

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

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



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PA20	tr54				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Coggiarino	Tav. 14	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 di servizio (Ts)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione centro-settentrionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, accessibile dalla strada comunale San Martino, ed è collocata su un pianoro dove trova la struttura turistico-ricettiva denominata "Villa San Martino".

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA20 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

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

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

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

Let. g) - I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. 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 il recupero e la ristrutturazione dei volumi esistenti destinati ad "attrezzature turistiche";
- La sistemazione definitiva degli accessi e degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi), la conservazione delle parti alberate (boscate);
- Nell'area tr54 è prevista la realizzazione di una nuova struttura sul lato sud-ovest della villa (livello 0), con due livelli seminterrati che ospiteranno una sala per eventi con relativi spazi accessori (livello -1), una sala musicale, uno studio di registrazione e altri spazi per cantina, degustazione, prodotti tipici (livello -2) che andranno a integrare e implementare le attività esistenti nella villa. In tal senso, per minimizzare l'impatto sul paesaggio e sulle visuali, il volume dovrà essere rivestito in pietra, parzialmente incassato nel terreno e inserito nel contesto con una sezione "a gradoni", adeguando le quote alla morfologia, rimodellando le aree verdi e permeabili che lo circondano per mitigare la sua presenza. Sul retro della villa (livello 0), dal giardino-terrazza (copertura dei livelli sottostanti) si potrà accedere all'edificio, le cui aperture saranno tutte aperte e orientate verso la valle.
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

6. Standard urbanistici

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

PA20	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	10.370		

7. Parametri urbanistici

area tr54	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Ts)	540	1,62	875	100%	9,6

8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

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

9. Elementi di valutazione ambientale

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