



Provincia di Arezzo  
Comune di  
Civitella in Val di Chiana

## Variante Generale al Regolamento Urbanistico 2014 Elaborati cartografici

Maggio 2015

**Sindaco:**  
**Ginetta Menchetti**

**Responsabile Procedimento:**  
**Arch. Marco Magrini**

**Garante Comunicazione:**  
**Gabriella Arnaldi**

**Progettisti:**  
**Arch. Simona Penza**  
**Arch. Laura Tavanti**

**Consulenti:**  
**Ing. Paolo Paggini**  
Indagini idrauliche

**Geol. Sergio Tamarindi**  
Indagini geologiche e sismiche

**Collaboratori:**  
**Geom. Patrizia Sodi**

**Elaborato modificato a seguito  
dell'accoglimento delle osservazioni**

**Schede Norma per la definizione degli assetti urbanistico edilizi delle  
aree di trasformazione maggiormente significative - scala 1:2000  
Luogo 1 - Badia al Pino, Pieve al Toppo, Tegoletto**



# COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

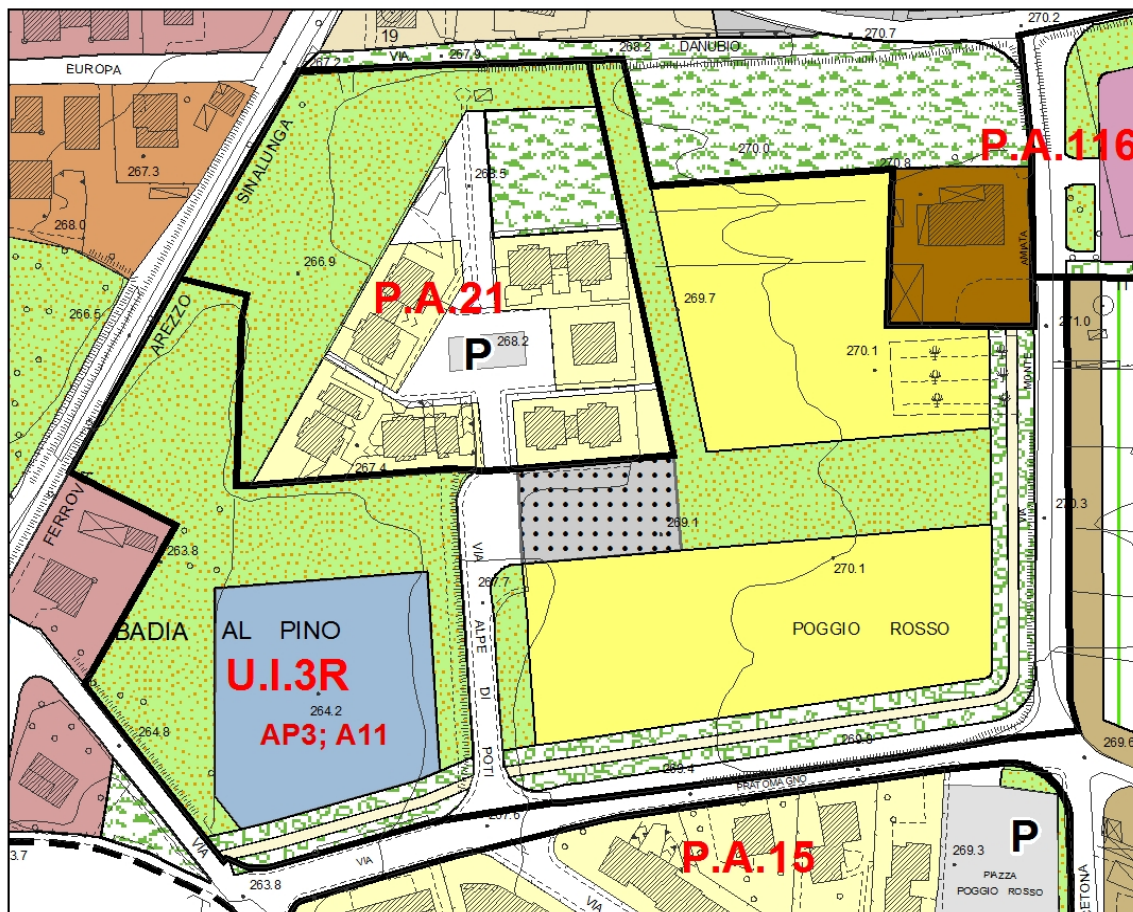
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### UTOE: *BADIA AL PINO*

### UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE **3R**: *POGGIO ROSSO*



**Tipo edilizio:** Edifici in linea, villette singole o abbinate

**Standard aree pubbliche:** applicazione dei parametri di cui al D.M. 1444/68, e sue successive modifiche ed integrazioni, relativamente alle destinazioni previste.

