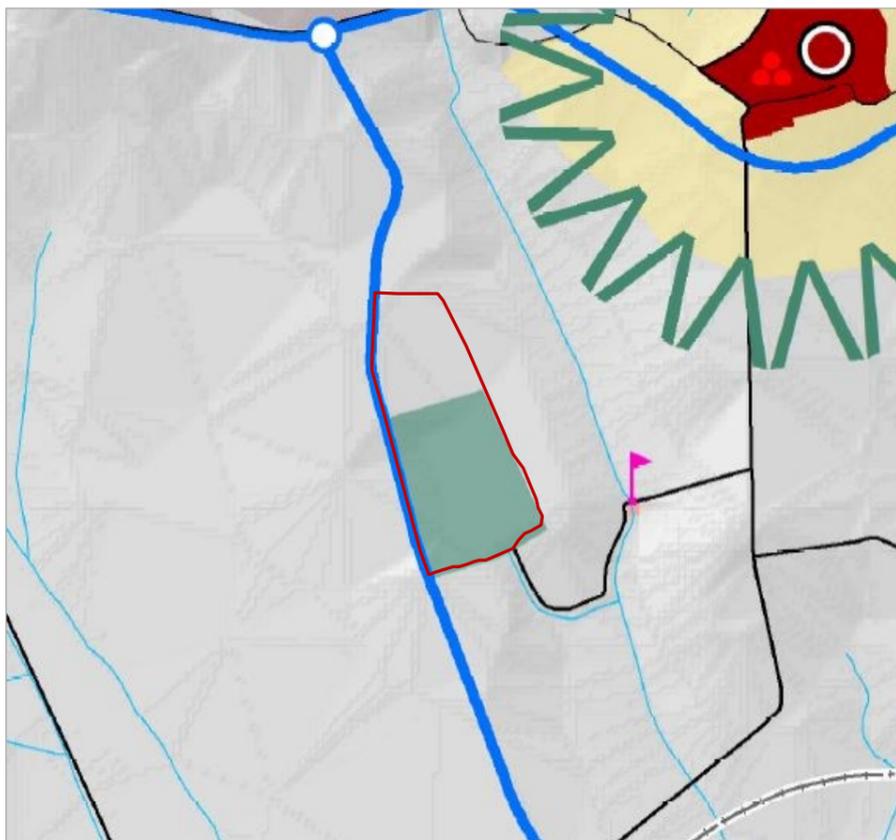
**PS - TAV. C4.2 STATUTO DEL TERRITORIO: INVARIANTI STRUTTURALI DI PAESAGGIO E PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO**

Il Piano Strutturale individua nella Tav.C4.2 "Statuto del Territorio: invarianti strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato" gli ambiti sottoposti a salvaguardia ai sensi dell'art. 142 "Aree tutelate per legge".

L'area d'interesse, inserita nei "Paesaggi di fondovalle", è interamente compresa nei "Territori contermini ai laghi" di cui all'art. 142, lett. b) del D.Lgs. n. 42/2004.

Intorno al lago il piano prescrive la tutela, individua e prevede una fascia di rispetto per un'ampiezza di 300 metri; per l'area valgono le prescrizioni contenute nel PIT, art 8 dell'Elaborato 8B.

Per i "Paesaggi di fondovalle" valgono le indicazioni e le prescrizioni di Sistemi, Sottosistemi e Ambiti in cui ricadono.



- Ambiti periurbani e di pertinenza dei nuclei storici e rurali
  - Capisaldi del verde urbano
  - Riserve di naturalità
  - Attrezzature ricettive e pubblici esercizi
  - Aziende agricole con centri turistico-ricettivi
  - Beni storici da valorizzare
  - Siti archeologici da valorizzare
- Ferrovia e stazioni
  - Strade di attraversamento esistenti e di progetto
  - Strade e sentieri tutelati principali esistenti e di progetto
- Area d'interesse

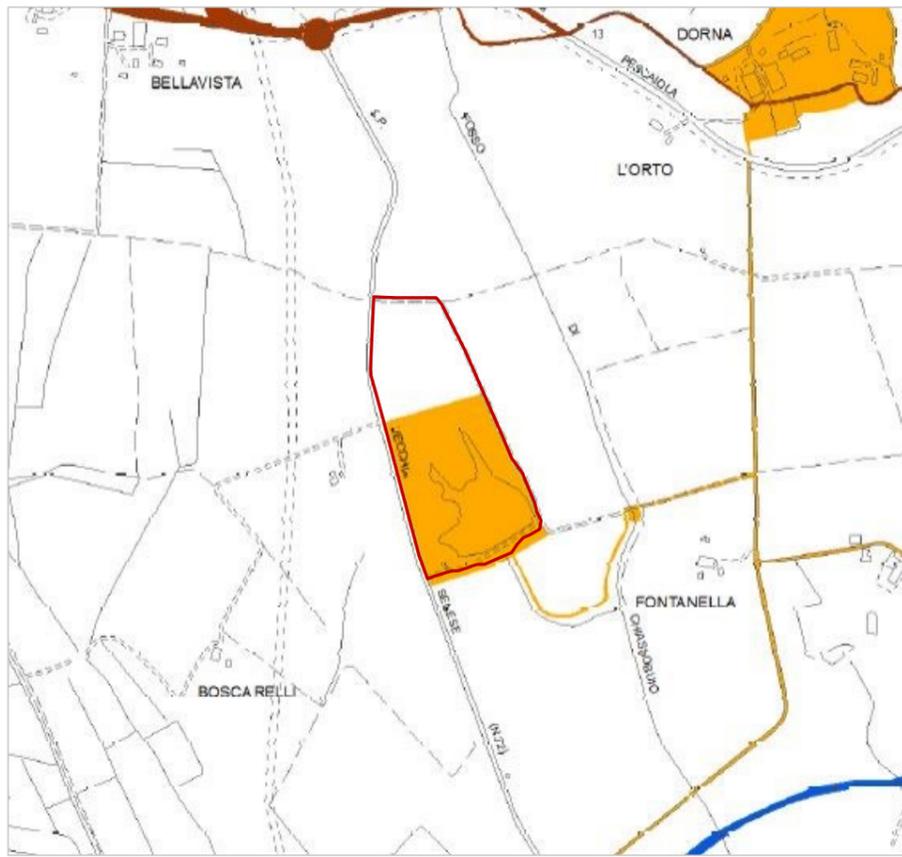
TAV. C4.3 P.S "STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE"- ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.3 STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE: SCENARI E INDIRIZZI**

Gli obiettivi e le strategie di riqualificazione del Piano Strutturale, con riferimento ai contenuti della LR n.65/2014 e del PIT, vengono individuati nella Tav.C4.3 "Strategia dello sviluppo sostenibile: scenari e indirizzi", attraverso un disegno che illustra i criteri e gli indirizzi da seguire per il governo del territorio, per l'insieme delle attività che concorrono a pianificare e programmare i suoi diversi usi e trasformazioni, con riferimento agli interessi collettivi e alla sostenibilità nel tempo.

