

PUC26

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	Tav. 25	7	R	I	T	A	S

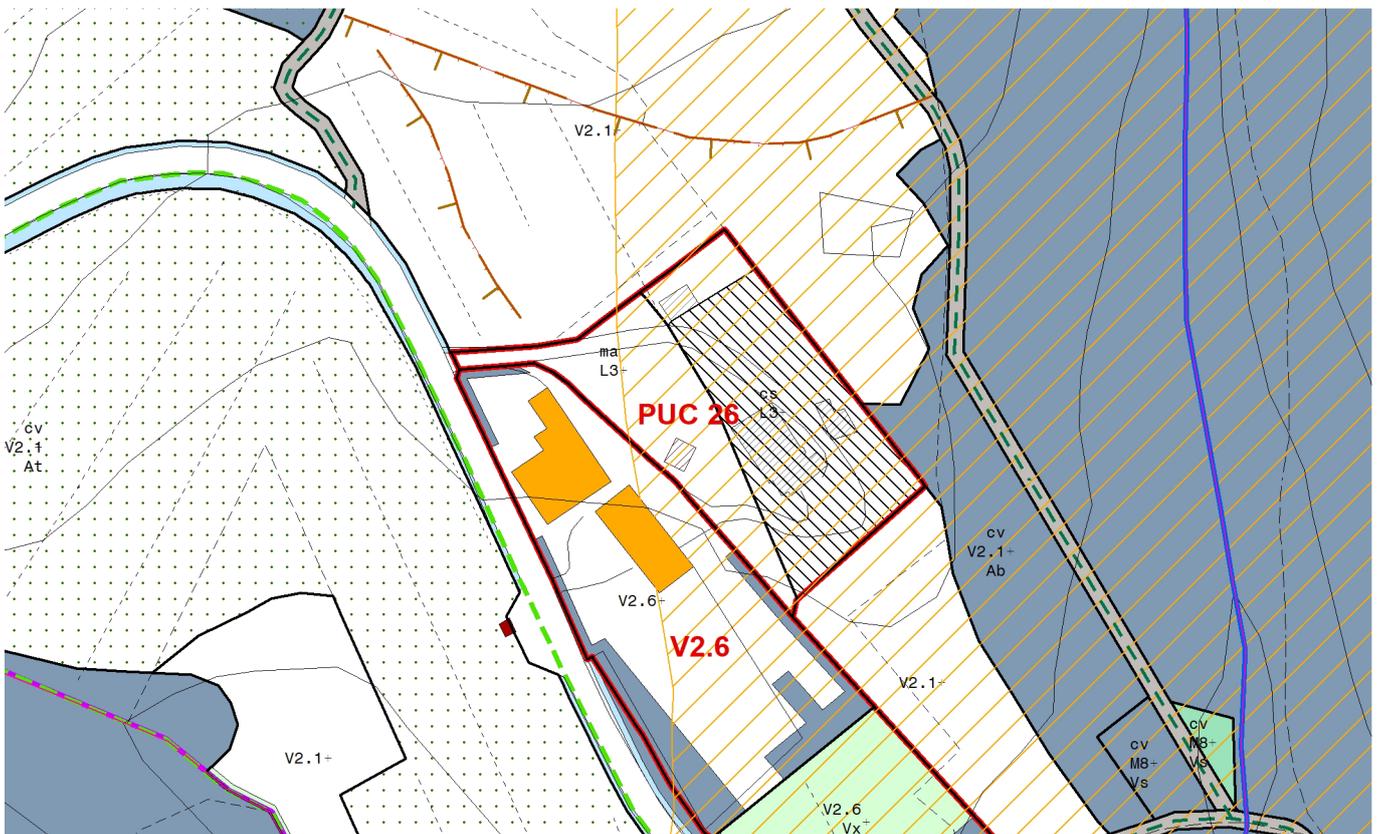


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC26					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	Tav. 25	7	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PUC26					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	Tav. 25	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)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi di Civitella in Val di Chiana, lungo la SP21 di Pescaiola.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC26 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi Civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

a) valorizzare i centri storici e i nuclei rurali attraverso il rafforzamento della vocazione residenziale e turistica, la realizzazione di spazi pubblici e l'introduzione di altre attività.

