

PA18

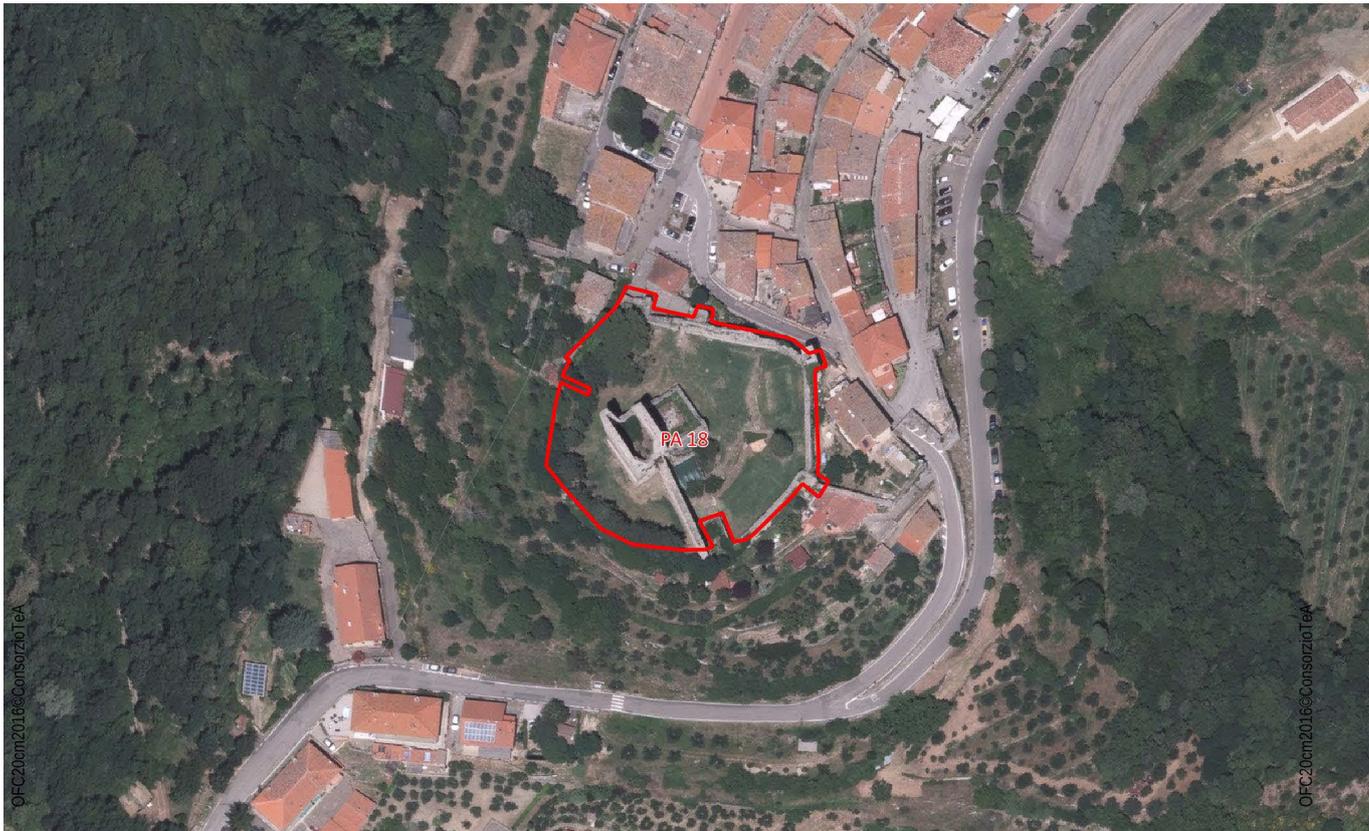
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

PA18

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PA18					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	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	Servizi e attrezzature pubblici e di uso pubblico (S)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area della Rocca si trova nel centro storico di Civitella ed è costituita dal nucleo dell'antico castello (torre, mura e spazi aperti connessi).