L'area d'interesse è ricompresa tra i "Capisaldi del verde urbano"; Sono capisaldi del verde urbano i parchi e i giardini storici, i parchi urbani attrezzati, le aree sportive e gli spazi aperti e scoperti (pubblici e privati) che si configurano come parti qualificate della rete ecologica.

La viabilità principale, limitrofa all'area d'interesse e rappresentata dalla Vecchia Senese (n. 22), fa parte delle "Strade di attraversamento esistenti e di progetto"; la viabilità secondaria appartiene alle "Strade e sentieri tutelati principali esistenti o di progetto".



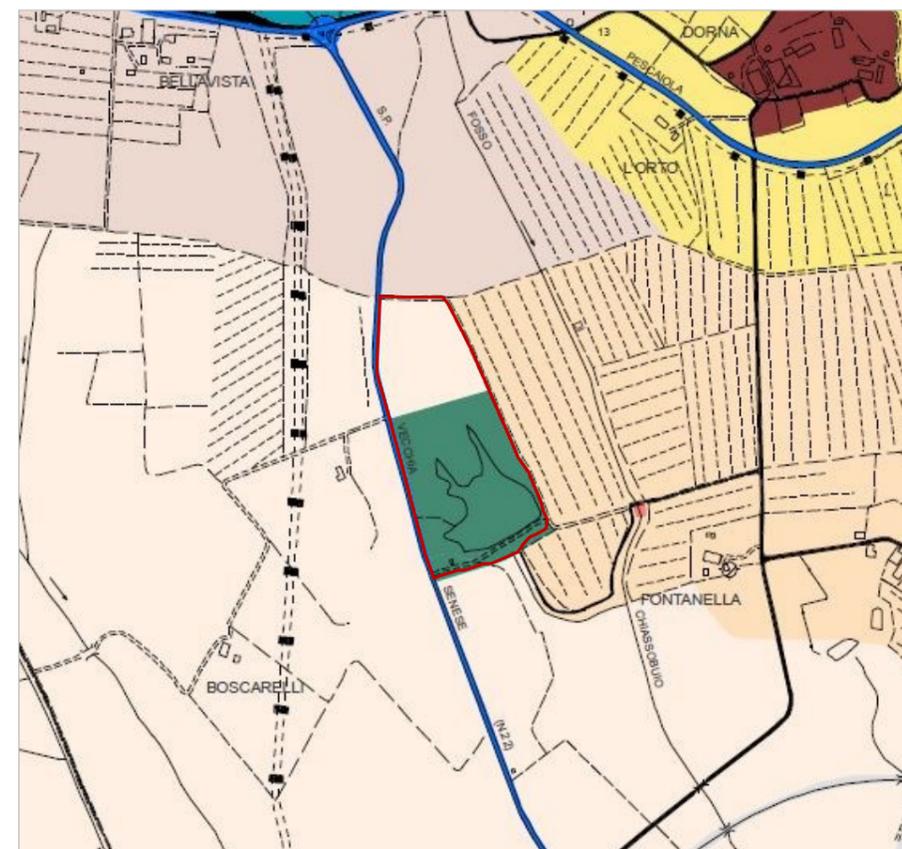
- SD 03 Le isole della produzione, le infrastrutture e i nuovi boschi della pianura
  - SD 06 Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini
  - ANPIL di Cornia compreso nello schema direttore 06
  - SD 07 Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari
  - SD 08 La Via Vecchia Senese, una strada parco
- Area d'interesse

TAV. C4.4 P.S. "SCHEMI DIRETTORI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**PS - TAV. C4.4 SCHEMI DIRETTORI**

Parte dell'area d'interesse, quella relativa al laghetto ed ai suoi dintorni, è inserita nello Schema Direttore 07 "Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari", Schema normato secondo l'art. 96 delle NTA. Si riporta di seguito quanto pertinente con l'area in esame.

1. L'obiettivo prioritario è la realizzazione di un percorso pedecollinare pensato per un turismo legato in prevalenza all'uso della bicicletta, che utilizzando la viabilità storica esistente, che mette in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, colleghi Viciomaggio-Battifolle a Ciggiano-Verniana-Monte San Savino. Con l'intento di promuovere un turismo lento e alternativo, che permetta la visita di questi luoghi (di notevole pregio ambientale e paesaggistico), 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.
2. [...]
3. Lo Schema Direttore organizza e mette in relazione i seguenti interventi:
  - realizzazione di un sistema di promozione turistica e di segnaletica teso a valorizzare le risorse presenti nell'area;
  - [...]
  - ampliamento dell'offerta di attrezzature per attività socioricreative e sportive a "scala territoriale": realizzazione delle nuove strutture per pesca sportiva di Podere Le Chiuse e Fontanelle con relative attrezzature;
  - [...].



- V2 Aree agricole coltivate
  - V2.1 Aree collinari terrazzate
  - V2.3 Aree di fondovalle
  - V2.4 Aree di pianura ondulata
  - V2.6 Aree con centri turistico - ricettivi
  - V3 Aree periurbane di transizione
  - V5 Capisaldi del Verde Territoriale
- V5.1 Centri equitazione Matroia, Mucchio, Fogliarina, Quarata, Gricena, Camperchi, Zingare, La Casina
- V5.2 Parchi archeologici Castellare di Oliveto, Poggio Castellare e Gaenne
- V5.3 Area attrezzata Podere Il Riccio, Fornace Ninci, Poggio Ciullo, Poggio di Cacciano, Monte Mucci, Torre di Bucinino, Poggilunghi, Macca
- V5.4 Area di pesca sportiva Podere Le Chiuse, Fontanelle
- V5.5 Parco faunistico - naturalistico di Cornia
- SISTEMA DELLA MOBILITA' (M)**
- M1 - M9 strade di grande comunicazione e ferrovia
  - M2 strade di attraversamento
  - M8 strade, sentieri e spazi tutelati
- Area d'interesse