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

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

Let. c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11.12.1933 n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede il recupero e l'adeguamento degli edifici destinati a ospitare attività turistico-ricettive, la conservazione delle alberature lungo i bordi dell'area, la sistemazione degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari alla gestione di quelle stesse attività.

- La casa colonica fa parte dei Beni Architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004. Norma di riferimento: Provvedimento di tutela diretta contestuale all'autorizzazione all'alienazione, ai sensi del D.P.R.283/2000 (art.10, comma 6).

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"

PUC26	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	4.794		

7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

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 che seguono (come già riportati nel documento "Valutazione sintetica delle schede norma" allegato al Rapporto Ambientale - VAS).

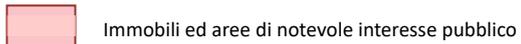
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

2.1 IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (D. Lgs. 42/2004, art. 136)

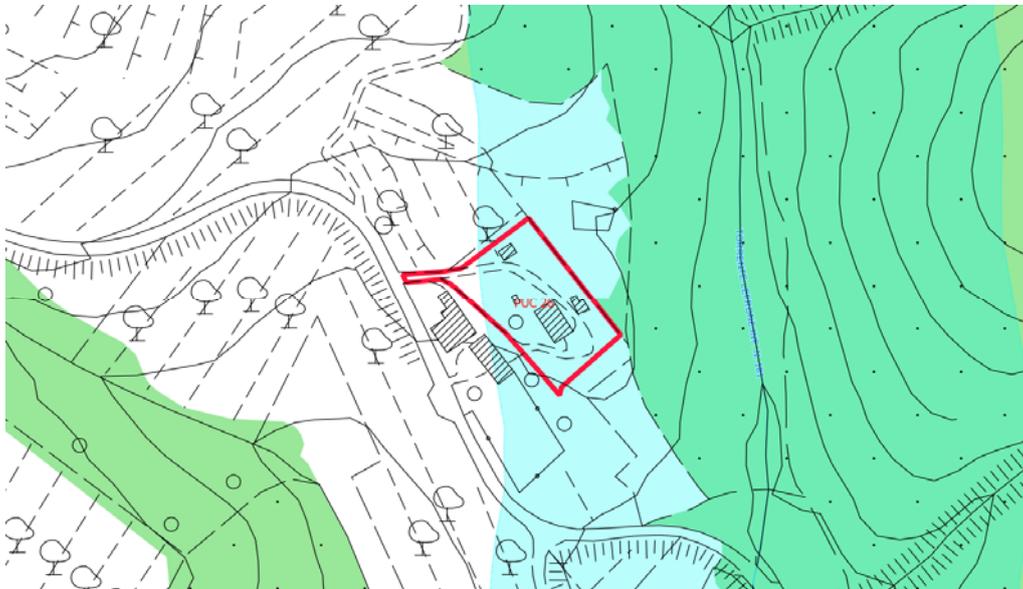


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)



Il PUC non interessa aree oggetto di tutela

2.2 AREE TULATE PER LEGGE (D. Lgs. 42/2004, art. 142)



PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)



Il PUC interessa un'are tutelata ai sensi della lettera c) del comma 1 dell'art. 142

2.3 BENI ARCHITETTONICI TUTELATI AI SENSI DELLA PARTE II DEL D. Lgs. 42/2004



PIT/PPR. Estratto della Carta Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D. Lgs. 42/2004 (fuori scala)

