

PA*189

tr41

Ubicazione

Tavola PO

UTOE

Destinazione d'uso principale

Civitella – via Maestà Tonda

Tav. 25

3

R

I

T

A

S



OFC20cm2016©ConsorzioTeA

OFC20cm2016©ConsorzioTeA

OFC20cm2016©ConsorzioTeA

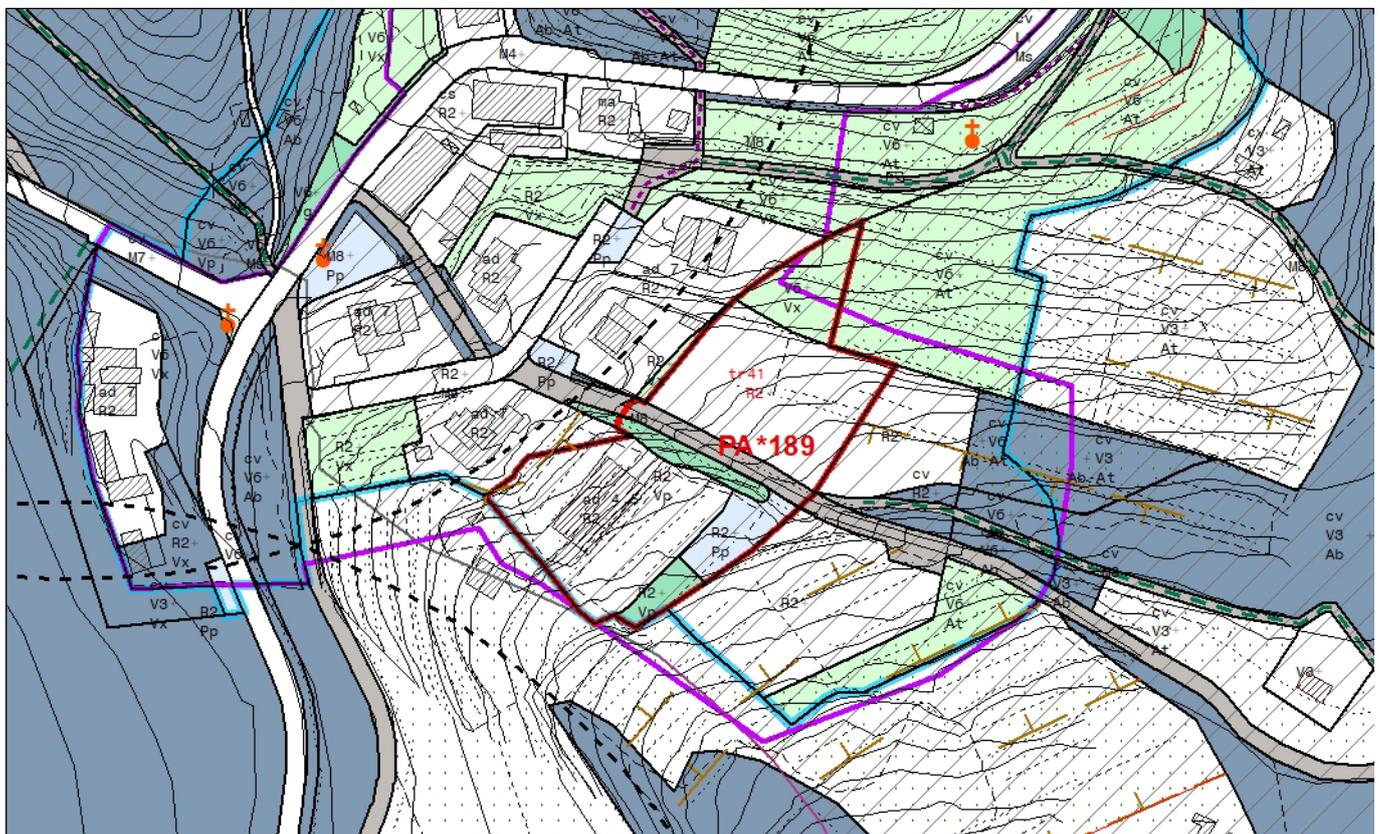
OFC20cm2016©ConsorzioTeA

Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PA*189	tr41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PA*189	tr41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