TAV. C4.5 P.S. "SISTEMI" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

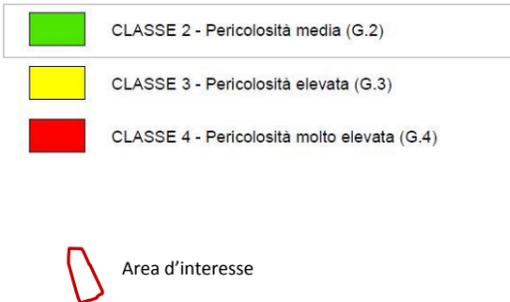
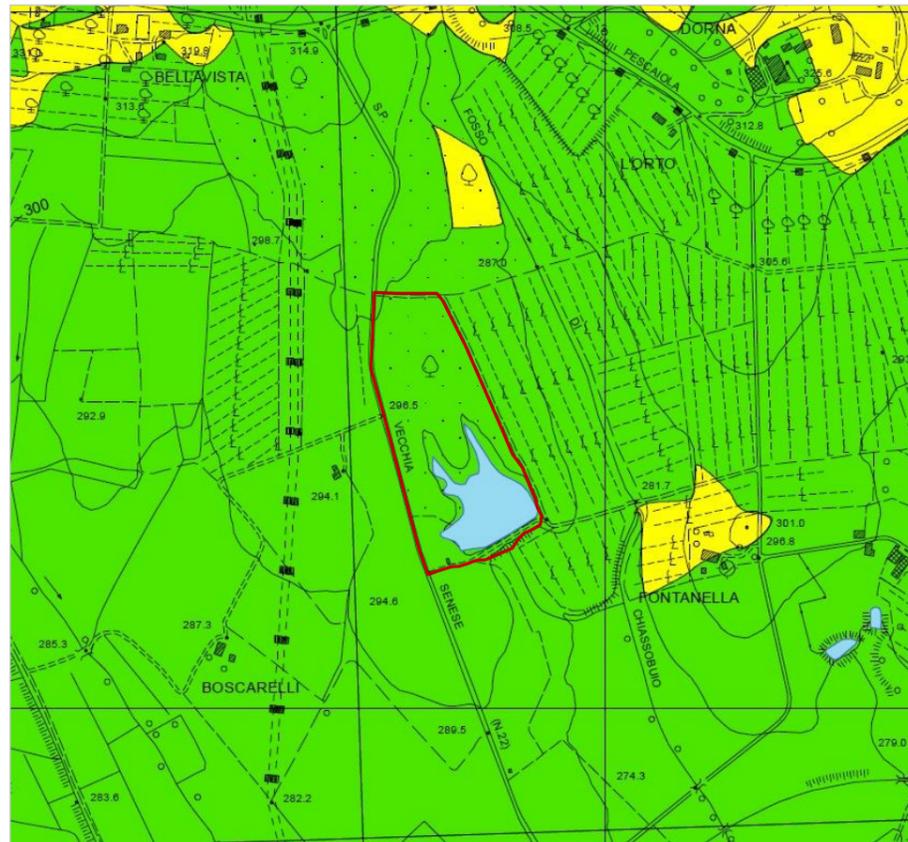
**PS - TAV. C4.5 SISTEMI**

Per "sistema" si intendono porzioni del territorio comunale (tra loro integrate, non necessariamente contigue e con differenti estensioni) dotate di una comune identità, nelle quali sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni e sono riconoscibili specifiche morfologie del suolo e della struttura insediativa. I sistemi coprono l'intero territorio comunale. Entro ciascun sistema sono riconoscibili "sottosistemi", ovvero parti di un sistema che presentano particolari connotazioni ambientali, insediative e/o funzionali. Parte dell'area d'interesse, quella su cui si trova il laghetto, è inserita nel sistema "V5-Capisaldi del verde territoriale"; il sottosistema di riferimento è il "V5.4-Area di pesca sportiva Podere Le Chiuse, Fontanelle", disciplinato mediante l'art. 52 delle NTA di seguito riportato.

1. L'ambito comprende aree con laghetti che si prestano a svolgere a livello territoriale un ruolo di servizio per attività sportive e ricreative.
  2. Gli interventi dovranno essere finalizzati alla realizzazione di un'area di pesca sportiva con relative attrezzature in prossimità del lago esistente.
  3. Interventi sul patrimonio edilizio con destinazione d'uso agricola e costruzione di nuovi edifici rurali.
- Sono esclusi:**
- l'ampliamento (compresa l'una tantum) e la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo;
  - l'ampliamento e la realizzazione di nuovi annessi agricoli, compresi quelli individuati all'art.78 della LR n.65 del 10/11/2014;
  - la realizzazione di manufatti temporanei individuati all'art.70 della LR n.65 del 10/11/2014.

La parte più a Nord ricade nel sistema "V2-Aree agricole coltivate"; il sottosistema è il "V2.3 - Aree di fondovalle".

Il "Sistema della Mobilità (M)" è rappresentato in loco dalla Strada Vecchia Senese (n. 22), appartenente al sistema "M2 - Strade di attraversamento", e dalla viabilità locale, appartenente al sistema "M8 - Strade, sentieri e spazi tutelati".



**PS - TAV. C5.2 PERICOLOSITÀ GEOLOGICA**

L'area d'interesse è inserita in classe di pericolosità geologica media (G.2); in quest'ultima categoria è inserito anche il corpo idrico.