**Destinazione:** Residenziale, AP3: attrezzature scolastiche, sociali, sanitarie, direzionali, militari; A11: attività commerciali, artigianali di servizio, direzionale;

**Altezza massima:** 8,00 ml.

**Superficie utile lorda:** 2200 mq. AP3; 2200 mq. A11  
5000 mq. Residenza

**N. Piani utili:** 2

**N. Unità edilizie:** 12

**N. abitanti:** 80

**Linee generali d'intervento:** Le Unità edilizie saranno disposte a pettine rispetto alle viabilità di servizio. L'accesso alla unità abitativa retrostante rispetto alla viabilità di servizio avverrà tramite percorso riservato sul confine del lotto. Competono all'intervento le infrastrutture e le sistemazioni previste all'interno del Comparto ivi compresa la viabilità pedonale alberata.

**Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:**  
Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.



# COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

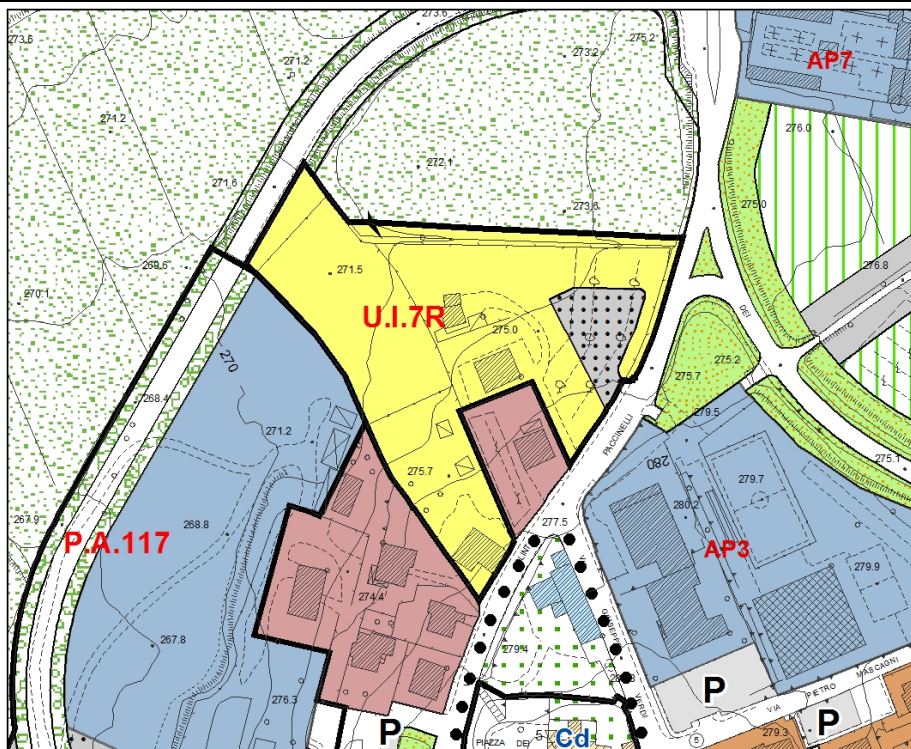
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### UTOE: *BADIA AL PINO*

### UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE **7R** : *Paccinelli*



**Tipo edilizio:** Villette singole e/o abbinata, a schiera con possibilità di alloggi sovrapposti o duplex.

**Standard aree pubbliche:** come da scheda di comparto

**Destinazione:** Residenziale.

**Altezza massima:** 8 ml.

**Superficie utile lorda:** Mq 2460 di cui 1840 da progetto e 620 derivanti da recupero di manufatti esistenti.

**N. Piani utili :** 2 fuori terra, oltre interrato

**N. Unità edilizie:** 14

**N. abitanti:** 60

**Linee generali d'intervento:** L'intervento si attua parzialmente come recupero di manufatti esistenti. All'interno del lotto dovranno essere reperiti idonei spazi per la gli standard a verde e per la realizzazione di un'area per la sosta dei veicoli, la cui collocazione all'interno della scheda di comparto ha carattere non prescrittivo.

**L'intervento previsto dovrà comunque garantire il rispetto delle prescrizioni e delle direttive di cui alla disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico relativamente al vincolo paesaggistico di cui al DM 31/07/1990 G.U. 220/1970.**

**Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:**

Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.



## COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

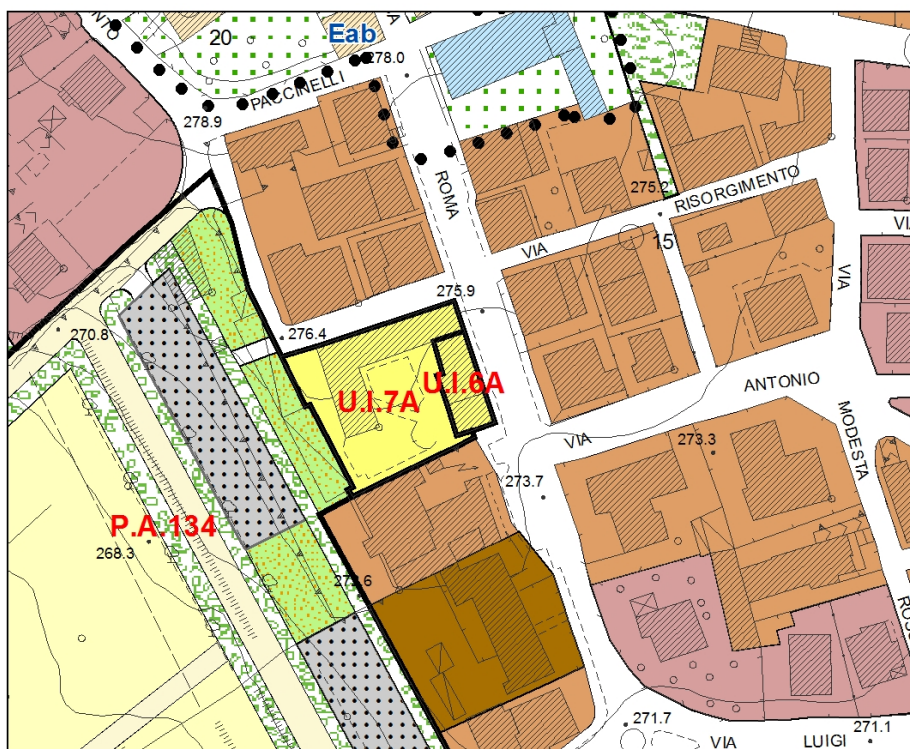
Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### UTOE: BADIA AL PINO

#### UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE E SERVIZI **6A** :

#### Ex Distretto Sanitario



**Tipo edilizio:** edifici in linea esistente

**Destinazione:** Residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio, attrezzature e servizi di pubblico interesse. La destinazione residenziale è ammessa soltanto al primo piano ed a condizione che siano ricavati locali accessori (cantine) pari al 20% della superficie utile; le superfici accessorie possono essere ricavate anche a piano terra.

**Superficie utile lorda:** Superficie esistente

**N. Unità edilizie:** Da definire in ordine alla presentazione del Piano Attuativo

**Altezza massima:** Altezza esistente

**N. Piani utili :** 2

**Linee generali d'intervento:** L'intervento dovrà prevedere la ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'intero stabile ed è soggetto alla redazione di specifico piano di recupero.

**Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:**

Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.



## COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

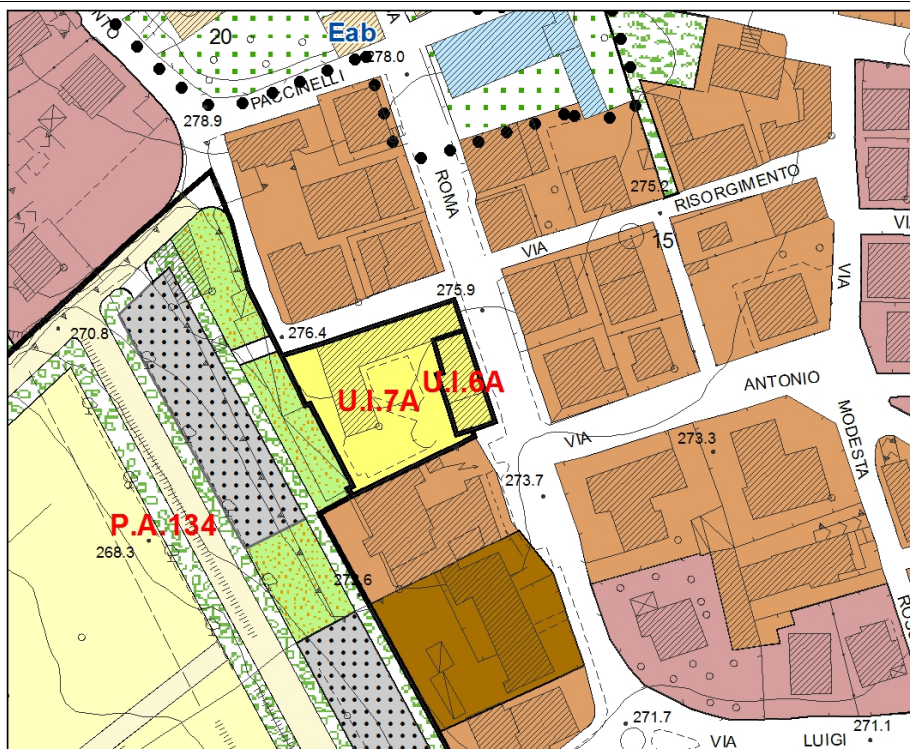
Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### UTOE: BADIA AL PINO

#### UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE E SERVIZI **7A** :

#### Ex Scuola Elementare



**Tipo edilizio:** edifici in linea esistente

**Standard aree pubbliche:** La quantificazione e le modalità di reperimento delle aree a standard sono subordinate a valutazioni di dettaglio in ordine all'eventuale incremento del carico urbanistico connesso alle destinazioni di progetto.