1. Dati generali

Sistema	Sistema della residenza (R)
Sottosistema / Ambito	R2 – Città in aggiunta
Destinazione d'uso, attività e funzioni principali previste dal PO	Residenza (R)
Usi ammessi fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nei pressi del centro storico di Civitella, in via Maestà Tonda, ed è costituita da un lotto di completamento collocato a contatto con altre parti già edificate dell'insediamento.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento PA*189 in relazione agli obiettivi contenuti nel Piano Strutturale si propone di:

- a) consolidare l'insediamento con la realizzazione di un completamento residenziale;
- b) integrare il sistema degli spazi verdi e dei percorsi di collegamento con il centro di Civitella.

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 privata (già approvato e convenzionato, in corso d'opera).

- Il piano prevede la sistemazione di un tratto della strada e della fascia alberata destinata a verde pubblico.
- Nell'area tr41 è prevista la realizzazione di un edificio residenziale.

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"

PA*189	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	5.084	353	377

7. Parametri urbanistici

area tr41	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)
(R)	1.723		326		

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.

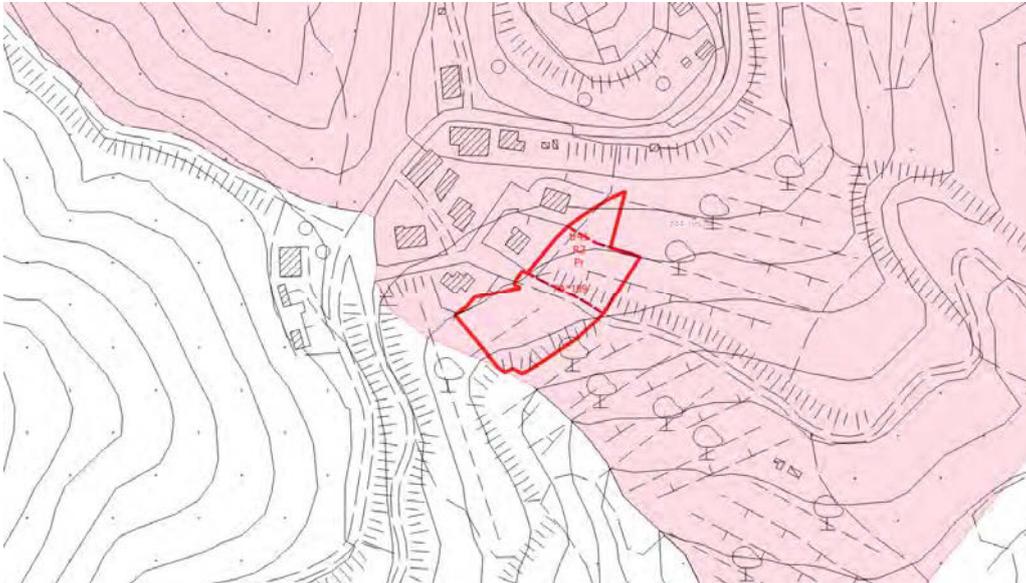
9. Elementi di valutazione ambientale

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)



Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PA* 189 ricade nell'area oggetto di vincolo DM 244-1957b.

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)