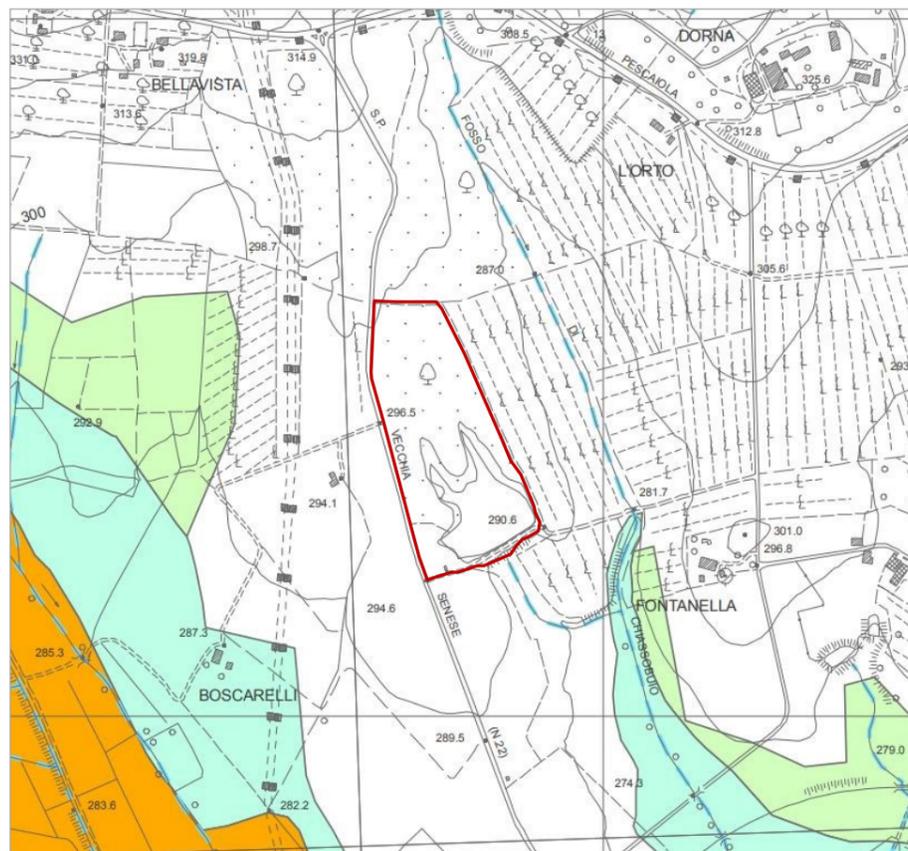
Pericolosità geologica media (G.2)

Sono normalmente da inserire in classe G2 le aree che presentano le seguenti caratteristiche geologiche geomorfologiche:

- aree con erosione superficiale
- terreni argillosi, argillitici alterati, limosi, detritici a prevalente matrice argillosa, e terreni a struttura caotica indicativamente con pendenze inferiori al 15%;
- terreni sabbiosi, sabbioso - ghiaiosi, terreni detritici a prevalente matrice sabbioso indicativamente con pendenze inferiori al 25%.

Nella classe G2 sono comprese le aree apparentemente stabili sulle quali permangono dubbi che potranno tuttavia essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia. Tali zone sono in genere quelle collinari meno acclivi, dove non si osservano evidenze di instabilità. Si collocano inoltre in questa classe le aree con roccia affiorante o a litologia compatta, a scarsa pendenza in relazione al contesto litostratigrafico, o con irrilevante copertura detritica e alteritica

TAV. C5.2 P.S. "PERICOLOSITÀ GEOLOGICA" – ESTRATTO (SCALA 1:10.000)



**PS - TAV. C5.3 PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

L'area d'interesse non è soggetta a pericolosità idraulica.

TAV. C5.3 P.S. "PERICOLOSITÀ IDRAULICA" - ESTRATTO (SCALA 1:10.000)

**L'INTERVENTO**

La proprietà è interessata a sviluppare un progetto che consenta di riqualificare sia il lago che l'area ad esso limitrofa.

Costituiscono oggetto della proposta di progetto gli interventi di seguito indicati:

- realizzazione di strutture leggere in legno funzionali all'attività di pesca, a supporto di scope d'erica, con esclusiva funzione ombreggiante degli spazi di soggiorno temporaneo all'aperto, privi di pavimentazioni continue o altre opere murarie, da collocare in prossimità delle sponde del lago;
- realizzazione di pontili in legno sul lago;
- realizzazione di nuovi percorsi per accedere all'invaso;
- posa in opera di staccionate in legno o elementi per l'individuazione dei percorsi;
- sistemazione di un'area attrezzata con tavoli per pic-nic;
- realizzazione di parco-avventura con attrezzature in legno e corde;
- rialzamento del corpo arginale di 1.0 m al di sopra della quota superiore del tubo sfioratore esistente, con conseguente rimodellamento e allargamento della sponda di valle e sopraelevazione della strada mediante compattazione con rullo delle terre di riporto (in strati di spessore massimo 20 cm ciascuno);
- realizzazione di una briglia di trattenimento e di un serbatoio di piena a monte del punto di immissione, per una lunghezza di circa 10÷15 m, in pietre autoctone reperite sul posto; tali sistemi sono idonei a migliorare la qualità dell'acqua in ingresso, in modo da favorire l'ossigenazione delle acque e creare le condizioni ottimali per la vita e lo sviluppo della fauna ittica;
- realizzazione, sull'area non boscata, di un edificio da destinare a punto di ristoro, dotato di servizi igienici, locali e spazi per il noleggio e il deposito di attrezzature per la pesca e altre attività ricreative;
- sistemazione di un'area a parcheggio;
- delimitazione dell'area a mezzo di recinzione in pali di castagno infissi a terra e rete.

**DIMENSIONAMENTO SE**

Nuova edificazione

Edificio da adibire a punto di ristoro, noleggio e deposito SE = 150 mq

**INDIRIZZI PER PROGETTAZIONE E MISURE DI MITIGAZIONE**

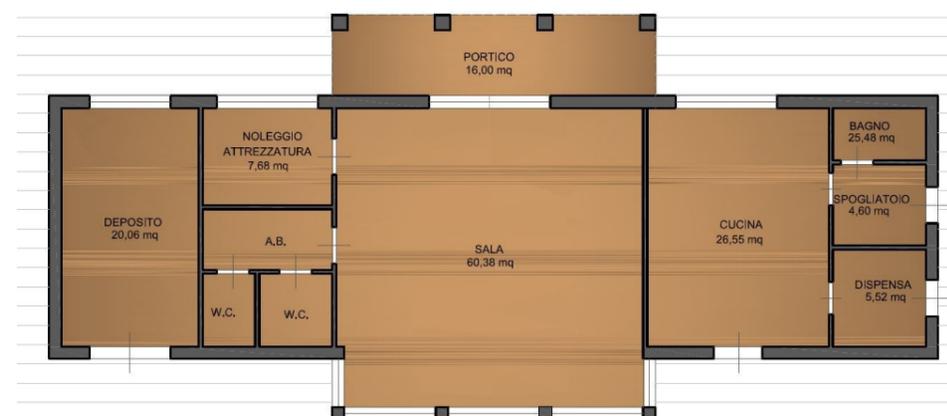
Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti atti a garantirne:

- la tutela della risorsa idrica e della zona umida
- evitare l'inquinamento della falda

L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dal PIT (Art. 8 Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici) in materia di tutela degli Specchi e corsi d'acqua, Aree boscate, nonché dalla normativa vigente in materia di salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico, tutela ambientale e rischio idraulico ai sensi della LR 41/2018 e ss.mm.ii



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE CON INDICAZIONE INTERVENTI (FUORI SCALA)



EDIFICIO DI PROGETTO - SCHEMA PIANTA PIANO TERRA (FUORI SCALA)



ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE CON PUNTI SCATTO FOTO (FUORI SCALA)

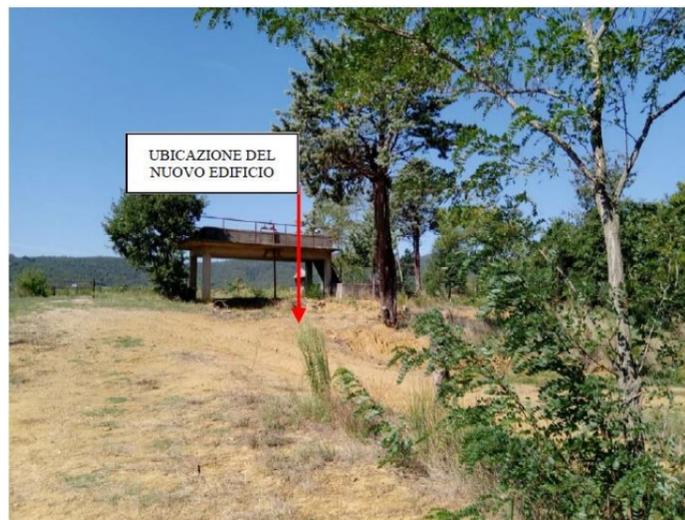


FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



**Oggetto: Comune di Civitella in Val di Chiana (AR) - Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014 a seguito della richiesta di convocazione di cui al protocollo regionale n. 313900 del 13/08/2019 e successive integrazioni pervenute con protocollo regionale n. 436790 del 25/11/2019 – Piano Operativo**

### Verbale della riunione

Il giorno 13 dicembre nei locali della Direzione Generale del Governo del Territorio della Regione Toscana, Via di Novoli n.26, sono convenuti e presenti le Amministrazioni del Comune di Civitella in Val di Chiana e della Regione Toscana tutte chiamate a partecipare alla conferenza di copianificazione di cui all'art.25 della L.R. 65/2014.

**Per la Regione Toscana** è presente **Vincenzo Ceccarelli**, Assessore Regionale Urbanistica e pianificazione del territorio, Presidente della Conferenza, delegato con D.P.G.R. n. 149 del 03/08/2015 dal Presidente della Regione;

**La Provincia di Arezzo**, sebbene regolarmente convocata, risulta assente e non ha trasmesso alcun contributo;

**Per il Comune di Civitella in Val di Chiana**, è presente il Sindaco Ginetta Menchetti;

Il Presidente, Assessore Vincenzo Ceccarelli, apre i lavori invitando l'Amministrazione comunale ad illustrare i contenuti delle previsioni in oggetto, di seguito descritte:

#### **Premessa**

Il Comune di Civitella in Val di Chiana è dotato di Variante Generale al Piano Strutturale approvata con D.C.C. n. 7 del 22/03/2016 e n. 9 del 15/04/2016 e di Variante Generale al Regolamento Urbanistico approvata con D.C.C. n. 20 del 30/06/2015.

Alla data di vigenza della L.R. 65/2014 il comune ricadeva pertanto nella fattispecie di cui all'art. 222 del regime transitorio della L.R. 65/2014.

#### **Elenco delle previsioni :**

01. Villa San Martino, località Coggiarino; attività turistico ricettiva
02. Linea Edile lungo Via Sembolino, in Località Badia al Pino; attività produttiva
03. Podere Speranza, località Badia al Pino: recupero volumetrico a fini residenziali, nuova costruzione a fini turistico- ricettivi.
04. La Casina, località Tegoletto; attrezzature per attività socio-ricreative e sportive
05. Località Poggiali, Villa Ninci
06. Badia al Pino, Lago artificiale di Fontanelle

#### **Contenuti delle previsioni ed Istruttoria:**

01. Villa San Martino, località Coggiarino; si tratta dell'ampliamento dell'attività turistico ricettiva.

L'ampliamento interessa un'area caratterizzata da una scarpata e viene realizzata una struttura su due livelli seminterrati destinati a sala per eventi, sala musicale, studio di registrazione e spazi destinati all'attività dell'azienda agricola da costituirsi, per un totale di 875 mq di SE.

L'area, soggetta a vincolo idrogeologico e in classe di pericolosità geologica elevata (G3), è compresa dal PIT, relativamente all'Invariante I, "I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici", nel sistema morfogenetico "collina a versa ti ripidi sulle unità liguri" (CLVr), per il quale l'abaco delle invariante indica, tra le indicazioni per le azioni, quella di "evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico".

In merito all'Invariante II "I caratteri ecosistemici del paesaggio", diversamente da quanto indicato nel "Documento per la conferenza di copianificazione", l'area è compresa nel morfotipo della "matrice forestale ad elevata connettività", per il quale l'Abaco delle Invarianti prevede tra le indicazioni per le azioni quella del "miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale".

La previsione interessa un'area caratterizzata dalla presenza di Beni paesaggistici, in parte vincolo ope legis di cui al D.Lgs. 42/04, art. 142, co.1 lettera 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. 22".

In particolare la prescrizione di cui alla lett. a dell'art. 12.3 dell'Elaborato 8B prevede che "Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (...), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici....(...).";

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);

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.";

Lo stesso articolo alla lett. b punto 2 prevede che non è ammesso: "l'inserimento di manufatti (...) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche."

## 02. Linea Edile lungo Via Sembolino, in Località Badia al Pino;

si tratta della realizzazione di un fabbricato a destinazione produttiva per vendita e deposito di prodotti edili strutturali e di finitura e impiantistica eco-sostenibile, per un totale di 800 mq di SE.