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA18 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 6 "Civitella e le percorrenze dei paesaggi civitellini" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare il restauro e il recupero funzionale del complesso della Rocca di Civitella per attività culturali, ricreative e turistiche;
- realizzare un "museo" che possa diventare il punto di riferimento (orientamento e informazione) di un percorso di scoperta e visita di altri luoghi nel territorio di Civitella e della Valdichiana (castelli, castellari, rocche, palazzi fortificati, torri, antichi tracciati);
- realizzare uno spazio di rappresentanza e promozione dei prodotti locali e pubblici esercizi;
- sistemare gli spazi del giardino con materiali e soluzioni che permettano di ospitare manifestazioni temporanee.

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

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art. 136

D.M. 28/10/1953b G.U. 244-1957b: Abitato comunale di Civitella della Chiana e terreni circostanti.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Piano Attuativo di iniziativa pubblica.

- Il piano prevede il restauro e il recupero funzionale della Rocca, con la realizzazione di spazi e attrezzature d'interesse pubblico, la sistemazione del giardino e degli spazi di accesso e distribuzione (vedi allegato "Documento contenente i risultati della ricerca svolta dal Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze / Laboratorio di Progettazione paesaggistica", convenzione tra il Comune di Civitella in Val di Chiana e il DIDA, 2017).
- Nell'area è prevista la realizzazione di un eventuale ascensore panoramico di collegamento tra Piazza Becattini e il giardino della Rocca, in corrispondenza del tratto di mura crollate nei pressi della rampa gradonata di accesso (Porta Aretina).
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.
- Si suggerisce una progettazione coordinata che valuti e prenda in considerazione anche l'insieme delle altre previsioni che riguardano il sistema dei percorsi e i progetti di riqualificazione del centro storico di Civitella.

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"

PA18	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	3.678		3.060

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

Vedi allegato "Documento contenente i risultati della ricerca svolta dal Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze / Laboratorio di Progettazione paesaggistica", convenzione tra il Comune di Civitella in Val di Chiana e il DIDA, 2017

		PA18					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

10. PIT/PPR – Prescrizioni scheda di vincolo

D.M. 28/10/1953b G.U. 244-1957b - Abitato comunale di Civitella della Chiana e terreni circostanti							
	Prescrizioni					Valutazioni di coerenza	
1 - Struttura idrogeomorfologica <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione						
2 - Struttura eco sistemica/ambientale <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	Nessuna prescrizione						
3 - Struttura antropica <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro/nucleo storico di Civitella, sugli spazi esterni e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, sia garantito il mantenimento dei percorsi tradizionali sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti congrui presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone la consistenza i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al centro storico di Civitella in Val di Chiana e le relative opere di arredo; - sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico; - la sistemazione e/o la riqualificazione delle aree di sosta non comprometta l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, rappresentino progetti di integrazione paesaggistica e non comportino l'aumento di superficie impermeabile; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Civitella. 					<p>L'intervento è conforme alle prescrizioni di cui al p.to 3.c.1. Il progetto, coerente con l'assetto urbano di impianto storico, sarà tale da mantenere i caratteri storici e ne valorizza gli spazi aperti. L'intervento, finalizzato al recupero funzionale del complesso della Rocca con un progetto d'integrazione del paesaggio, permetterà di rendere fruibile l'area senza compromettere il tessuto storico e la percezione visiva.</p>	
	<p>3.c.2. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. 					<p>Non pertinente con l'intervento in esame.</p>	

		PA18					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
	<p>3.c.3. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - sia garantito, nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, il mantenimento dei caratteri di storicità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.4. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.</p> <p>3.c.5. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.6. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.7. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p>	<p>Non pertinente con l'intervento in esame.</p>
<p>4 – Elementi della percezione <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“ percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</i> <i>Strade di valore paesaggistico</i></p>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità di pianura verso i rilievi collinari e da questi verso la pianura.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>L'intervento, finalizzato al recupero funzionale del complesso della Rocca, consentirà di rendere fruibile l'area e sarà tale da non sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p>

