



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 5 - Ciggiano, Oliveto, Albergo e la collina dei terrazzamenti**



## COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

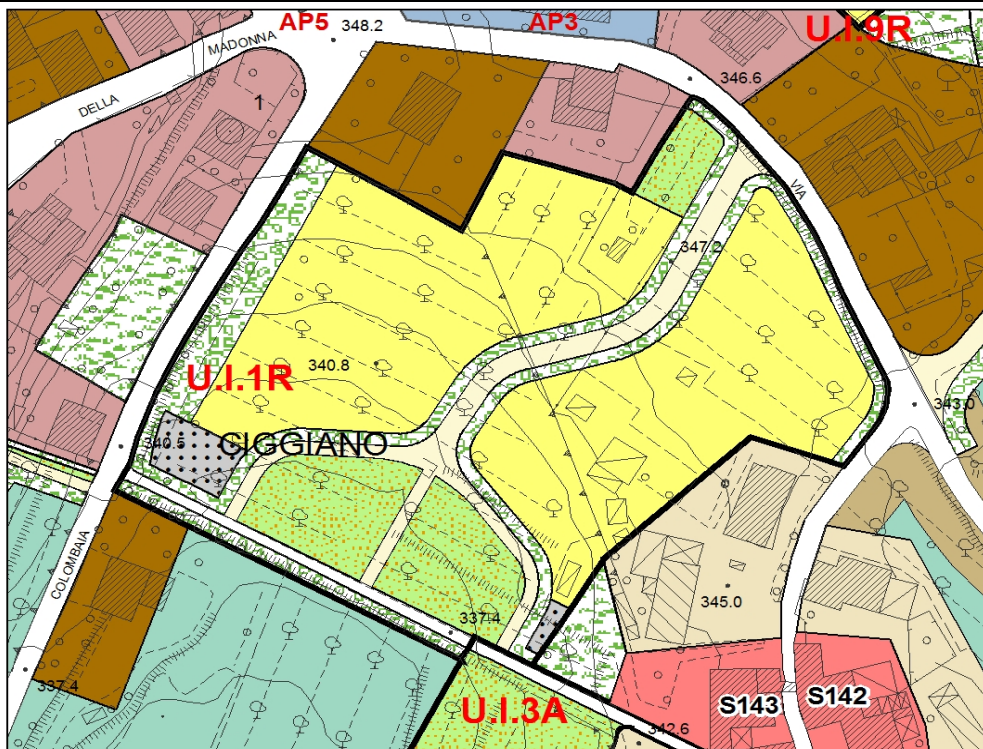
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE: CIGGIANO

UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 1R : IL GIARDINO



**Tipo edilizio:** Villette isolate o a schiera

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

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

**Altezza massima:** 7,00 ml.

**Superficie utile lorda.:** 2.300 mq

**N. Piani utili:** 2.

**N. Unità edilizie:** 9-10

**N. abitanti:** 50

**Linee generali d'intervento:** Unità edilizie disposte con i fronti verso il percorso di spina ed il giardino-piazza centrale.

Massima salvaguardia degli olivi esistenti; utilizzo dell'olivo come essenza prevalente per le sistemazioni a verde, insieme al cipresso ed al leccio.