L'area non è interessata dalla presenza di Beni paesaggistici. Si segnala, tuttavia, in considerazione dell'ubicazione dell'intervento nella zona agricola compresa tra la zona produttiva le Poggiole e l'abitato di Badia al Pino, in merito alla Invariante II del PIT/PPR "I caratteri ecosistemici del paesaggio", che l'abaco delle invariante indica per il morfotipo "matrice agroecosistemica di pianura urbanizzata" nel quale è compresa l'area, tra le indicazioni per le azioni la "riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale e delle infrastrutture lineari (strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, ecc.), evitando la saldatura delle aree urbanizzate, conservando i varchi inedificati, e mantenendo la superficie delle aree agricole e la loro continuità".

Inoltre, relativamente all'Invariante IV, la superficie interessata dall'intervento, è compresa nel morfotipo del "mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari" (20), per il quale l'abaco delle invariante prevede come indicazione principale "la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa."

Si riscontrano, inoltre, incongruenze in merito ai seguenti punti:

· Nella tavola C4.1 del PS "Statuto del territorio: invariante strutturali", l'area di interesse ricade all'interno dell'invariante associata alla "Coltura tradizionale a maglia fitta", per le quali il piano prescrive "la conservazione, la tutela, il ripristino e la valorizzazione, oltre al divieto di nuova edificazione".

· Nel "Documento per la conferenza di copianificazione" è riportato che, in riferimento alla tavola C4.2 del PS "Statuto del territorio: invariante strutturali di paesaggio e perimetro del territorio urbanizzato", "L'area di

trasformazione ricade all'interno dell'area di tutela paesistica delle strutture urbane individuate dal PTCP, disciplinate all'art. 13 della Disciplina di Piano", il quale al comma 5 recita:

“a) Area di tutela paesistica dei centri antichi (strutture urbane)

- l'area non è da destinare alla localizzazione di interventi di nuova edificazione.”

· Nella tavola C4.4 del PS “Schemi direttori”, l'area di interesse è inserita nello Schema Direttore 05 “Il parco agri-urbano”, per il quale l'obiettivo prioritario è “realizzare un parco agricolo multifunzionale, integrato e legato alla valorizzazione delle risorse locali e in funzione di connessione e riqualificazione delle frazioni di Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto, divenute oramai parte di un unico sistema policentrico (tripolare). Il “parco agri-urbano” comprende un'ampia porzione di campagna, che dovrà essere riqualificata mantenendo integri i suoi caratteri identitari (naturali e funzionali), prevedendo il ripristino della viabilità podereale e introducendo sequenze di spazi aperti per attività di tempo libero, spettacoli ed eventi, all'occorrenza utilizzabili per pubblica utilità e dalla protezione civile. Un progetto di recupero ambientale, un luogo di aggregazione pensato per contrastare la pressione urbana e ritrovare nuove modalità d'uso per un insieme di aree agricole peri-urbane: la “natura in città”, un parco organizzato e sperimentale, capace di coniugare autoproduzione alimentare, conservazione dei coltivi tradizionali misti a maglia fitta, attività e spazi collettivi”.

· Nella tavola C4.5 del PS “Sistemi”, l'area è compresa nell'Ambito V2.7: “Aree del parco agri-urbano”, disciplinato dall'art. 45 delle NTA che prevede: “Il Piano Operativo dovrà prevedere un “progetto guida” (con riferimento allo SD 5: Il parco agri-urbano) che individui il perimetro, le prescrizioni e gli strumenti d'attuazione necessari alla realizzazione degli interventi (...): un progetto di massima unitario che comprenda la fattibilità economica degli interventi, il dimensionamento dei servizi necessari allo svolgimento delle attività previste nel parco, le modalità di intervento finalizzate al recupero e alla valorizzazione delle aree agricole (...)”.

### **03. Podere Speranza, località Badia al Pino:**

Il podere è situato lungo la SP Vecchia Senese n. 22 e la previsione concerne nel recupero dell'edificio esistente (in origine colonico) da destinare a residenza, costruzione di due nuovi edifici residenziali tramite il recupero di volumi originariamente destinati ad annessi agricoli, costruiti prima del 1967, di volume pari a 514 mc, demolizione non preordinata alla ricostruzione di una tettoia e un fienile e realizzazione di una piscina, oltre ad una nuova costruzione di un complesso ricettivo costituito da due edifici a due piani, con realizzazione di servizi generali di ricevimento e di ristoro, una piscina e spazi adibiti a parcheggio, per un totale di 825 mq di SUL.

In considerazione del contesto rurale nel quale è previsto l'intervento, si rileva che la Scheda di Ambito 15 “Piana di Arezzo e Val di Chiana” specifica, tra gli indirizzi per le politiche, di evitare, nella programmazione di nuovi interventi, “l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo” e che “al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle, è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e consumo di suolo [...] arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli”.

L'area è compresa dal PIT, relativamente all'Invariante II, “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, nella “matrice agroecosistemica di pianura”, per il quale l'abaco delle invarianti indica, tra le indicazioni per le azioni, la “riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato e delle infrastrutture e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo”.

In merito all'Invariante IV “I caratteri morfotipologici dei sistemi agroambientali dei paesaggi rurali”, diversamente da quanto indicato nel “Documento per la conferenza di copianificazione”, l'area è compresa nel morfotipo dell' “associazione tra seminativo e vigneto” (15), per il quale l'Abaco delle Invarianti prevede tra le indicazioni per le azioni di “tutelare il sistema insediativo storico evitando alterazioni della sua struttura d'impianti” e “nella progettazione di (...) infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia ecocompatibile”.

La previsione interessa un'area caratterizzata dalla presenza del vincolo per decreto ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs. 42/04 - D.M. 29 gennaio 1969 G.U. n. 50 del 25/02/1969 "zone godibili dall'Autostrada del Sole in provincia di Arezzo" con la seguente motivazione "[...] la fascia di territorio laterale alla Autostrada del Sole, [...], ha notevole interesse pubblico perché, per le varie formazioni orografiche, agrarie e forestali, unite a ricordi storici, alle espressioni architettoniche dei secoli passati che lasciarono nelle costruzioni, sia modeste che monumentali, documenti insostituibili della nostra vita nazionale, forma una serie di quadri naturali di compiuta bellezza, godibili dall'intero percorso dell'autostrada del Sole che l'attraversa."