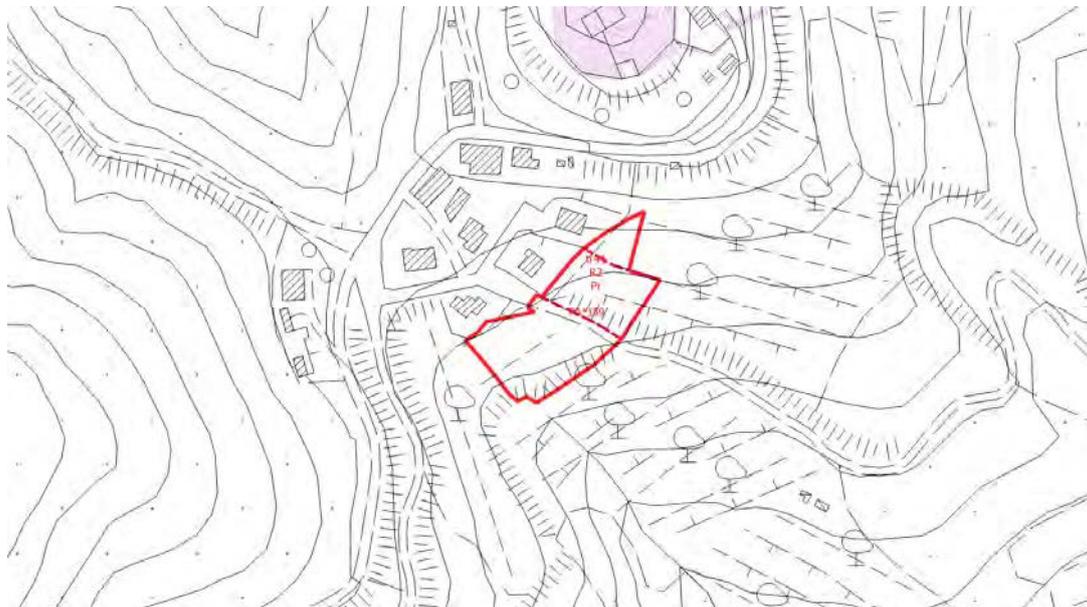


Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)

Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PA* 189 non interessa aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1.

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*

 Beni architettonici tutelati

Il PA non interessa Beni architettonici.

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



Foto 1



Foto 2

3.3 STIMA QUANTITATIVA DEGLI IMPATTI

La destinazione ammessa è Residenza (R) e la SE è pari a 326 mq.

ELEMENTI	QUANTITA'	UNITA' DI MISURA
Abitanti insediabili	14	n.
Produzione RSU	8,79	(t/anno)
Consumi elettrici	14,60	(MWh/anno)
Abitanti equivalenti	10	n.
Fabbisogno idrico	730	(mc/anno)
Afflussi Fognari	730	(mc/anno)

3.4 CRITICITA', MISURE DI MITIGAZIONE E PRESCRIZIONI

Si ritiene che le NTA del Piano Operativo e la *Scheda norma* riferita al PA (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.

		PA*189	tr41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	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>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>L'intervento sarà condotto su un'area di completamento di una zona già edificata.</p> <p>In virtù dell'ubicazione del lotto le opere saranno tali da non interferire con il tessuto storicizzato né con la percezione visiva del centro storico di Civitella.</p>
		Non pertinente con l'intervento in esame.

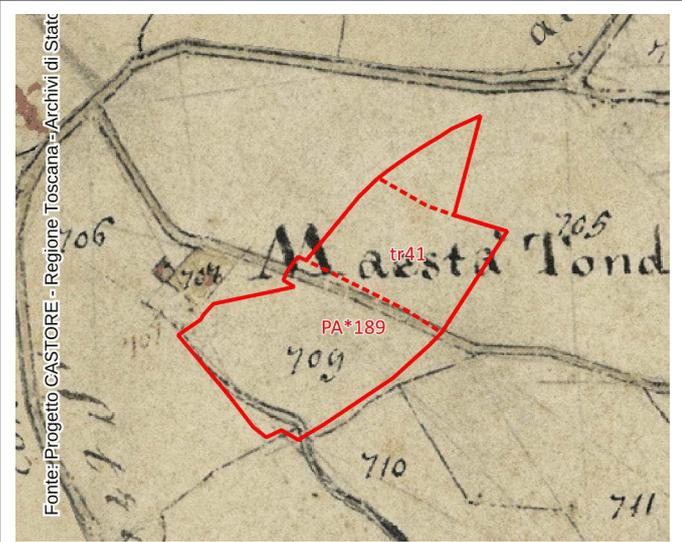
		PA*189	tr41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