Garages fuori terra giustapposti alle Unità edilizie

**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

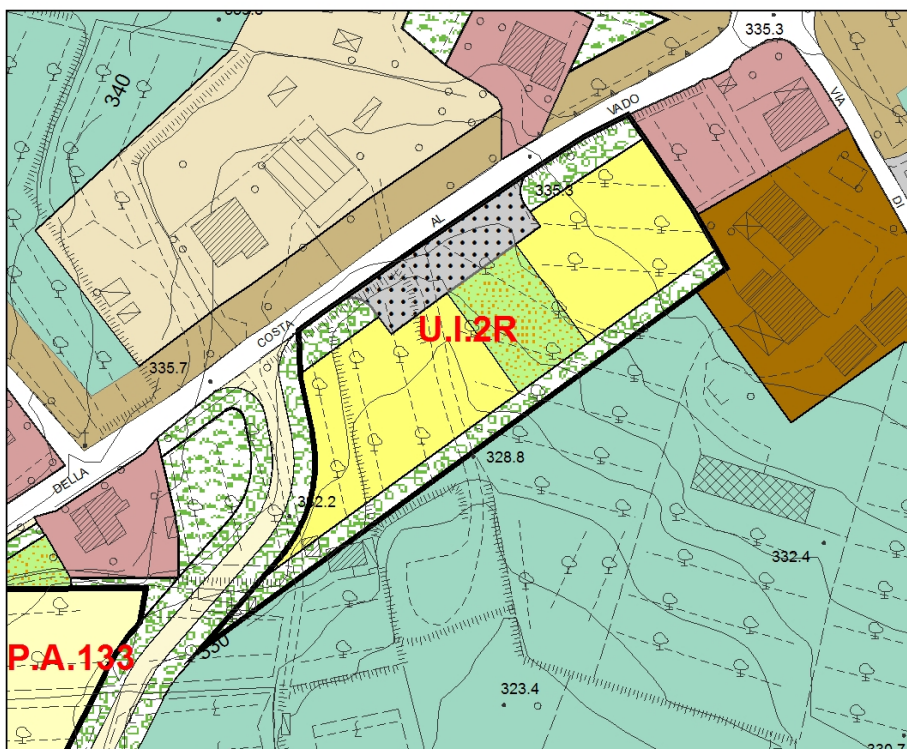
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE: CIGGIANO

UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 2R: COSTA AL VADO



**Tipo edilizio:** Edifici al "L"

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

**Destinazione:** 50% della S.u.l.= Residenziale  
50% della S.u.l.= Negozi, Uffici, Artigianato di servizio

**Altezza massima:** 7,00 ml.

**Superficie utile lorda.:** 1000

**N. Piani utili:** 2

**N. Unità edilizie:** 2

**N. abitanti:** 20

**Linee generali d'intervento:** N.2 Unità edilizie disposte ad "L" a formare una pseudo corte aperta con i fronti disposti verso un parcheggio alberato e piccola piazza-verde interposti.

Massima salvaguardia degli olivi esistenti; utilizzo dell'olivo come essenza prevalente per le sistemazioni a verde, insieme al cipresso ed al leccio.

Garages con accesso dal retro degli edifici

**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

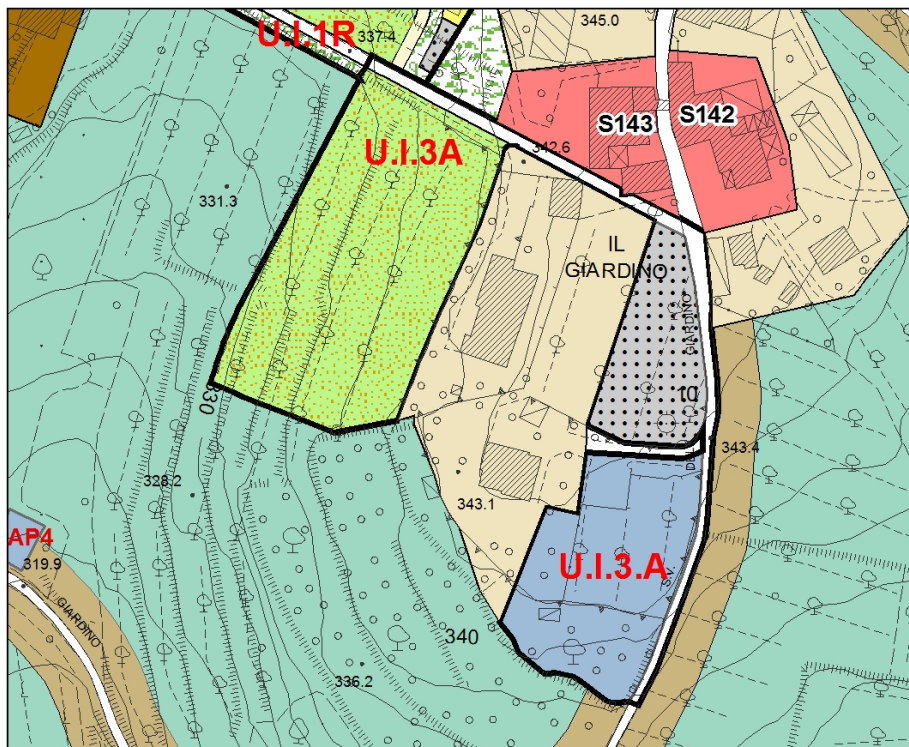
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE: CIGGIANO

UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE **3A** : IL GIARDINO



**Tipo di intervento:** Edificio unitario

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

**Destinazione:** Area di sosta attrezzata con ristoro, Giardino ricreativo e piccolo parco agricolo

**Altezza massima:** 4,00 ml.

**Superficie utile lorda:** 170 mq.

**N. piani utili:** 1

**N. Unità edilizie:** 1

**N. abitanti:** -

**Linee generali d'intervento:** Sistemazione un'area di sosta attrezzata con Bar-ristorante, verde pubblico attrezzato con belvedere sulla valle.

Realizzazione di un nuovo edificio adibito a Bar-ristorante realizzato con materiali tradizionali e copertura a falde. E' consentita la posa in opera di strutture ombreggianti a carattere stagionale.

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

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



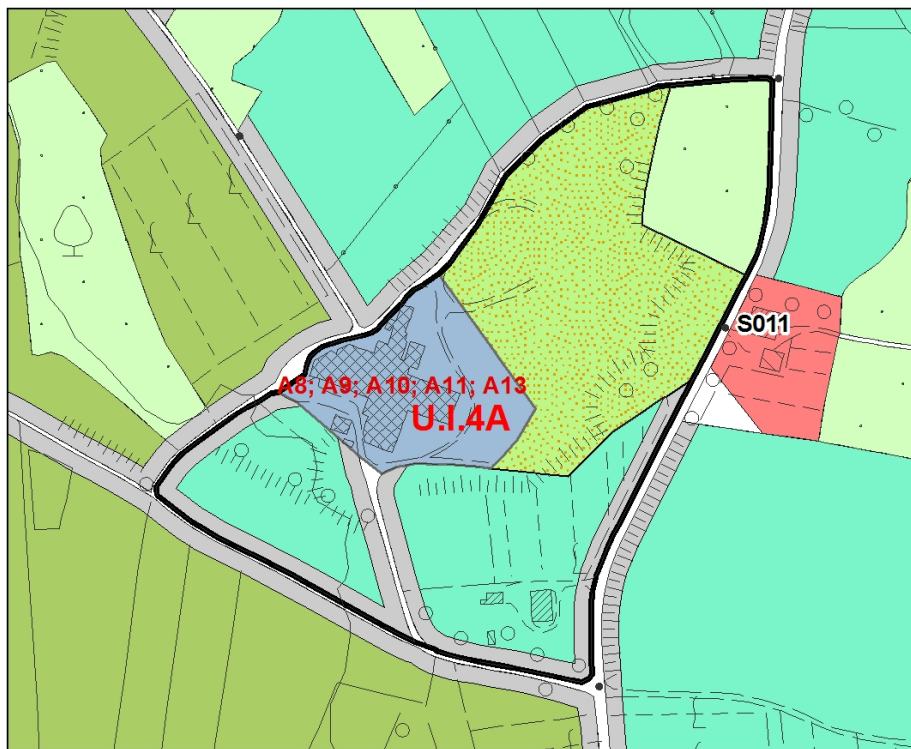
## COMUNE DI CIVITELLA IN VAL DI CHIANA

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

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### LUOGO N.5: UTOE PER IL RECUPERO AREA EX FORNACI UNITA' INSEDIATIVA PER ATTREZZATURE **4A** : LE FORNACI



**Tipo di intervento:** Complesso multifunzionale

**Standard aree pubbliche:** Secondo le N.T.A. in rapporto alle varie destinazioni

**Destinazione:** Area campeggio, Attrezzature Sportive, Trasformazione, commercializzazione e promozione prodotti tipici locali.