Considerando che, tra le prescrizioni di cui alla disciplina d'uso della sezione 4 della scheda del vincolo, troviamo che:

*4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:*

*- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;*

*- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;*

*- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.*

*4.c.5 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

*- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);*

*- ...omissis;*

*- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale",*

L'area è in parte interessata dal vincolo ope legis di cui al D.Lgs. 42/04, art. 142, co.1 lettera 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. 22".

Dalla proposta di intervento contenuta nel "Documento per la conferenza di copianificazione", risulta che l'area boscata non sia interessata da trasformazioni, in caso contrario si richiama le prescrizioni di cui alla lett. a dell'art. 12.3 dell'Elaborato 8B che prevede che "Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

*1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (...), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici....omissis...";*

*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);*

*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 co.";*

Lo stesso articolo alla lett. b punto 2 prevede che non sono ammessi: "l'inserimento di manufatti (...) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche."

#### **04. Togoletto, La Casina;**

L'intervento è finalizzato alla realizzazione ex novo di attrezzature per attività socio-ricreative e sportive (maneggio) per un totale di 300 mq di SE distribuiti su due piani fuori terra.

L'area non è interessata dalla presenza di Beni paesaggistici, ma in considerazione del contesto rurale nel quale è previsto l'intervento, si rileva che la Scheda di Ambito 15 "Piana di Arezzo e Val di Chiana" specifica, tra gli indirizzi per le politiche, di evitare, nella programmazione di nuovi interventi, "l'inserimento di infrastrutture, volumi e attrezzature fuori scala rispetto alla maglia territoriale e al sistema insediativo" e che "al fine di riqualificare il territorio di pianura e fondovalle, è necessario indirizzare i processi di urbanizzazione e infrastrutturazione verso il contenimento e la riduzione del già elevato grado di impermeabilizzazione e

*consumo di suolo [...] arrestando l'ulteriore dispersione insediativa in territorio rurale, promuovendo la salvaguardia e valorizzazione degli spazi agricoli”.*

In merito alla Invariante II del PIT/PPR “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, l’abaco delle invarianti indica per il morfotipo “matrice agroecosistemica di pianura” nel quale è compresa l’area, tra le indicazioni per le azioni la “*riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell’urbanizzato e delle infrastrutture e mantenimento dei bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo*”. Inoltre, relativamente all’Invariante IV, la superficie interessata dall’intervento, è compresa nel morfotipo del “mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari” (20), per il quale l’abaco delle invarianti prevede come indicazione principale “*la conservazione degli spazi agricoli che, in quanto periurbani, sono particolarmente minacciati da dinamiche di espansione urbana e dispersione insediativa.*”

#### **05. Località Poggiali, Villa Ninci**

L’intervento proposto prevede la realizzazione di un piccolo polo turistico, con recupero e ampliamento di un annesso agricolo per la creazione di ristorante e punto vendita di prodotti tipici, realizzazione di due case vacanze, una SPA, una piccola cappella, un campo da tennis, una stalla, un fienile e un parcheggio. L’intervento prevede il recupero di 300 mq di SE esistente, attualmente a destinazione agricola, e la realizzazione ex novo di volumi per un totale di 900 mq di SE.

L’area, soggetta a vincolo idrogeologico, è compresa dal PIT, relativamente all’Invariante I, “*I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici*”, nel sistema morfogenetico “*collina a versanti ripidi sulle unità liguri*” (CTVr), per il quale l’abaco delle invarianti indica, tra le indicazioni per le azioni, quella di “*limitare gli interventi che riducono l’infiltrazione dell’acqua, in particolare l’impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale*”.

In merito all’Invariante II “I caratteri ecosistemici del paesaggio”, diversamente da quanto indicato nel “Documento per la conferenza di copianificazione”, l’area è compresa nel morfotipo della “matrice forestale ad elevata connettività”, per il quale l’Abaco delle Invarianti prevede, tra le indicazioni per le azioni, quella del “*miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale*”, ed in parte nel morfotipo dell’“agroecosistema frammentario attivo” per il quale è indicato il “*mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo, anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio*”,

Relativamente all’Invariante IV, la superficie interessata dall’intervento, che presenta una maglia agraria ancora riconoscibile (confronto con la foto del ‘54), è compresa nel morfotipo del “mosaico dell’olivicoltura” (12), per il quale l’abaco delle invarianti prevede di “*favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture di impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi.*”.

La previsione interessa un’area caratterizzata parzialmente dalla presenza di Beni paesaggistici con vincolo ope legis di cui al D.Lgs. 42/04, art. 142, co.1 lettera 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. 22*”.

In particolare la prescrizione di cui alla lett. a dell’art. 12.3 dell’Elaborato 8B prevede che “*Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:*

*1 – non comportino l’alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (...), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici....(...).”;*

*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);*

*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.”;*

Lo stesso articolo alla lett. b punto 2 prevede che non è ammesso: “*l’inserimento di manufatti (...) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.*”

## **06. Badia al Pino, Lago artificiale di Fontanelle**

, l'intervento è finalizzato alla riqualificazione del lago e dell'area circostante, con la realizzazione di: strutture leggere in legno funzionali all'attività di pesca con funzione ombreggiante da collocare in prossimità delle sponde del lago, pontili in legno, nuovi percorsi di accesso, area attrezzata con tavoli per pic-nic, , parco avventura con attrezzature in legno, opere di sistemazione dell'argine, briglia di trattenimento e serbatoio di piena, nuovo edificio destinato a punto di ristoro, noleggio e deposito per un totale di 150 mq di SE, un'area destinata a parcheggio.

L'area è compresa dal PIT, relativamente all'Invariante II, "I caratteri ecosistemici del paesaggio", diversamente da quanto indicato nel "Documento per la conferenza di copianificazione", nel morfotipo della "matrice forestale ad elevata connettività", per il quale l'Abaco delle Invarianti prevede, tra le indicazioni per le azioni, quella del "miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale", ed in parte nelle "zone umide", per le quali è indicato il "mantenimento/incremento dell'attuale superficie degli habitat umidi (...)", il "miglioramento della gestione idraulica e controllo dei processi di interrimento (...)", il "controllo/riduzione della presenza di specie aliene invasive".