	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>In virtù dell'ubicazione dell'area le opere del Piano Attuativo saranno tali da non interferire in modo negativo con le visuali panoramiche; le stesse opere, altresì, non andranno a sovrapporsi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.</p>

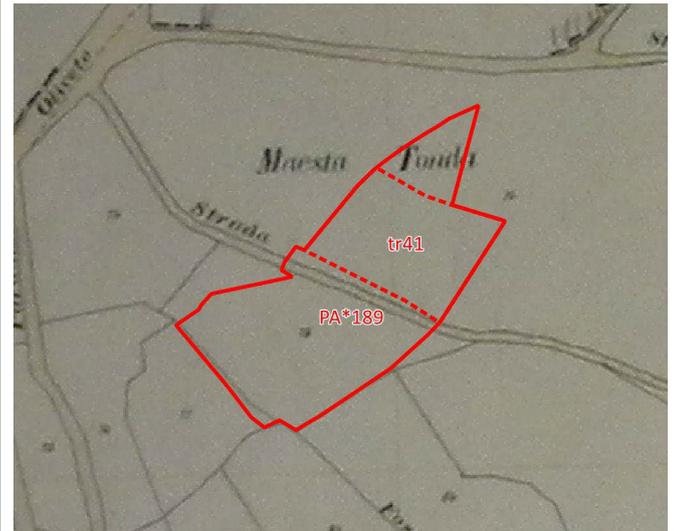
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Caratteri identitari dell'area

