

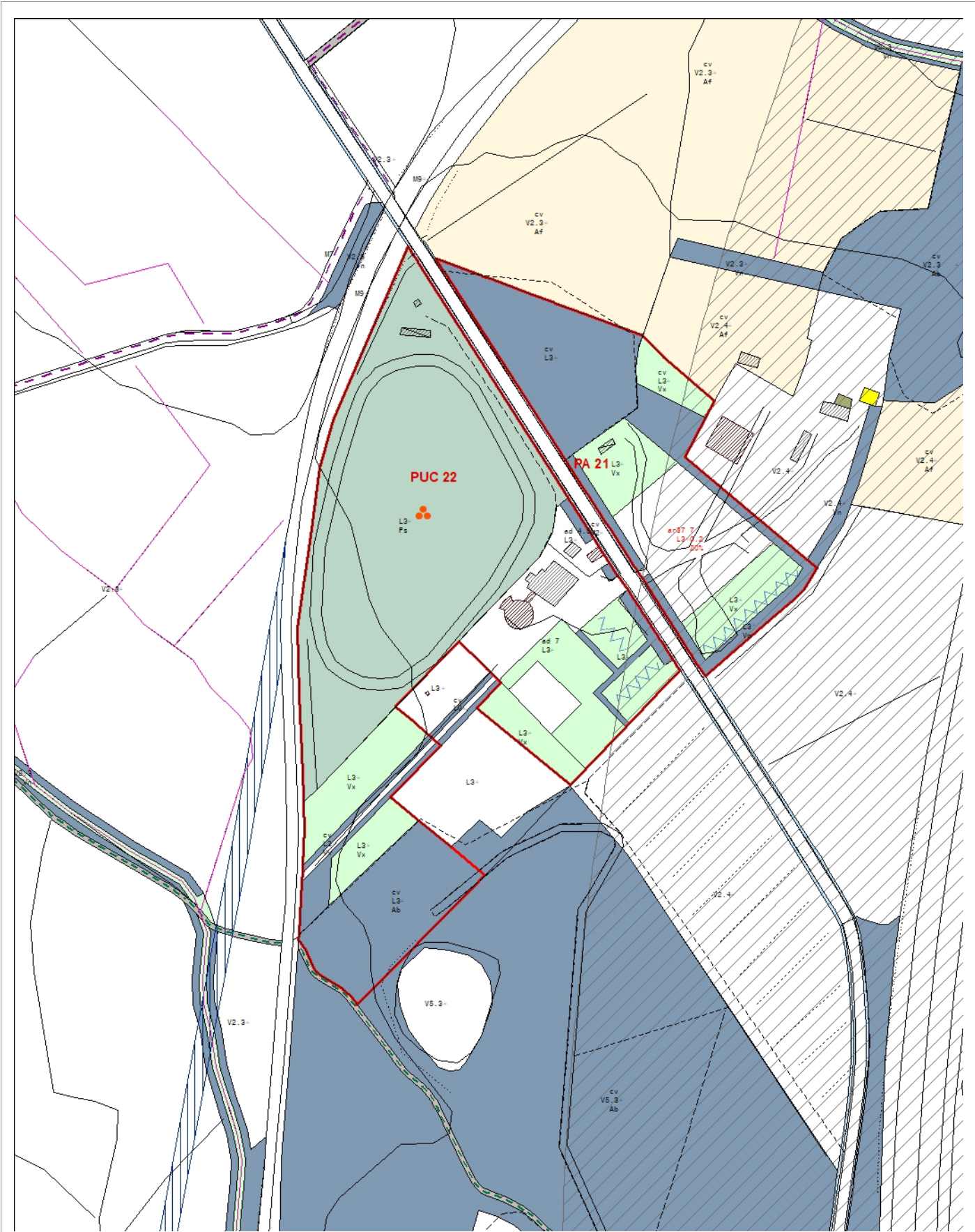
**PUC22**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</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)

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



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

		PUC22					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</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 commerciali al dettaglio (Tc), Impianti sportivi scoperti (Ps)
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 gran parte libera in parte alberata.

### 3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC22 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).

### 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. 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**

**Lett. 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. In fase di elaborazione dello strumento attuativo dovrà essere verificata l'effettiva presenza dell'area boscata così come previsto dalla LR 39/2000 e dal DPGR n.48/R/2003. Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.

### 5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede la riorganizzazione e la sistemazione definitiva degli edifici e degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari al miglioramento (modifica e integrazione) delle attività e delle attrezzature turistico-ricettive, la conservazione delle parti alberate (boscate);
- 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 perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC22	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	45.106		24.957