**Altezza massima:** 7,00 ml.

**Superficie utile lorda:** in base agli Indici delle N.T.A

**N. Piani utili:** 1- 2

**N. Unità edilizie:** secondo esigenze funzionali

**N. Abitanti:** -

**Linee generali d'intervento:** Realizzazione di un'area campeggio per tende e Caravan dotato di Bungalows e relative strutture di supporto: Reception, bar-ristorante potranno essere sistemati all'interno dell'edificio rurale classificato di valore.

Integrazione dell'intervento con attività di trasformazione, commercializzazione e promozione prodotti tipici locali. Recupero e valorizzazione delle strutture dell'archeologia industriale delle vecchie fornaci.

**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

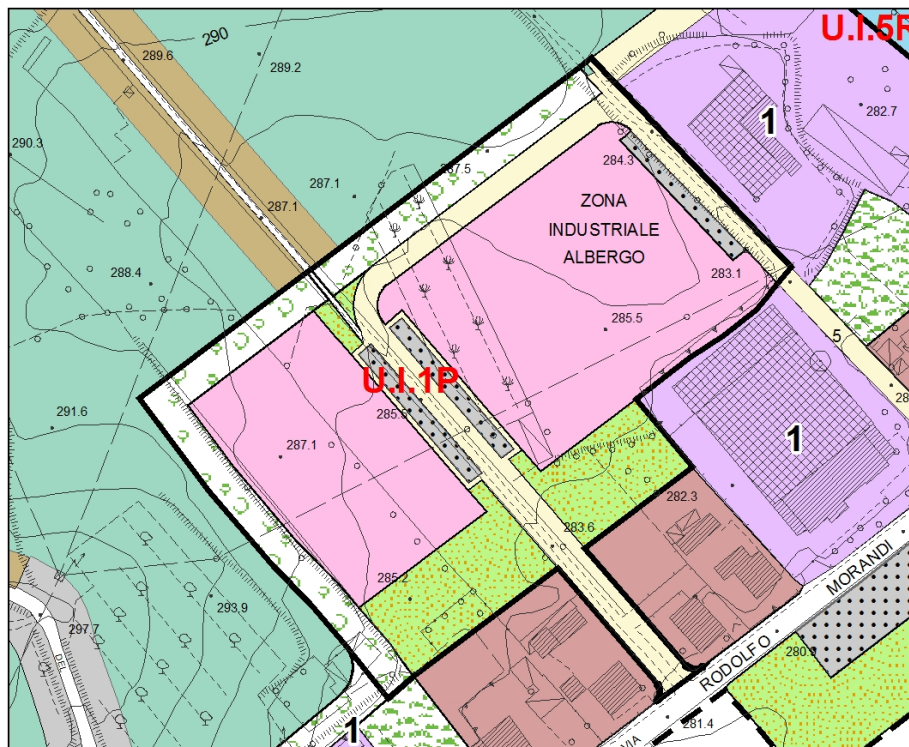
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### UTOE: ALBERGO

#### UNITA' INSEDIATIVA PRODUTTIVA 1P : VIA MORANDI



**Tipo edilizio:** manufatti prefabbricati o tradizionale con copertura a falde

**Destinazione:** 60% della S.u.l. = industriale, artigianale  
40% della S.u.l. = commerciale

**Sup. utile:** 3.000 mq.

**N. Unità edilizie:** 3

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

**Altezza massima:** 5,00 ml.

**N. Piani utili:** 1 salvo eventuale mezzanino

**N. abitanti:** -

**Linee generali d'intervento:** realizzazione di n.3 edifici, con possibilità per ognuno di insediamento di due unità produttive; gli edifici saranno disposti parallelamente agli assi viari di servizio, con allineamento dei fronti e dei prospetti