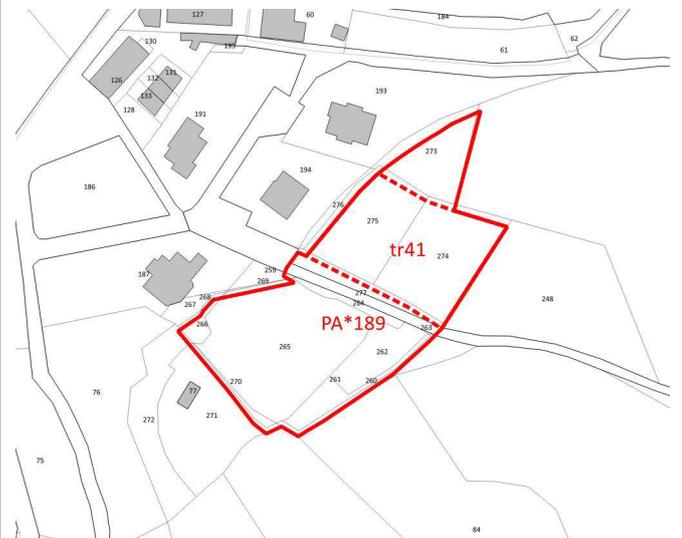
Inquadramento Catastale



Catasto Leopoldino 1832-1834

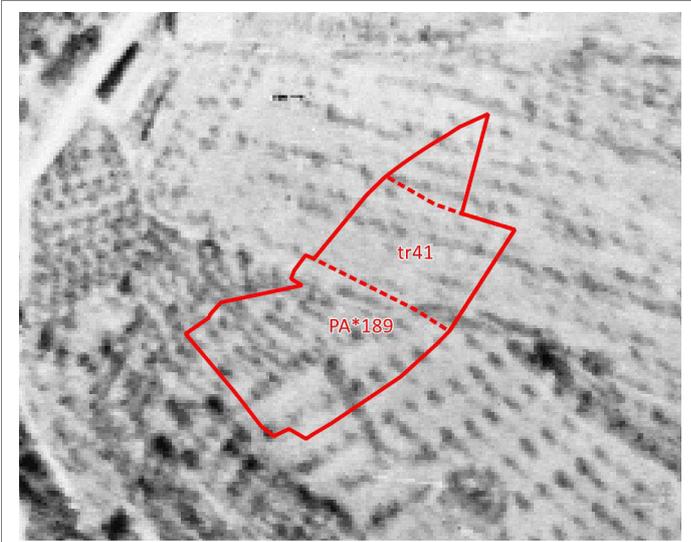


Catasto d'Impianto 1939

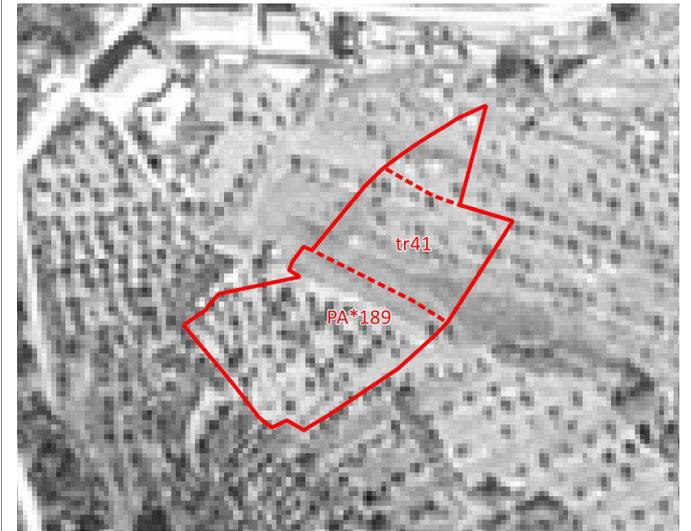


Catasto NCEU 2020

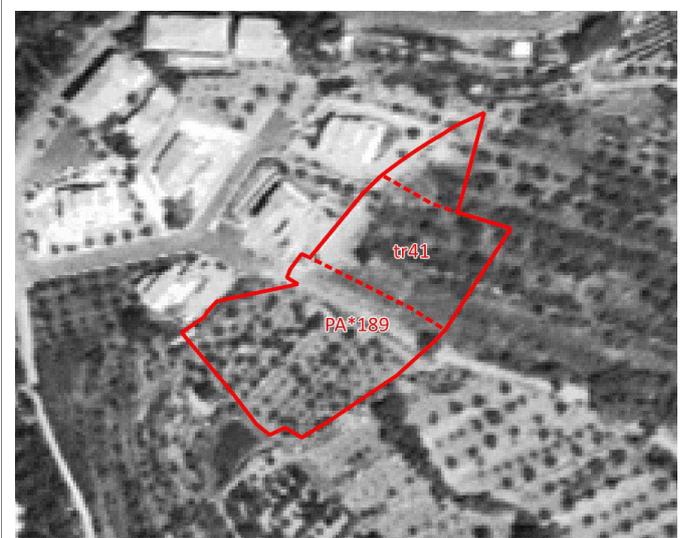