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

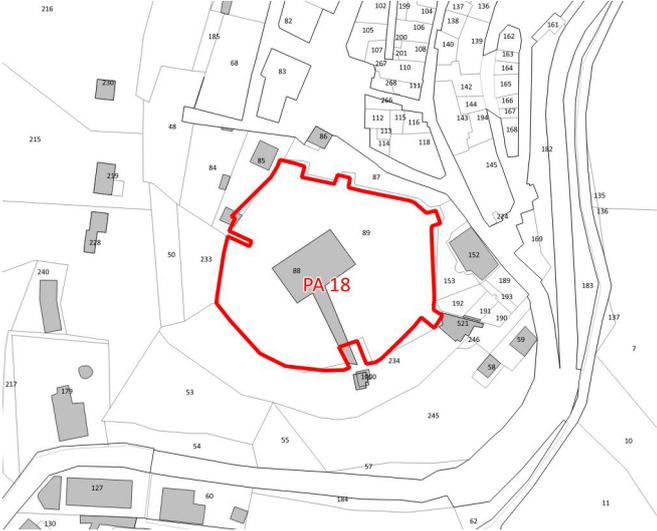
Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

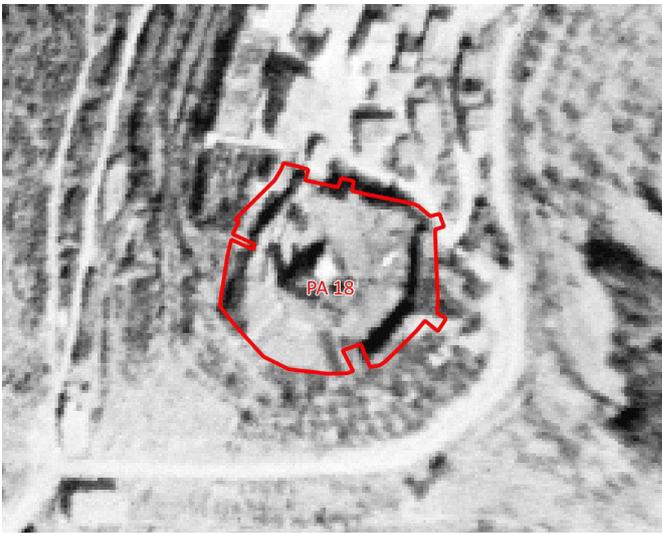


Catasto d'Impianto 1939

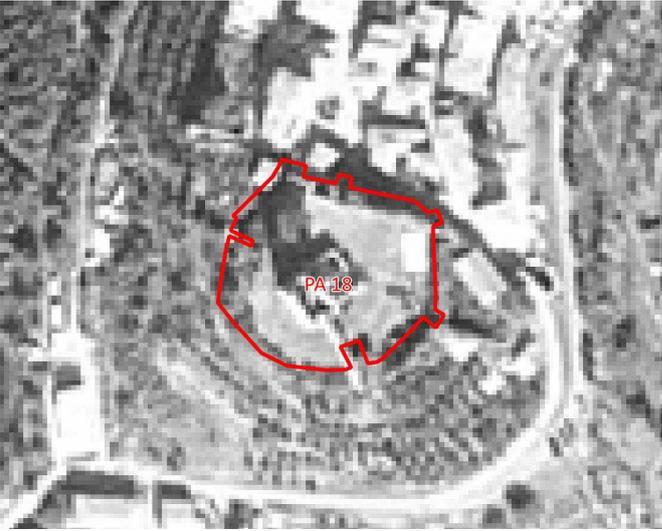


Catasto NCEU 2020

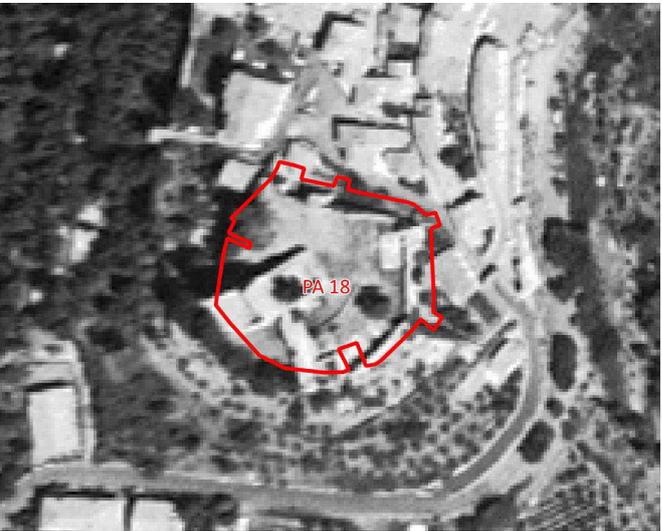
Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Volo Alto 1978