**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

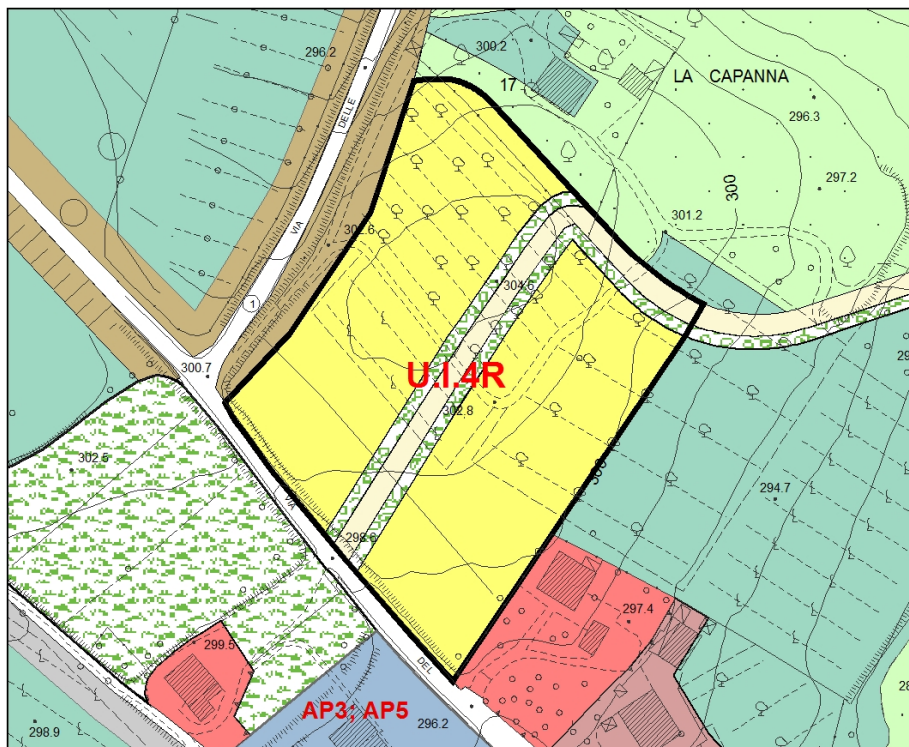
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE: ALBERGO

UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 4R : VIA DEL CHIESINO



**Tipo edilizio:** Villette isolate, abbinata, a gruppi

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

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

**Altezza massima:** 7,00 ml.

**Superficie utile lorda:** 1650 mq.

**N. Piani:** 2

**N. Unità edilizie:** 6-7

**N. abitanti:** 35

**Linee generali d'intervento:** L'accesso al lotto dovrà avvenire dalla Via del Chiesino. All'interno del lotto dovranno essere reperiti idonei spazi per la sosta dei veicoli e per la realizzazione di un'area verde, la cui collocazione dovrà essere definita in sede di attuazione dell'intervento.

Le sistemazioni a verde dovranno utilizzare come essenze prevalenti l'olivo, il leccio ed il cipresso. La realizzazione dell'intervento dovrà prevedere la definizione di un tracciato interno al lotto, la cui posizione centrale è individuata all'interno della cartografia sopra riportata.