Inquadramento Ortofoto



Volo GAI 1954



Volo Alto 1978



Volo Alto 1996

PA*189

tr41

Ubicazione

Tavola PO

UTOE

Destinazione d'uso principale

Civitella – via Maestà Tonda

Tav. 25

3

R

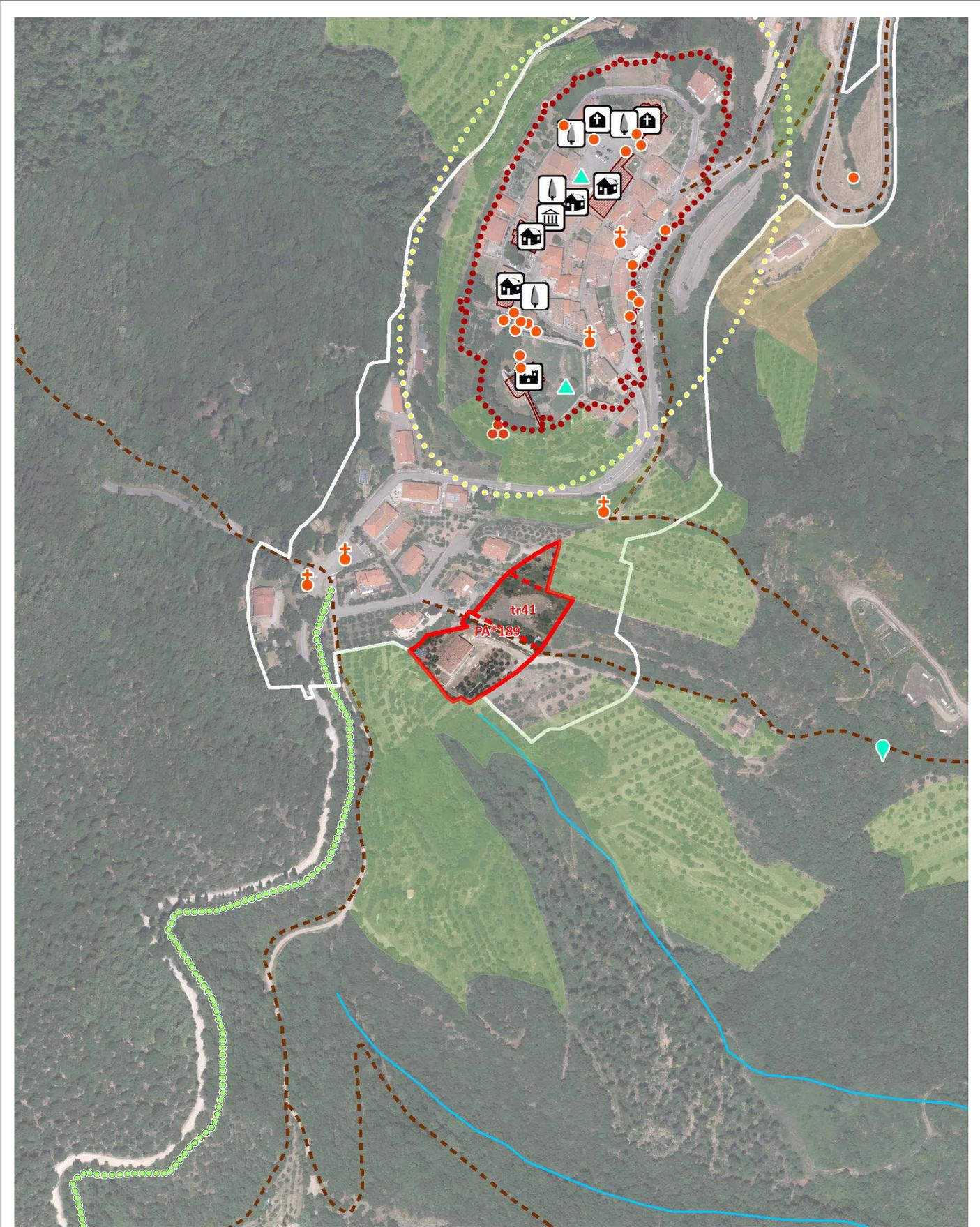