La previsione interessa un'area caratterizzata dalla presenza di Beni paesaggistici:

- *"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"* (art. 142 del D. Lgs. 42/2004, comma 1 lett. B, Codice), si richiamano, pertanto, le prescrizioni contenute nell'elaborato 8B *"Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt. 134 e 157 del Codice"*:

*"a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, [...] sono ammessi a condizione che:*

*1 - non alterino l'assetto idrogeologico e garantiscano la conservazione dei valori ecosistemici paesaggistici [...];*

*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;*

*3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;*

*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;*

*6 - non riducano l'accessibilità alle rive dei laghi.*

*d - 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.*

*f - 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."*

- *"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. 22"* (art. 142 c. 1, lett. G, Codice).

In particolare la prescrizione di cui alla lett. a dell'art. 12.3 dell'Elaborato 8B prevede che *"Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:*

*1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (...), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici....(...)."*

2 – non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed iden- titario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);

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 paesaggisti co.”;

Lo stesso articolo alla lett. b punto 2 prevede che non è ammesso: “l’inserimento di manufatti (...) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.”

### **Pareri dei Settori Regionali pervenuti**

*Settore Tutela della Natura e del Mare*

*Settore Infrastrutture per la Logistica*

*Settore Pianificazione e controlli in ateria di cave*

*Settore Genio Civile Valdarno Superiore*

*Settore Servizi Pubblici Locali Energia ed Inquinamenti*

*Settore Forestazione Usi civici Agroambiente*

*Settore Tutela, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio*

### **Conclusioni**

La Conferenza, sulla base della documentazione trasmessa, tenuto conto dell'elaborazione degli atti in questa fase procedurale, visti i pareri pervenuti, ai fini della conformità con il PIT/PPR, in relazione alla fattibilità degli interventi proposti, evidenzia quanto di seguito:

#### **01. Villa San Martino, località Coggiarino**

L'intervento rientra nei casi di esclusione dalla conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 co. 2 lett.c in quanto trattasi di ampliamento di attività esistente turistico ricettiva.

Tuttavia, nello spirito di collaborazione tra gli Enti, visto quanto sopra esposto, si anticipa che la valutazione di adeguamento al PIT-PPR, necessita, nelle successive fasi procedurali, di approfondimenti in relazione alle modalità di recepimento delle prescrizioni di cui alle lettere a e b dell'art. 12.3 dell'Elaborato 8B.

#### **02: Linea Edile lungo Via Sembolino, in Località Badia al Pino**

La Conferenza ritiene l'intervento coerente alla specifica disciplina del PIT a condizione che nelle successive fasi procedurali siano effettuati gli approfondimenti necessari a superare le criticità emerse.

La Conferenza evidenzia inoltre la necessità di superare le incongruenze emerse rispetto ai contenuti del PS di Civitella Statuto del territorio tavola C4.1 e rispetto ai contenuti del PTCP “Aree di tutela paesistica delle strutture urbane”;

#### **03: Podere Speranza, località Badia al Pino**

L'intervento destinato alla residenza rientra tra quelli ricompresi nell'art. 79 della LR 65/2014 “Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo” e pertanto non è da assoggettare alla conferenza di copianificazione in quanto non determina nuovo impegno di suolo.

In merito alla realizzazione dei nuovi interventi turistico ricettivi si ritiene che la valutazione di adeguamento al PIT-PPR necessiti, nelle successive fasi procedurali, di specifici approfondimenti in relazione alle modalità di recepimento delle prescrizioni di cui al DM 29 gennaio 1969.

#### **04. Tegoletto, La Casina**

La conferenza rileva che il maneggio, trattandosi di una attività connessa all'attività agricola, trovi collocazione in territorio rurale attraverso la realizzazione di un intervento da parte dell'imprenditore agricolo, da non assoggettare pertanto alla conferenza di copianificazione.

Diversamente laddove si tratti di una attività commerciale dovrà essere valutata la sua compatibilità col contesto territoriale rurale di riferimento, valutando altresì una collocazione alternativa all'interno di una idonea zona urbanistica .

La Conferenza evidenzia che nelle successive fasi procedurali dovranno essere effettuati gli approfondimenti necessari a superare le criticità sopra evidenziate.

#### **05. Località Poggiali, Villa Ninci**

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che la valutazione di adeguamento al PIT-PPR, in relazione alla realizzazione degli interventi proposti, necessari, nelle successive fasi procedurali, di approfondimenti in riferimento alle modalità di recepimento delle prescrizioni di cui alle lettere a e b dell'art. 12.3 dell'Elaborato 8B.

La Conferenza evidenzia inoltre che le CAV ai sensi dell'art. 57 della Sezione III della LR 86/2016 “*Testo unico del sistema turistico regionale*” appartengono alle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione e pertanto si configurano come nuova edificazione residenziale che, ai sensi dell'art. 4 co. 2 della LR 65/2014, non è consentita fuori dal territorio urbanizzato.

#### **06. Badia al Pino, Lago artificiale di Fontanelle**

In considerazione di quanto sopra esposto, si ritiene che la valutazione di adeguamento al PIT-PPR, in relazione alla realizzazione degli interventi proposti, necessari, nelle successive fasi procedurali, di approfondimenti in relazione alle modalità di recepimento delle prescrizioni di cui alle lettere e ed f dell'art. 7.3 ed a e b dell'art. 12.3 dell'Elaborato 8B.

\*\*\*

Al presente verbale si allegano tutti i pareri pervenuti dai Settori regionali a cui l'AC si dovrà attenere nel prosieguo dell'iter formativo del nuovo PO .

Si ricorda inoltre che la Regione Toscana ha adottato con DCR n. 71 del 25 settembre 2019 il “*Progetto di paesaggio le Leopoldine in Val di Chiana*” e che pertanto gli interventi proposti dovranno essere verificati rispetto ai contenuti del medesimo Piano.

Il parere della Conferenza è espresso fermo restando le verifiche di conformità al PIT-PPR, che dovranno essere attestate formalmente con il successivo iter procedurale di cui all'accordo tra il MIBACT e la Regione Toscana per lo “Svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli Strumenti della Pianificazione” - sottoscritto il 17 maggio 2018. , e di cui al Capo VII art. 21 della Disciplina del PIT che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.Lgs 42/2004 ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione ed adeguamento degli Strumenti di Pianificazione ai Piani Paesaggistici, introduce nell'iter procedurale “standard” degli Strumenti di Pianificazione, la nuova procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno Strumento di Pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004.

Il Presidente Assessore  
Vincenzo Ceccarelli

Il Sindaco del Comune di Castiglion d'Orcia  
Ginetta Menchetti