**Destinazione:** Residenziale, commerciale, direzionale, artigianale di servizio, attrezzature e servizi di pubblico interesse. La destinazione residenziale è ammessa soltanto al primo piano ed a condizione che siano ricavati locali accessori (cantine) pari al 20% della superficie utile; le superfici accessorie possono essere ricavate anche a piano terra.

**Altezza massima:** Altezza esistente

**Superficie utile lorda:** Superficie esistente

**N. Piani utili :** 2

**N. Unità edilizie:** Da definire in ordine alla presentazione del Piano Attuativo

**Linee generali d'intervento:** L'intervento è soggetto alla redazione di Piano di recupero che dovrà comunque prevedere la riqualificazione complessiva dell'intero stabile.

**Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:**

Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.



## COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

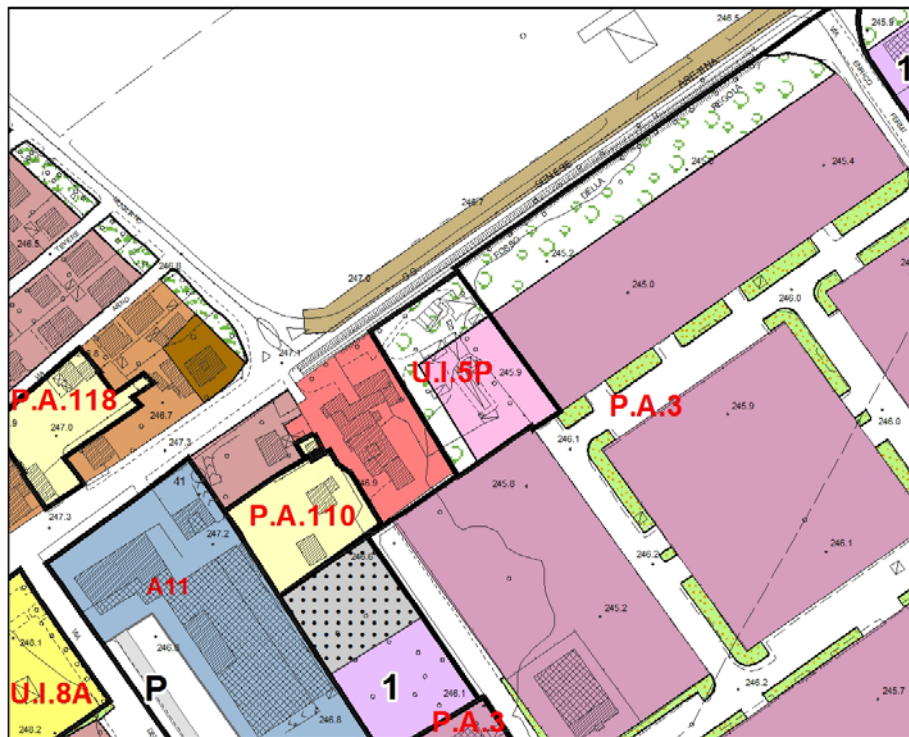
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### UTOE: PIEVE AL TOPPO

#### UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA **5P**: VIA SENESE ARETINA



**Tipo edilizio:** Edificio industriale, artigianale, laboratorio, magazzino, deposito.

**Standard aree pubbliche:** Spazi di sosta e standard come da normativa, in relazione alle destinazioni previste.

**Destinazione** 60% della S.u.I.= Attività produttive e servizi relativi; 40% della S.u.I.= attività commerciali.

**Altezza massima:** ml. 8,00

**Superficie utile lorda:** 910 mq.

**N. Piani utili:** 1 (salvo ufficio e mezzanino)

**N. Unità edilizie:** -

**N. abitanti:** -

**Linee generali d'intervento:** L'intervento dovrà prevedere opportune opere di sistemazione ambientale lungo la Via Senese Aretina e la realizzazione di una fascia di Ambientazione sul fronte dell'area residenziale. L'edificazione non potrà interessare il perimetro individuato per le fasce di ambientazione.

**Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:**

Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.



# COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

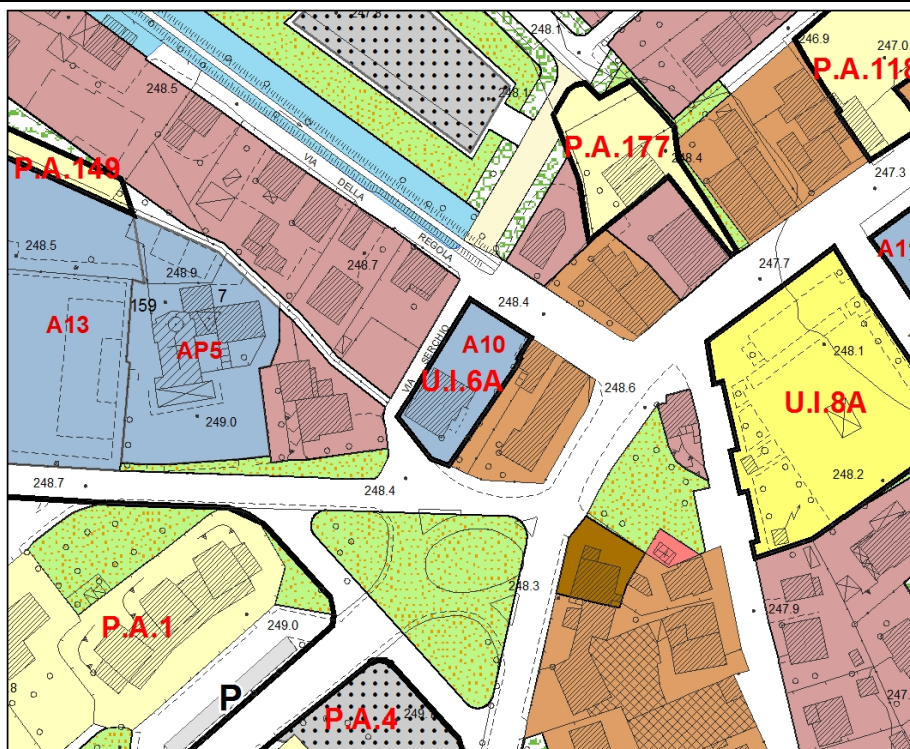
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### UTOE: PIEVE AL TOPPO

### UNITA' PER ATTREZZATURE E SERVIZI **6A: Le Scuole**



<b>Tipo edilizio:</b> Complesso Edilizio Multifunzionale.	<b>Standard aree pubbliche:</b> Spazi di sosta e standard come da normativa, in relazione alle destinazioni previste.
<b>Destinazione:</b> Turistico – ricettivo.	<b>Altezza massima:</b> 11.00 ml
<b>Indici:</b> Ristrutturazione Volumi Esistenti	<b>N. Piani utili:</b> 4
<b>N. Unità edilizie:</b> /	<b>N. abitanti:</b> /
<b>Linee generali d'intervento:</b> Realizzazione di una struttura alberghiera, con incremento del 10% della volumetria esistente.	
<b>Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:</b> Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.	



## COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

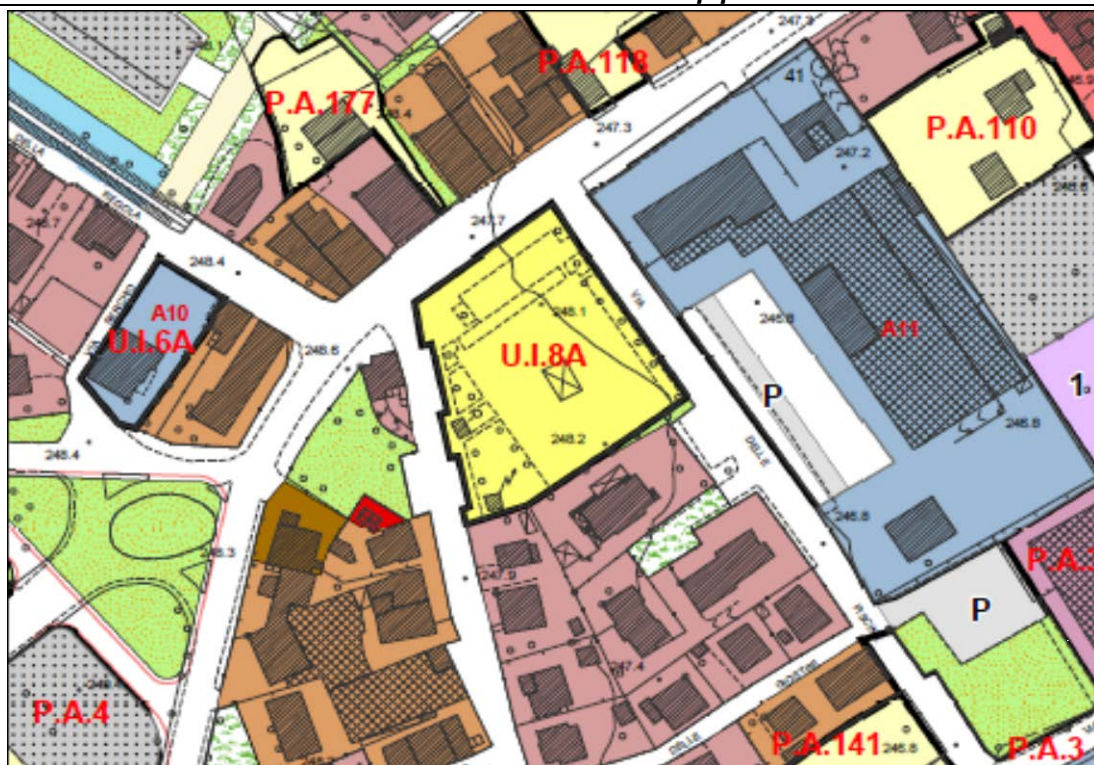
Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE: *PIEVE AL TOPPO*