I

T

A

S

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

PA*189

tr41

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3

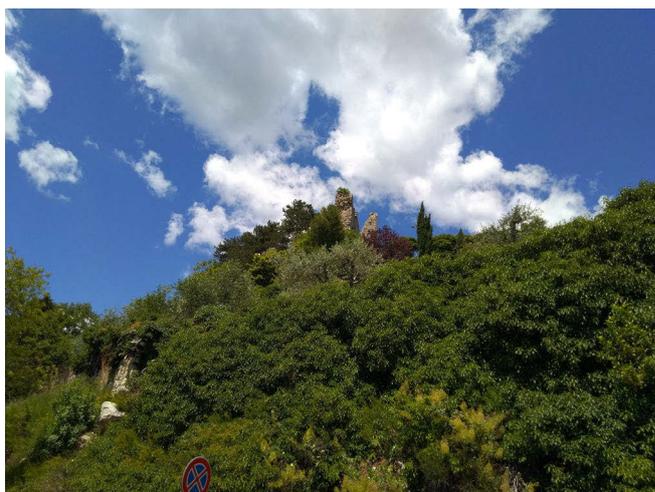


FOTO 4



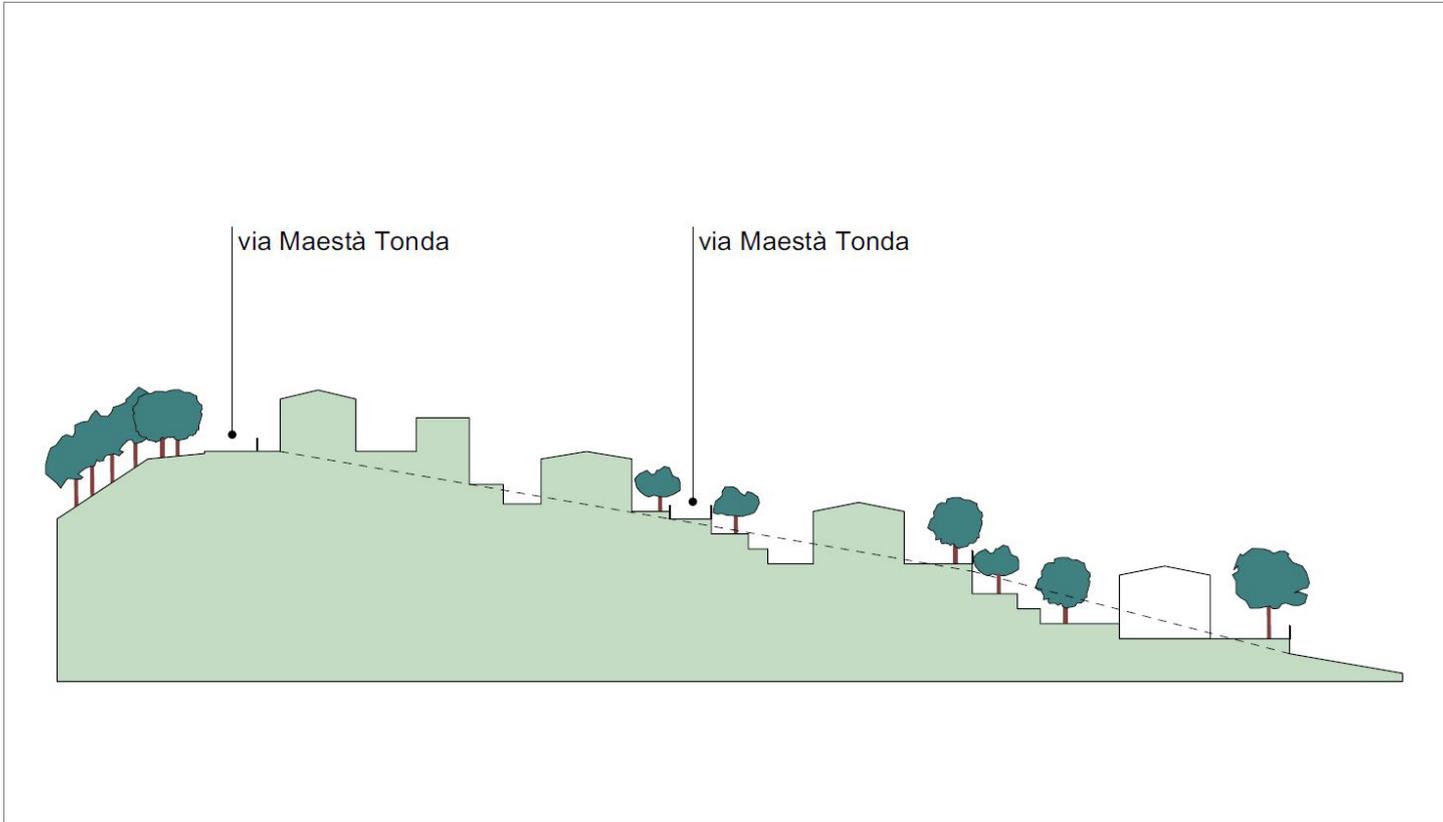
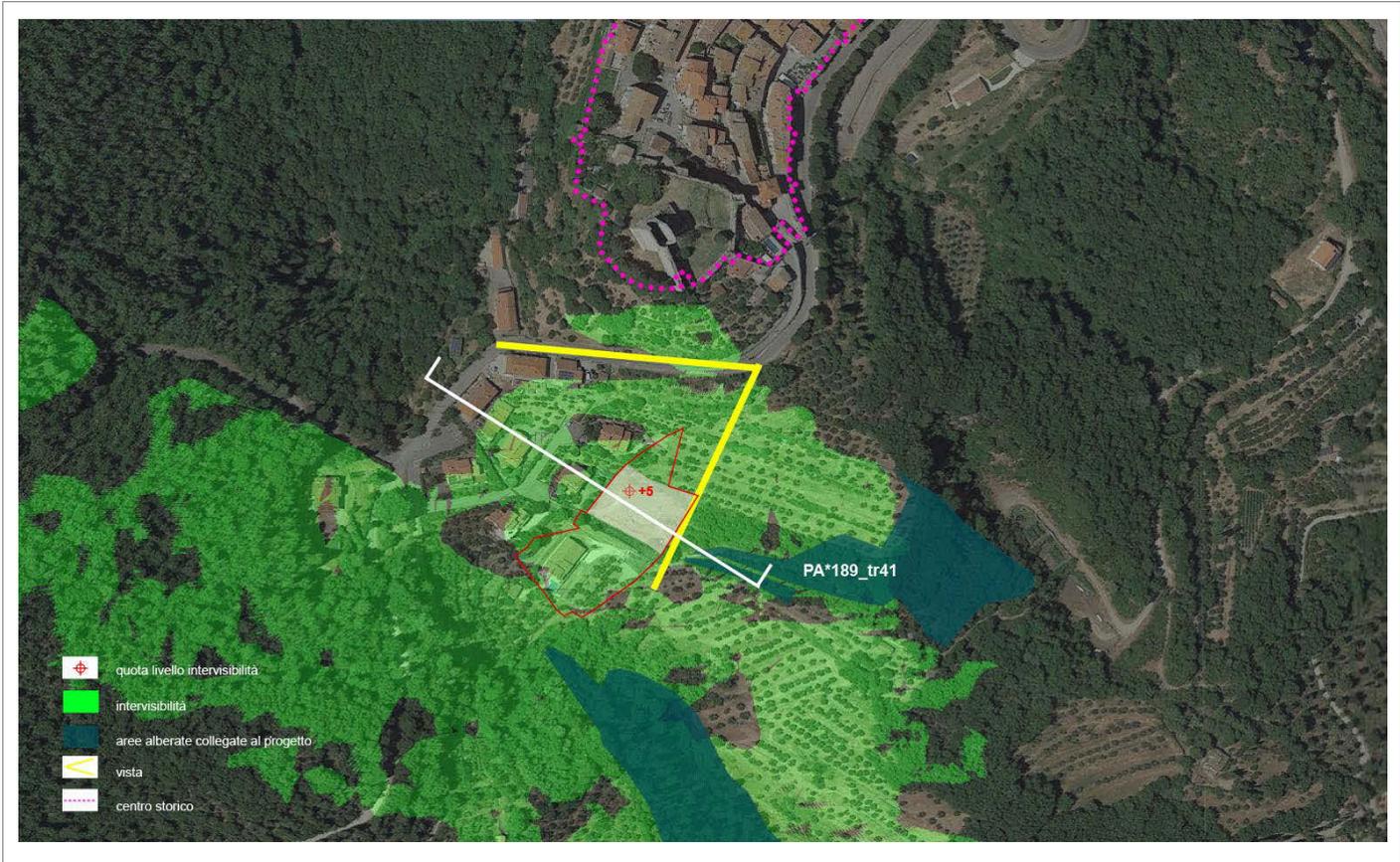
FOTO 5



FOTO 6

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

Viste (elementi di intervisibilità)



		PA*189	tr41				
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Civitella – via Maestà Tonda	Tav. 25	3	R	I	T	A	S