 Beni architettonici tutelati

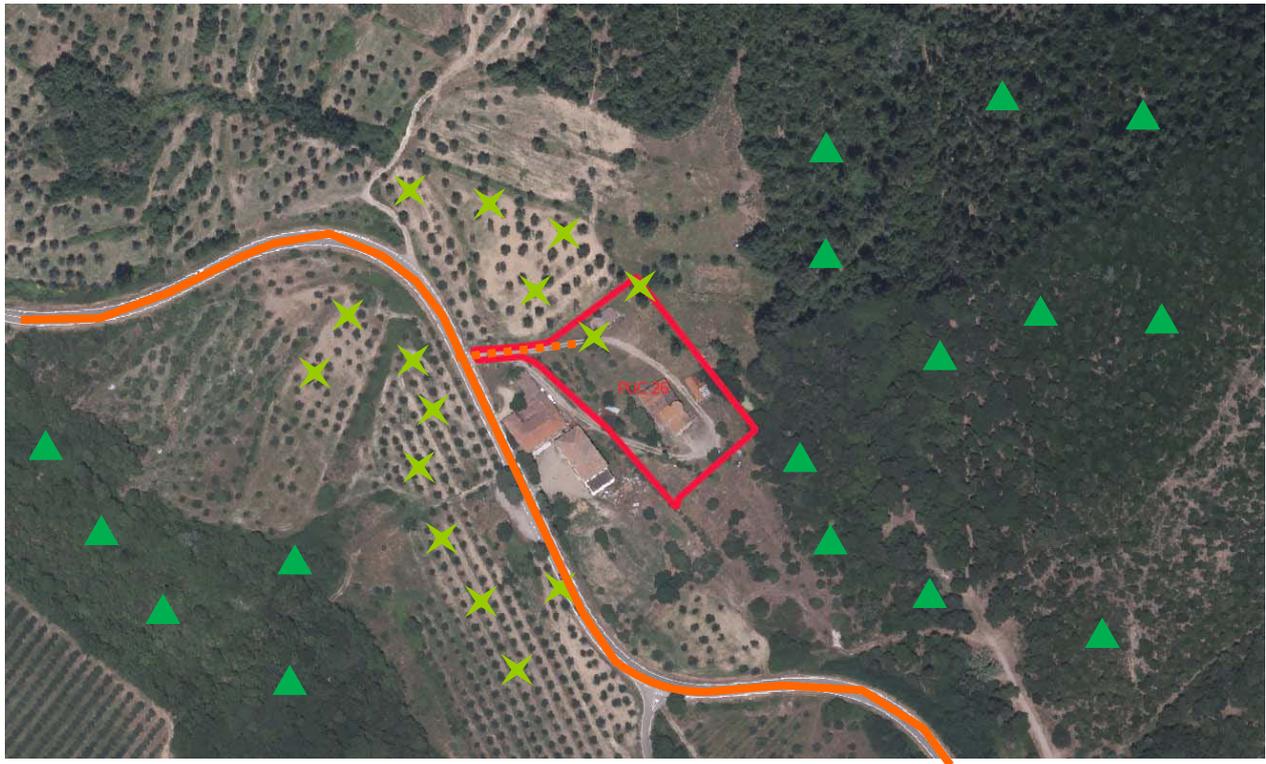
Il PUC interessa Beni architettonici il Bene "Casa colonica La Palazzina II" (90510160757)

SEZIONE 3

SCHEDA DI VALUTAZIONE VAS

3.1 SINTESI DEGLI ELEMENTI DELLA VIABILITÀ, DELLA VISUALITÀ E DELLA MORFOLOGIA TERRITORIALE

ANALISI DELL'AREA



LEGENDA

- | | | | |
|---|---|---|-------------------------------|
|  | Viabilità di accesso all'area:
<i>viabilità principale</i> |  | Visualità:
<i>limitata</i> |
|  | <i>viabilità secondaria</i> |  | <i>alta</i> |
|  | Fronte urbano continuo |  | Punto di ripresa fotografico |
|  | Alberi a medio / alto fusto isolati o a filare | | |
|  | Alberi a medio / alto fusto a carattere diffuso | | |
|  | Fosso / corso d'acqua | | |
|  | Ferrovia | | |
|  | SGC Grosseto - Fano | | |
|  | A1 - Autostrada del Sole | | |

3.2 RILIEVO FOTOGRAFICO

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili		
Produzione RSU		
Consumi elettrici		
Abitanti equivalenti		
Fabbisogno idrico		
Afflussi Fognari		

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PUC (riportata in parte anche nella presente Scheda di valutazione alla Sezione 1) contengano le necessarie prescrizioni atte a garantire la sostenibilità dell'intervento e un corretto inserimento territoriale e paesaggistico.