UNITA' PER ATTREZZATURE E SERVIZI **8A**:

*Piazza di Pieve al Toppo*



**Tipo edilizio:**  
Edificio Multifunzionale.

**Standard aree pubbliche:**  
Spazi di sosta e standard come da normativa, in relazione alle destinazioni previste.

**Destinazione:**  
Attrezzature collettive

**Altezza massima:**  
8.00 ml

**Indici:** 450 mq di SUL

**N. Piani utili:** 2

**N. Unità edilizie:** -

**N. abitanti:** -

**Linee generali d'intervento:** In sede di attuazione dell'intervento una % della SUL potrà essere assegnata in diritto di superficie al soggetto attuatore dell'intervento secondo specifiche da definire in sede di presentazione di Piano attuativo.

**Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:**  
Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.





# COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

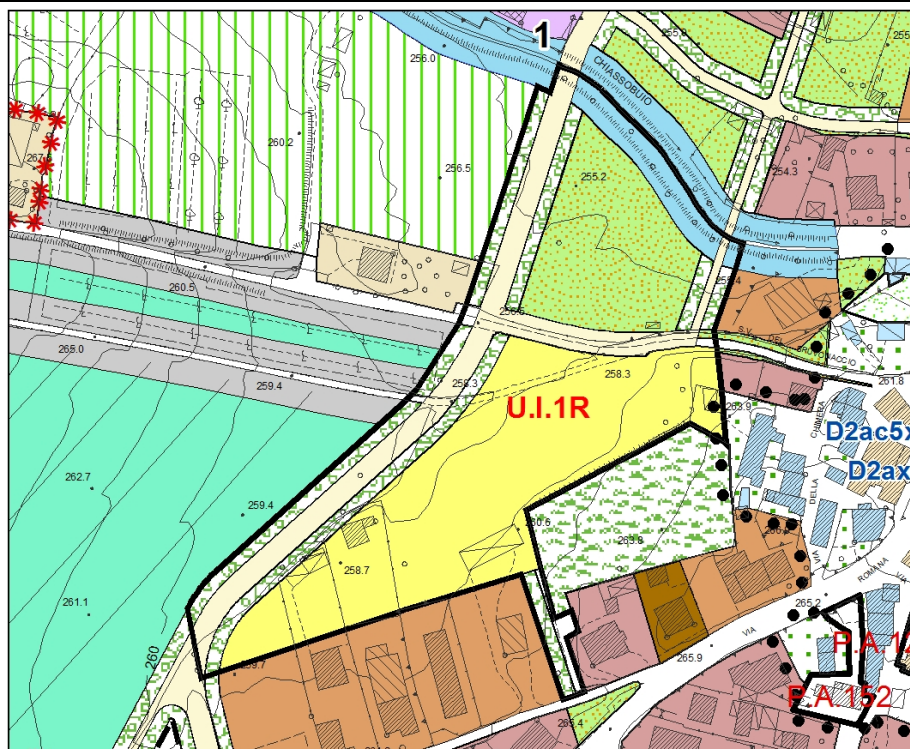
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

## REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE: *TEGOLETO*

UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 1R: *PODERE CASANUOVA*



**Tipo edilizio:** Villette singole o abbinata

**Standard aree pubbliche:** Come da Scheda di Comparto ed in rapporto alle destinazioni

**Destinazione:** 100% della S.u.I. = Residenziale (solo per i residenti dell'Unità immobiliare è ammesso un 30% della S.u.I. per attività commerciali, direzionali, artigianato di servizio)

**Altezza massima:** ml. 8,00

**Superficie utile lorda:** 2400 mq.

**N. Piani utili:** 2

**N. Unità edilizie:** 11

**N. abitanti:** 40

**Linee generali d'intervento:** N. 11 villette affacciate su spazio a verde e parcheggio centrale e parte su nuova viabilità di circonvallazione.

Realizzazione di piccolo Parco connesso con il torrente Chiasso e creazione di percorsi pedonali di connessione con il Centro Storico e con via Molinara.

**Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:**

Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.



# COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

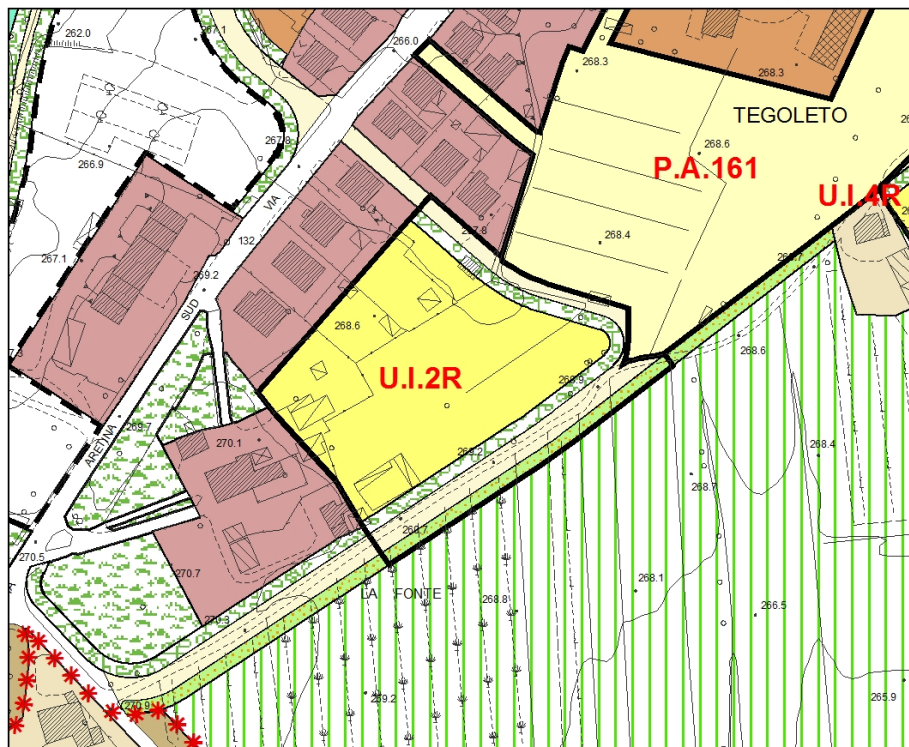
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

## REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE: *TEGOLETO*

UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE **2R** : *CASA SELVA*



**Tipo edilizio:** Villette singole o abbinare, piccoli edifici a schiera o in linea.

**Destinazione:** 80% della S.u.l.= Residenziale  
20 % della S.u.l. = commerciale, direzionale, artigianale compatibile con la residenza.

**Superficie utile lorda:** 1280 mq.

**N. Unità edilizie:** 10

**Standard aree pubbliche:** Come da Scheda di Comparto

**Altezza massima:** 8,00 ml.

**N. Piani utili:** 2.

**N. abitanti:** 30

**Linee generali d'intervento:** Edifici prevalentemente disposti in fregio alla nuova viabilità; realizzazione di spazi per verde e parcheggi fra tessuti esistenti e nuovi insediamenti.

**Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:**

Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.



## COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

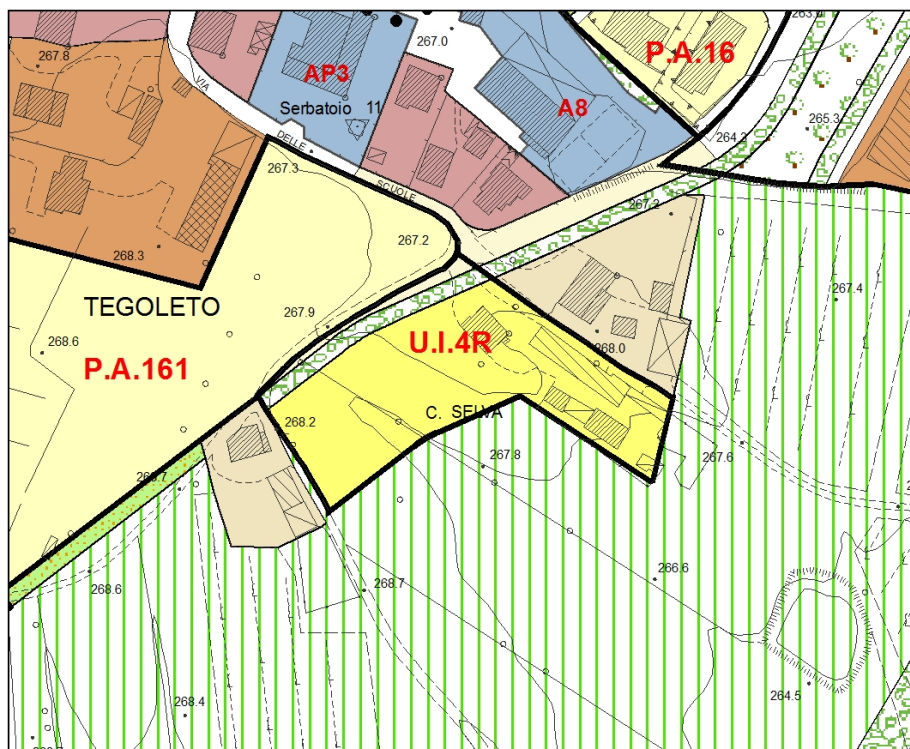
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### UTOE: TEGOLETO

#### UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 4R : VIA DELLE SCUOLE



**Tipo edilizio:** Villette singole o abbinate.

**Standard aree pubbliche:** Come da Scheda di Comparto

**Destinazione:** 100% della S.u.I.= Residenziale

Altezza massima: 8,00 ml.

**Superficie utile lorda:** 550 mq.

**N. Piani utili:** 2.

**N. Unità edilizie:** 6

**N. abitanti:** 25

**Linee generali d'intervento:** Recupero delle volumetrie esistenti incongrue attraverso un intervento di sostituzione edilizia e cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale.

**Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:**

Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.



## COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

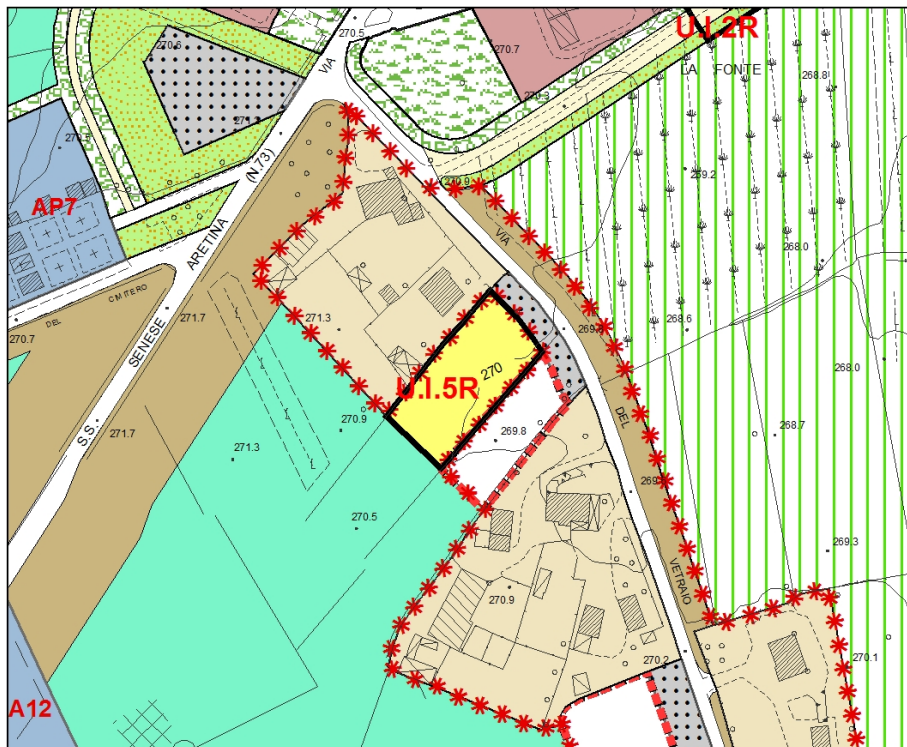
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### UTOE: TEGOLETO

#### UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 5R : VIA DEL VETRAIO



<b>Tipo edilizio:</b> edificio unifamiliare	<b>Standard aree pubbliche:</b> realizzazione di un parcheggio lungo la sede stradale.
<b>Destinazione:</b> Residenziale	<b>Altezza massima:</b> 6.50 mt
<b>Quantità edificabile:</b> Recupero delle volumetrie, ovvero della SUL presente sull'area identificata al Foglio 74, part. 118	<b>N. Piani utili:</b> 2
<b>N. Unità edilizie:</b> 1	<b>N. abitanti:</b> 6
<b>Linee generali d'intervento:</b> L'intervento si configura come ristrutturazione urbanistica da attuarsi attraverso trasferimento e recupero delle volumetrie di edifici demoliti, posti nell'UTOE di Tegoletto all'interno del nucleo storico. L'area interessata dalle volumetrie incongrue è ceduta all'Amministrazione per consentire la realizzazione di un collegamento stradale per alleggerire il traffico nella piazza della Chiesa e di un parcheggio pubblico. La demolizione delle volumetrie e la cessione gratuita delle aree rappresentate al Catasto Terreni al Foglio 74, part. 118, sono condizioni necessarie ed indispensabili per la realizzazione dell'intervento.	
<b>Prescrizioni relative alla fattibilità idraulica, geologica e sismica:</b> Per quanto concerne tali aspetti, si faccia riferimento alla specifica scheda di fattibilità.	