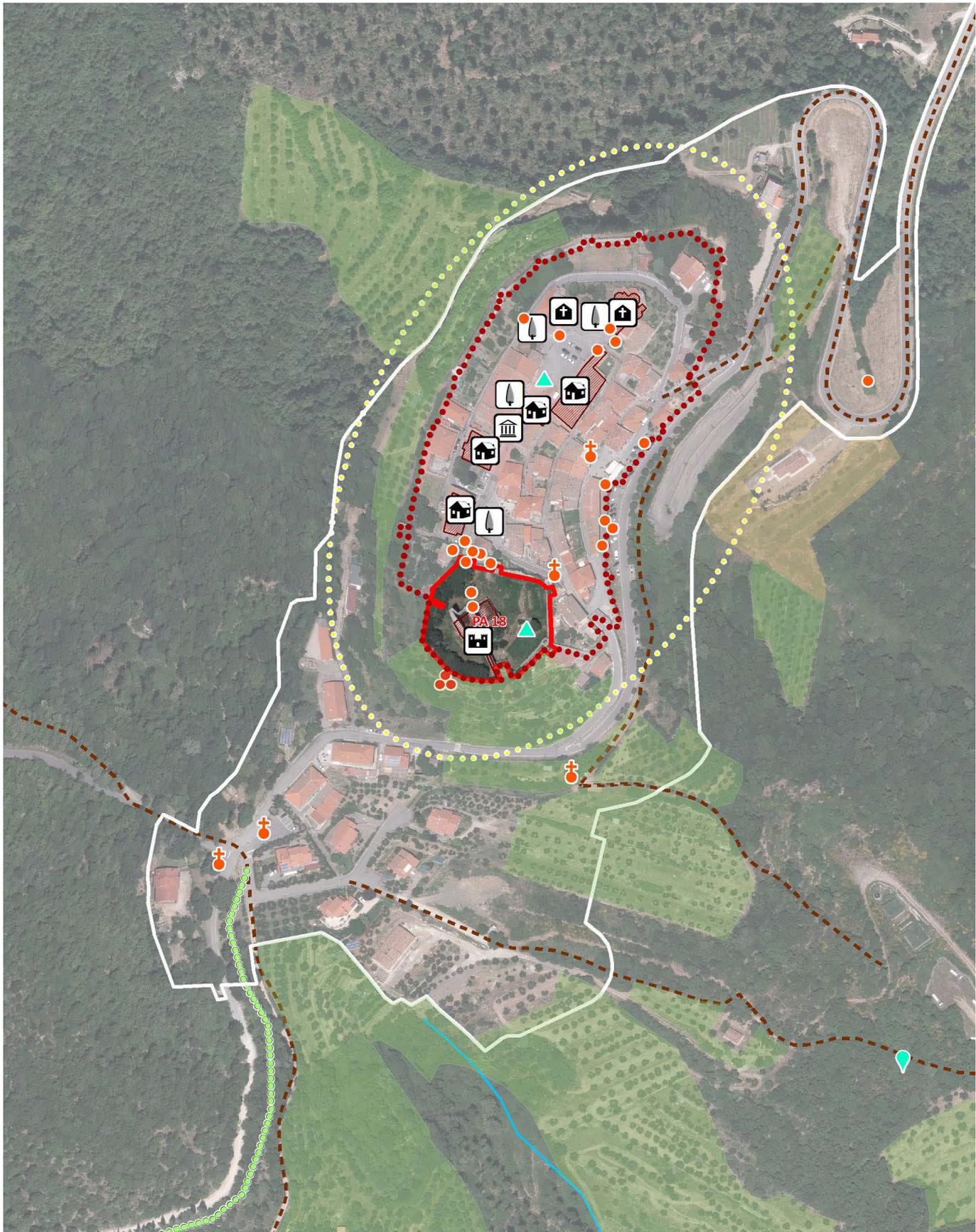


Volo Alto 1996

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico

PA18

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



