

PA17

tr20

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

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

1. Dati generali

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

2. Descrizione dell'area

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

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA17 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

- valorizzare e potenziare il sistema turistico-ricettivo di alcuni siti di eccellenza territoriale (Solaia, Poggio, La Doccia, La Palazzina, Villa Ninci, Molino di Cipriano, Scandolici Coggiarino, San Martino in Poggio, Barbazzano, Poggio del Drago);
- sistemare i tracciati viari esistenti (con restauro o ripristino di eventuali basolati, muri di contenimento e delimitazione in pietra, affioramenti rocciosi, alberature e siepi; adeguamento delle parti non carrabili e completamento dei tratti mancanti), per restituire un carattere unitario ai percorsi e assicurare la percorribilità pubblica.

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

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

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

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa privata

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

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

6. Standard urbanistici

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

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

7. Parametri urbanistici

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

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

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

9. Elementi di valutazione ambientale

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