

PA21

ar37

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA21	ar37				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PA21	ar37				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

### 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)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

### 2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione centro-meridionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, tra la strada provinciale del Lago, l'autostrada e la ferrovia, ed è collocata all'interno di un'ampia zona in parte libera in parte alberata.

### 3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PA21 in relazione agli obiettivi contenuti nello Schema Direttore 7 "Tra collina e pianura: la ciclabile dei borghi pedecollinari" del Piano Strutturale si propone di:

- realizzare un percorso pedecollinare per un turismo legato in prevalenza all'uso della bicicletta, utilizzando la viabilità storica esistente e mettendo in relazione i principali borghi pedecollinari affacciati sulla pianura di Civitella, favorendo lo sviluppo economico e la valorizzazione dei piccoli nuclei connessi al tracciato, attraverso l'introduzione o il potenziamento di strutture di accoglienza turistica, attrezzature per la sosta e il tempo libero.
- valorizzare e potenziare il sistema turistico-ricettivo nei siti di pianura idonei alla realizzazione di attrezzature per attività ricreative e sportive a "scala territoriale" (Podere il Riccio, Podere La Speranza, La Casina Bassa).

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

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

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969: Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo

#### **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 rimboschimento, 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.

### 6. 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 realizzazione di nuove "attrezzature turistico-ricettive";
- La sistemazione definitiva degli accessi e degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi), la conservazione delle parti alberate (boscate);
- Nell'area ar37 è prevista la realizzazione di nuovi volumi per attività turistiche e ricettive, che potranno essere aggregati in modo da formare un sistema di pieni e vuoti, di piccole corti "condivise" e spazi "privati" organizzati nel verde e attentamente inseriti nel contesto.
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

### 7. 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"

<b>PA21</b>	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	17.152		

### 8. Parametri urbanistici

<b>area ar37</b>	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(Tr)	4.133	0,2	825	20%	7

### 9. 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.

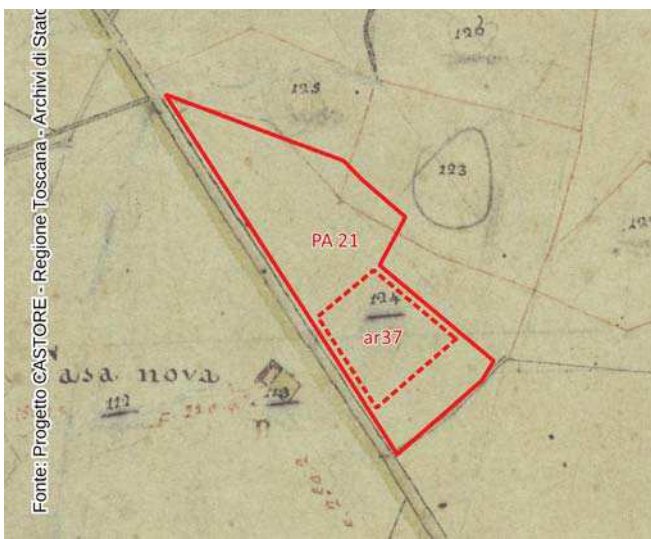
### 10. Elementi di valutazione ambientale

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).

		PA21	ar37				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**Caratteri identitari dell'area**

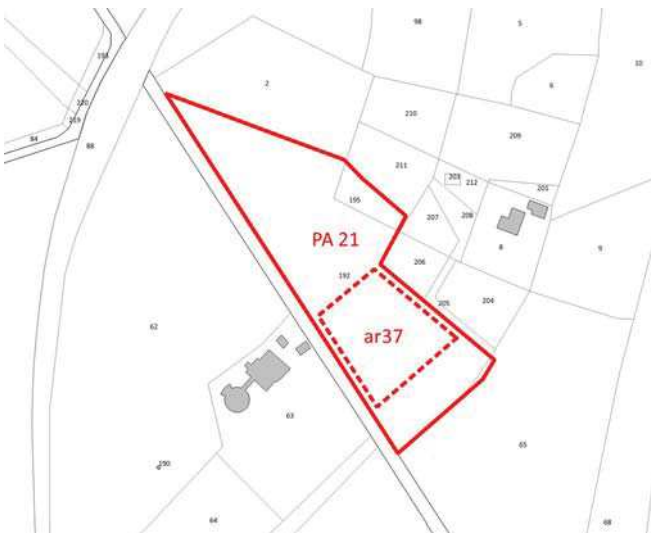
Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

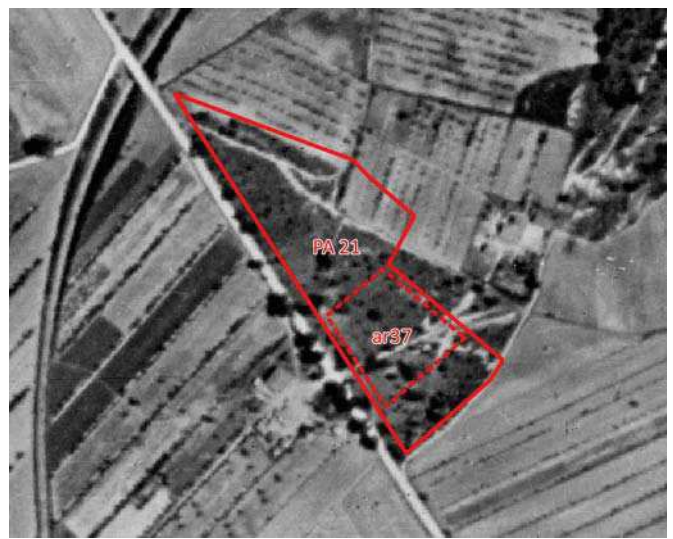


Catasto d'Impianto 1939



Catasto NCEU 2020

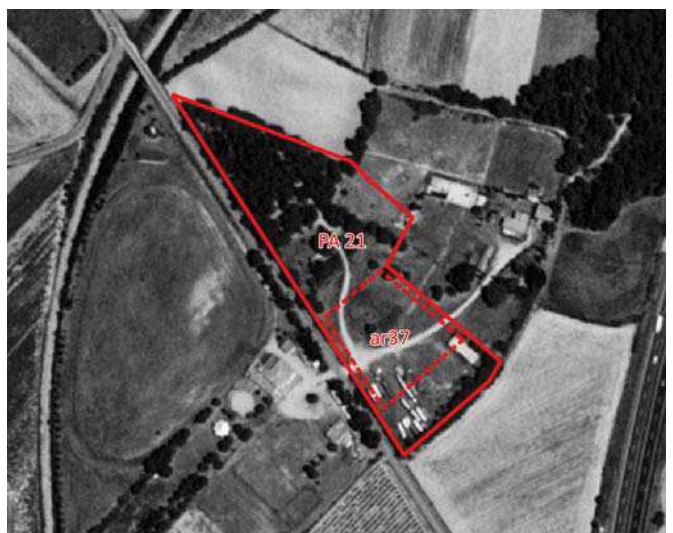
Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Volo Alto 1978



Volo Alto 1996

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere Speranza</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6