La Valutazione Ambientale Strategica pertanto non ritiene necessario aggiungere misure di mitigazione o prescrizioni.

Per quanto riguarda i temi ambientali Acqua, Suolo, Energia e Rifiuti, si specifica quanto segue:

Acqua

Adottare sistemi di approvvigionamento che consentano di perseguire il massimo risparmio della risorsa e di predisporre adeguati strumenti per la captazione e il riutilizzo delle acque piovane a fini igienici (per i wc) e irrigui.

Suolo

Utilizzare per le pavimentazioni esterne modalità costruttive che evitino, per quanto possibile, l'impermeabilizzazione e permettano l'infiltrazione delle acque nel suolo.

Energia

Adottare idonee misure finalizzate al contenimento dei consumi energetici, come ad esempio:

- utilizzare fonti energetiche rinnovabili e ad alta efficienza per la produzione di calore, acqua calda ed elettricità;
- utilizzare involucri edilizi o altre soluzioni passive che consentano di ridurre il fabbisogno per il riscaldamento e per il raffrescamento dei locali;
- utilizzare per l'illuminazione esterna sistemi a basso consumo energetico.

Rifiuti

Adottare accorgimenti atti a ridurre la produzione di rifiuti e incentivare la raccolta differenziata.

Si ricorda inoltre di basare la progettazione e la realizzazione dell'intervento sui dettami delle "Linee guida per l'edilizia sostenibile in Toscana" redatte dalla Regione Toscana.

		PUC26					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	Tav. 25	7	R	I	T	A	S

10. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

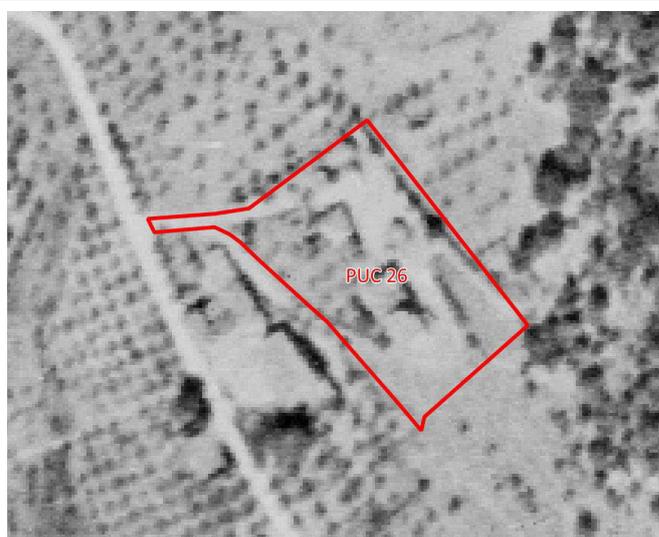
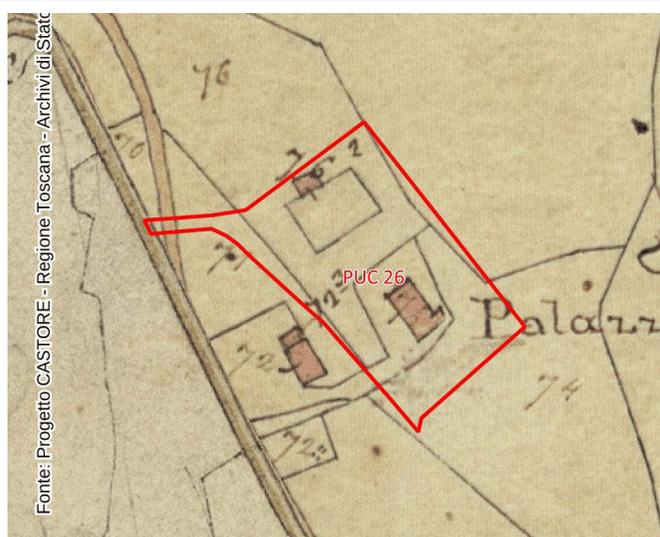
Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