**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

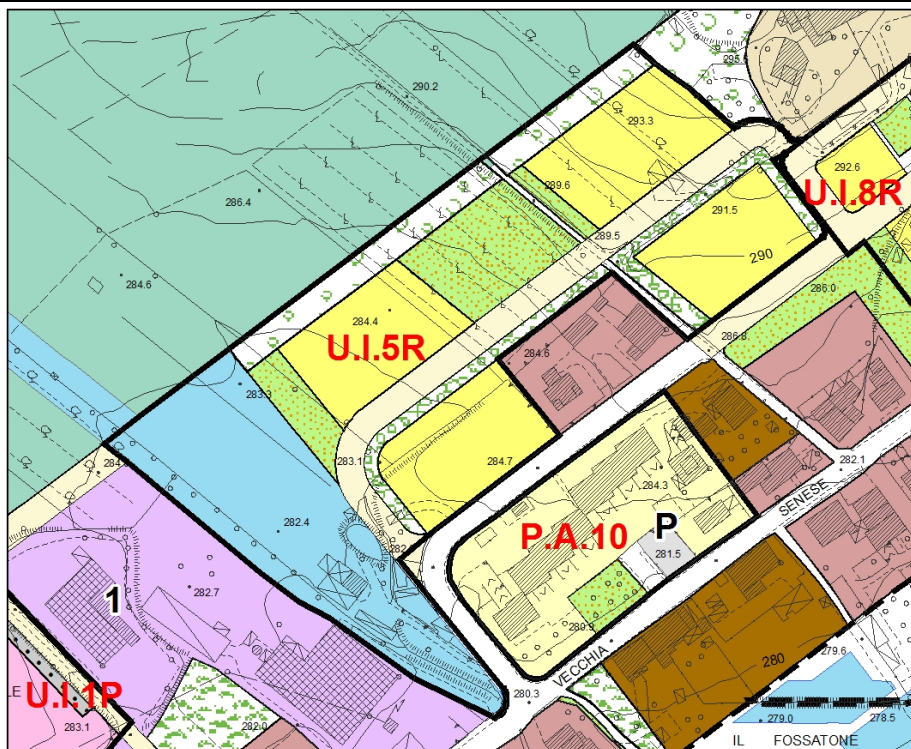
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

#### UTOE: ALBERGO

#### UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE **5R** : I FONDI



**Tipo edilizio:** Villette isolate o abbinare

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

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

**Altezza massima:** 7,00 ml.

**Superficie utile lorda:** 2.500 mq.

**N. Piani utili:** 2

**N. Unità edilizie:** 8-10

**N. abitanti:** 50

**Linee generali d'intervento:** Le Unità edilizie saranno disposte con il fronte e gli accessi verso la nuova viabilità

Lo spazio a verde privato antistante sarà sistemato a giardino.

**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

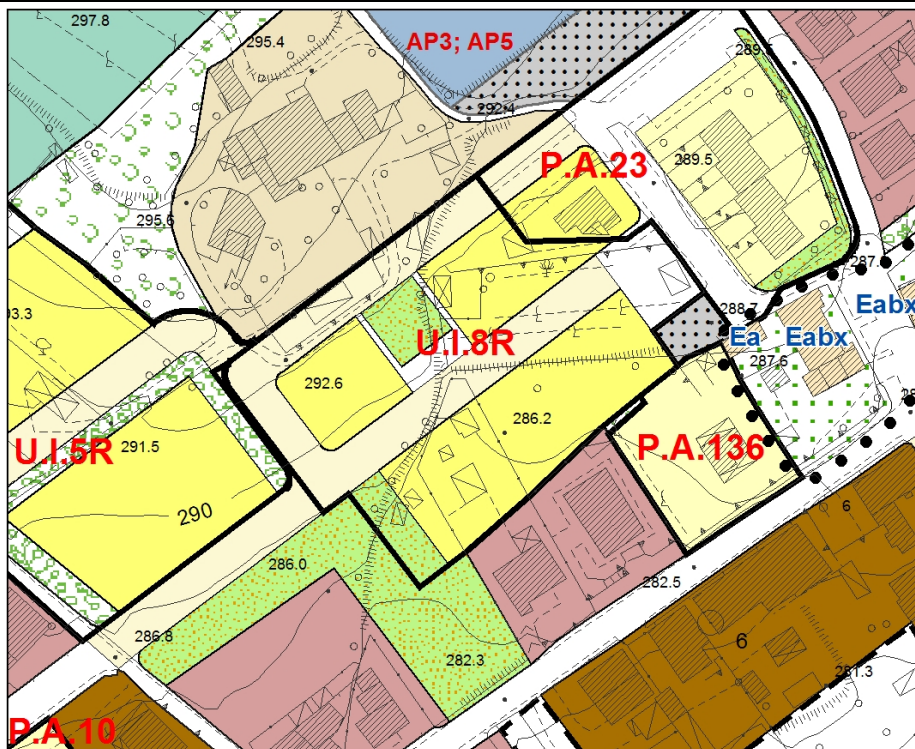
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

## REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE: ALBERGO

UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE 8R : CASE GRANDI



**Tipo edilizio:** Complesso edilizio multifunzionale

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

**Destinazione:** Residenziale.

**Altezza massima:** 9,00 ml.

**Superficie utile lorda:** 4.930 mq

**N. Piani utili:** -

**N. Unità edilizie:** -

**N. abitanti:** -

**Linee generali d'intervento:** la scheda riprende la previsione della Lottizzazione Case Grandi, contenuta già nel Pdf e ad oggi approvata, modificandone il perimetro del Comparto.

**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

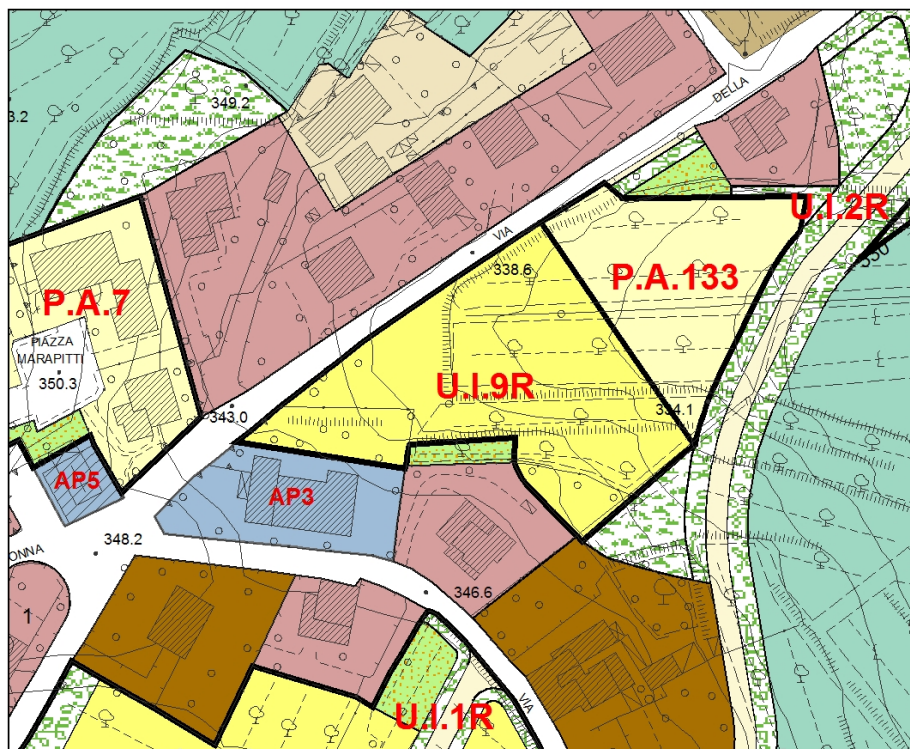
Via Luigi Settembrini, 21 52041 Badia al Pino (Arezzo)

Telefono 0575/445340 email sit@civichiana.it

### REGOLAMENTO URBANISTICO

UTOE: CIGGIANO

UNITA' INSEDIATIVA RESIDENZIALE **9R** : COSTA AL VADO



**Tipo edilizio:**  
Edificio in linea.

**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 / Attrezzature  
Direzionale – Commerciale.

**Altezza massima:**  
7.00 ml

**Superficie utile lorda:**  
400 mq Residenziale / 400 mq altre destinazioni.

**N. Piani utili:** 2

**N. Unità edilizie:** 8

**N. abitanti:** 20

**Linee generali d'intervento:**

Realizzazione di un complesso edilizio destinato ad attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, integrato da residenza.

Nell'ambito del Comparto e delle aree limitrofe dovrà essere realizzato un percorso di accesso alla Scuola pubblica che costituisca, per importanza, dignità e funzionalità, l'ingresso principale.

L'attuazione dell'intervento, se promossa dall'Amministrazione Comunale, potrà avvenire sulla base di un progetto organico di utilizzazione.

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

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