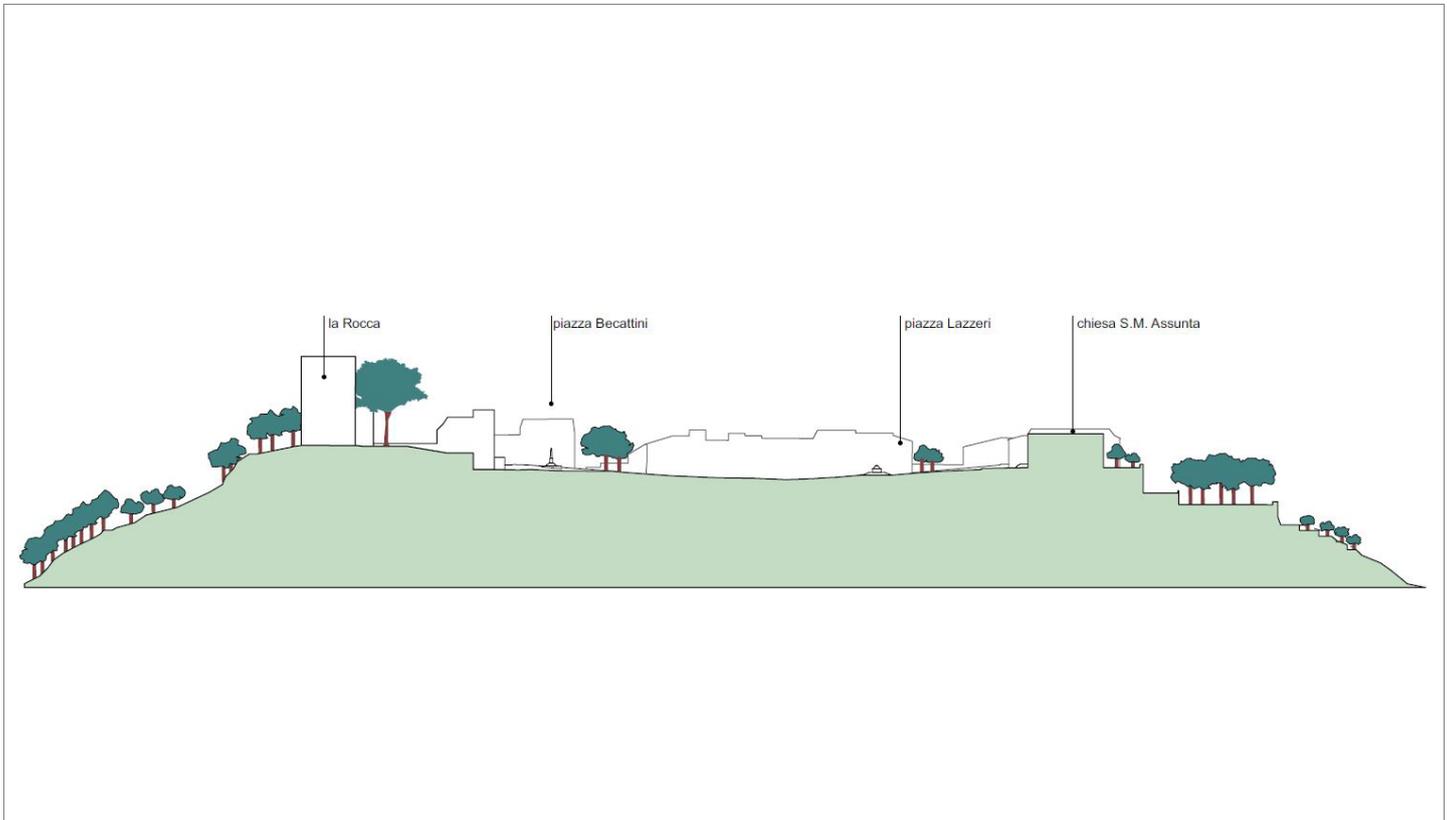
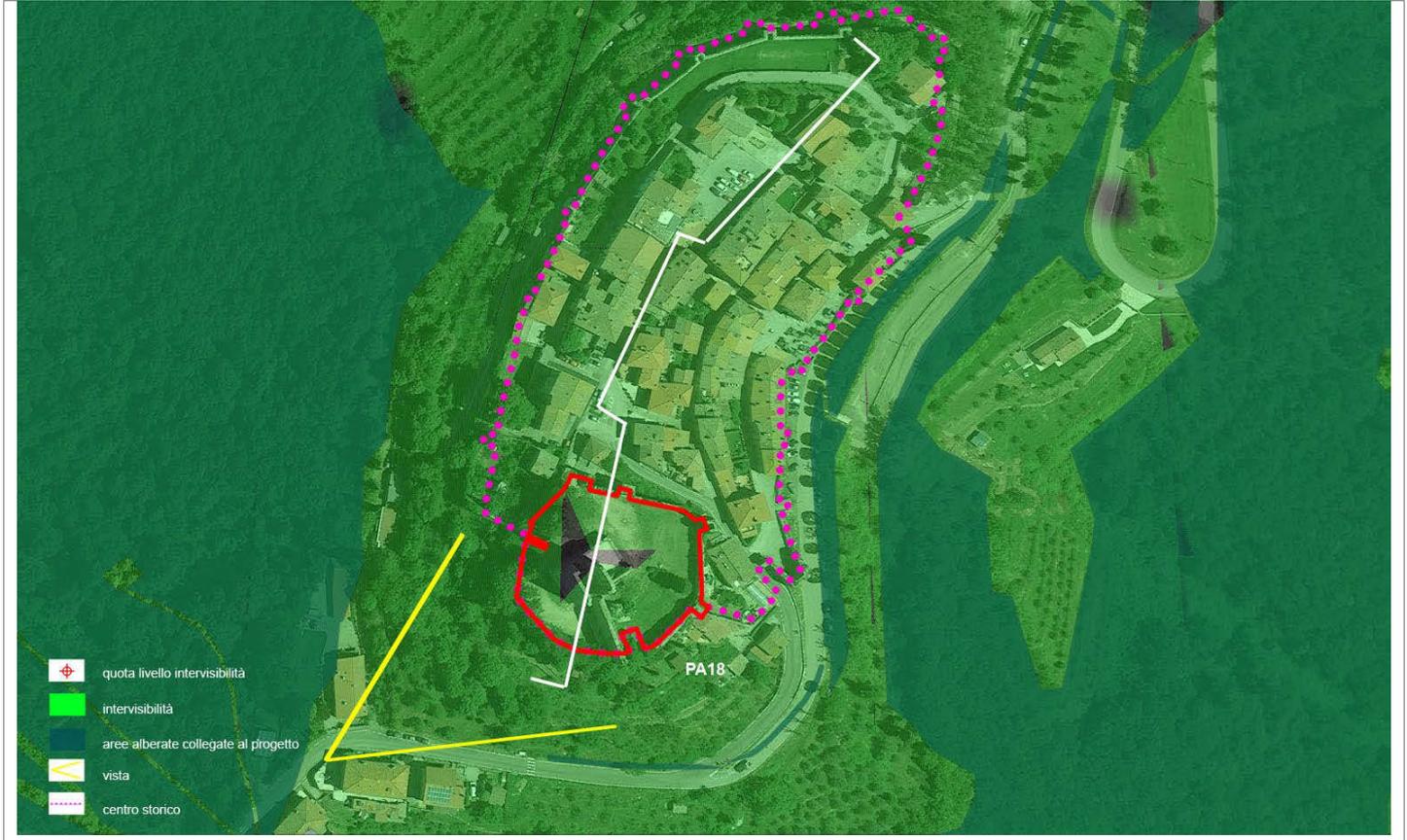
FOTO 5



FOTO 6

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Viste (elementi di intervisibilità)



		PA18					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella - Castello	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