Let. f) I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi	a) Nei parchi e nelle riserve nazionali o regionali non sono ammesse: <ol style="list-style-type: none"> 1 - nuove previsioni fuori dal territorio urbanizzato di attività industriali/artigianali, di medie e grandi strutture di vendita, di depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo e di quelli riconducibili ad attività di cantiere, qualora non coerenti con le finalità istitutive, ad eccezione di quanto necessario allo svolgimento delle attività agrosilvopastorali; 2 - l'apertura di nuove cave e miniere salvo quanto previsto alla lettera c); 3 - le discariche e gli impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06) ad eccezione degli impianti finalizzati al trattamento dei rifiuti prodotti all'interno dell'area del parco; 4 - la realizzazione di campi da golf; 5 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori paesaggistici così come riconosciuti dal Piano; 6 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche, gli scenari, i coni visuali, i bersagli visivi (fondali, panorami, skyline). 	Le opere del Piano Attuativo dovranno essere tali da non alterare i caratteri tipologici-architettonici dell'edificato di valore storico ed identitario; né dovranno alterare, in modo significativo, i valori ecosistemici e paesaggistici, culturali e percettivi tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici.
	b) Nei territori di protezione esterna non sono ammessi: <ol style="list-style-type: none"> 1 - gli interventi di trasformazione in grado di compromettere in modo significativo i valori e le funzioni ecologiche e paesaggistiche degli elementi della rete ecologica regionale come individuata dal Piano Paesaggistico, e quelli che possano interrompere la continuità degli assetti paesaggistici ed ecosistemici con l'area protetta; 2 - gli interventi di trasformazione che interferiscano negativamente con le visuali da e verso le aree protette; 3 - l'apertura di nuove cave e miniere o l'ampliamento di quelle autorizzate nelle vette e nei crinali fatto salvo quanto previsto alla lettera c. 	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	Tav. 25	7	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale

Inquadramento Ortofoto



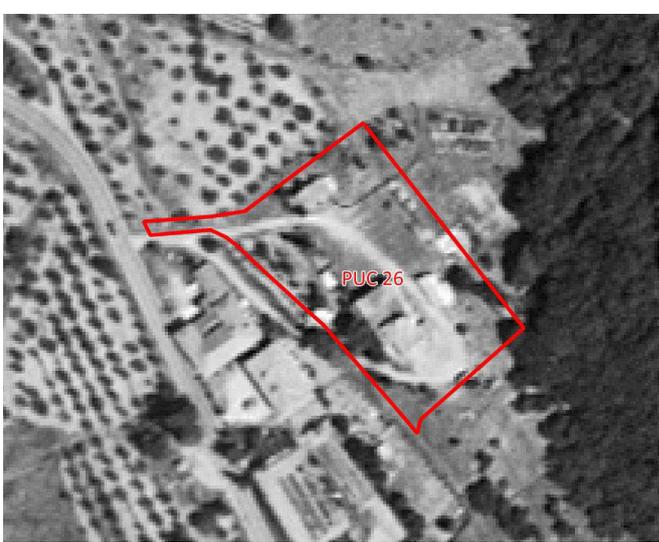
Catasto Leopoldino 1832-1834

Volo GAI 1954



Catasto d'Impianto 1939

Volo Alto 1978

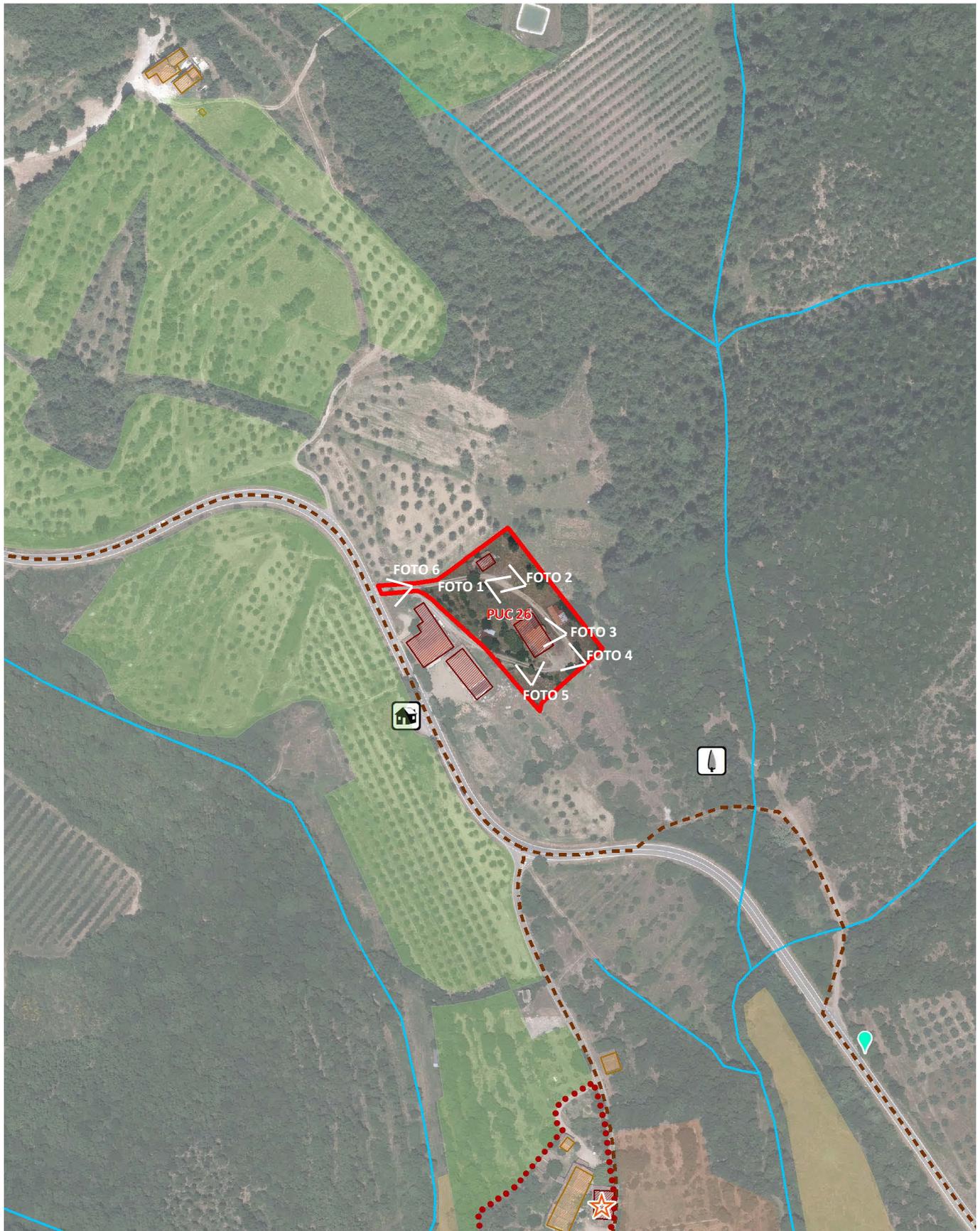


Catasto NCEU 2020

Volo Alto 1996

		PUC26					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	Tav. 25	7	R	I	T	A	S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	Tav. 25	7	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

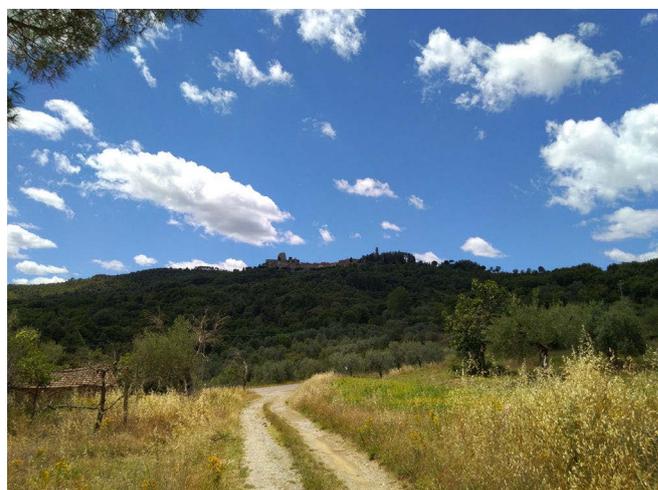
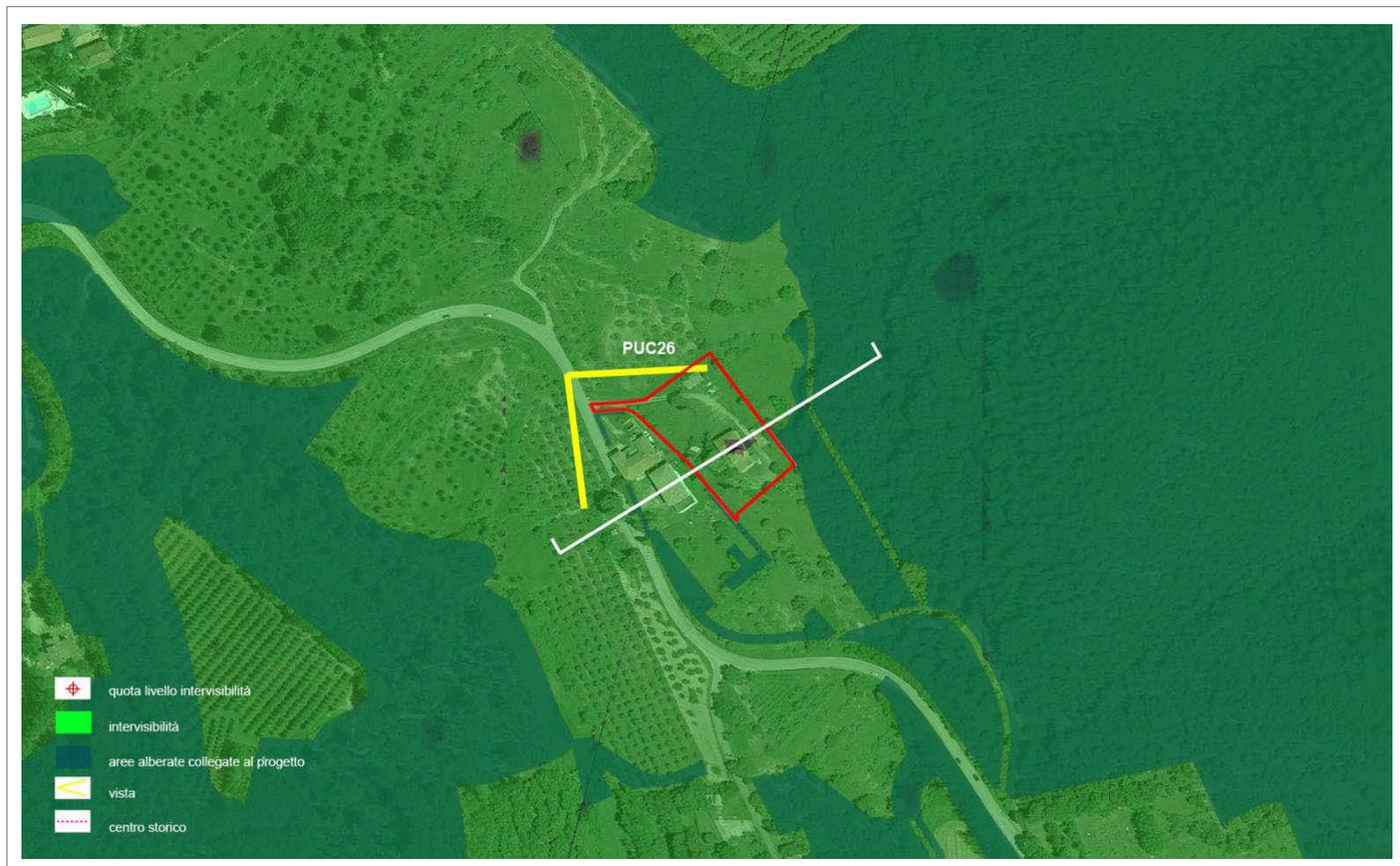


FOTO 6

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	Tav. 25	7	R	I	T	A	S

Viste (elementi di intervisibilità)



PUC26

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
La Palazzina	Tav. 25	7	R	I	T	A	S