### 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.

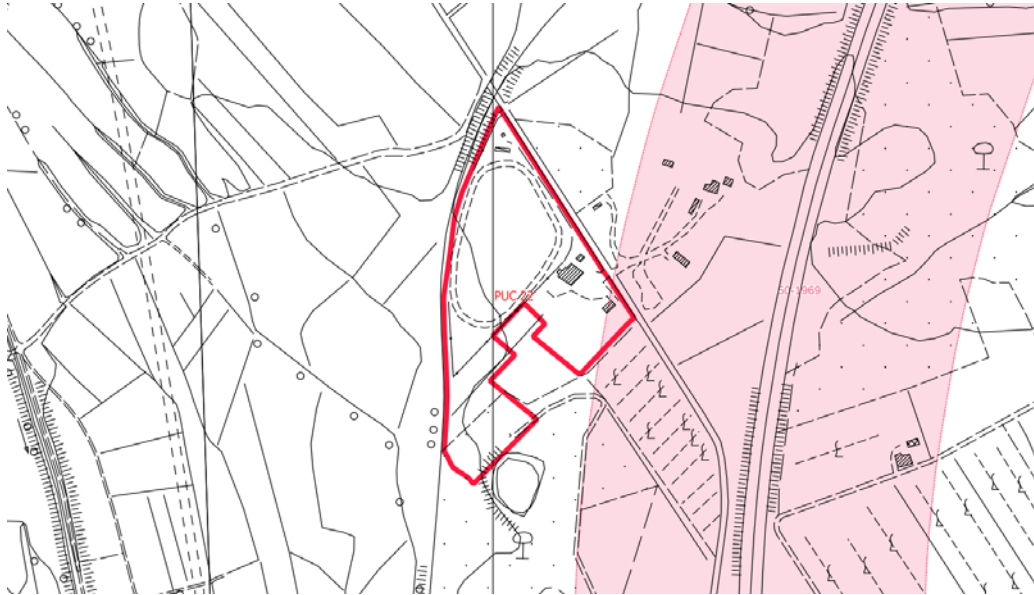
### 9. Elementi di valutazione ambientale

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)

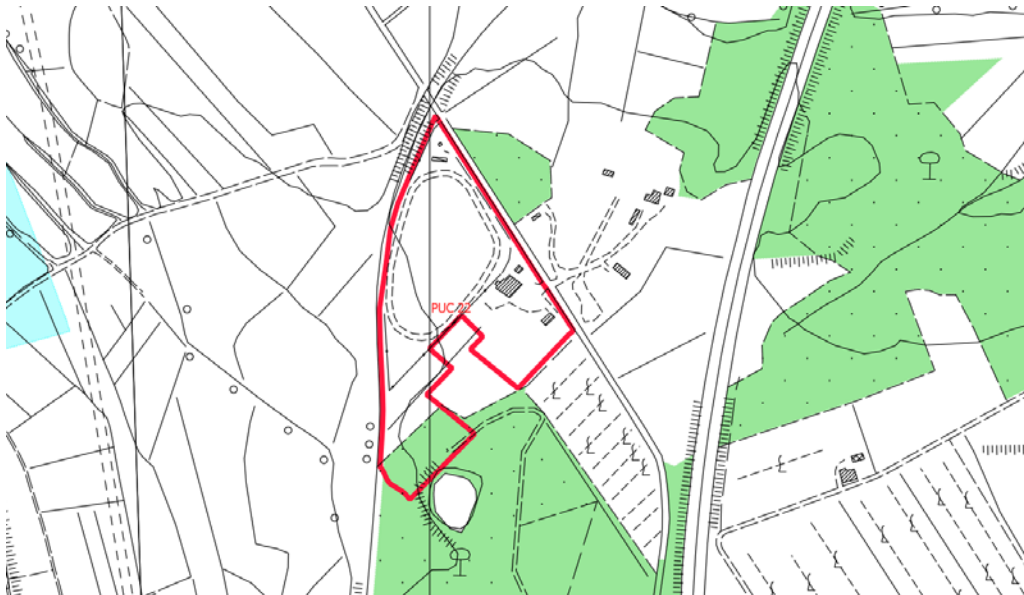


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)


 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Il PUC interessa una piccola parte di aree oggetto di vincolo D.M. 50-G.U.1959

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

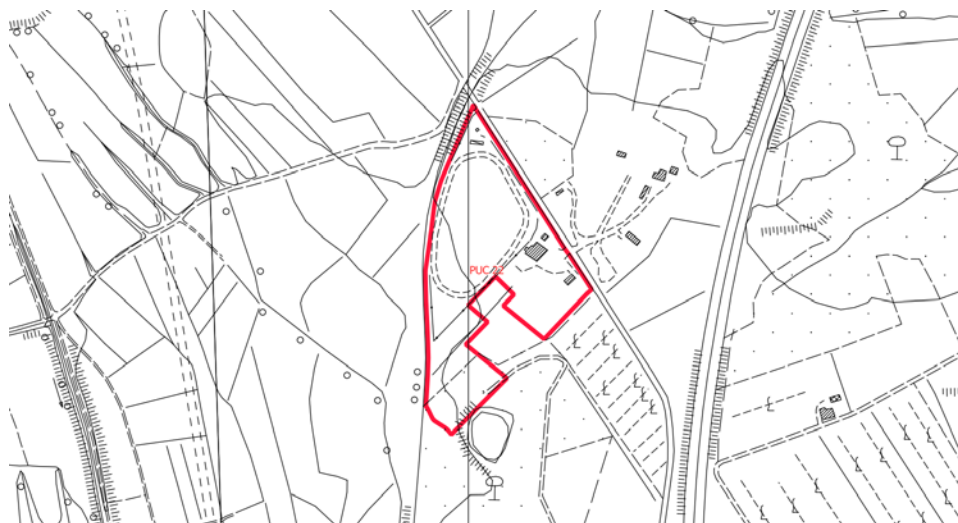


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)

 Aree tutelate (aggiornamento DCR 93/2018)  
Zone boscate; Zone con vegetazione arbustiva e/o erbacea; Strade in aree boscate

Il PUC interessa un'aree tutelate ai sensi della g) del comma 1 dell'art. 142. **Le aree di adeguamento (siglate ad) non interessano le aree boscate vincolate e tutelate per legge, né ricadono al loro interno.**

**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 non interessa Beni architettonici.

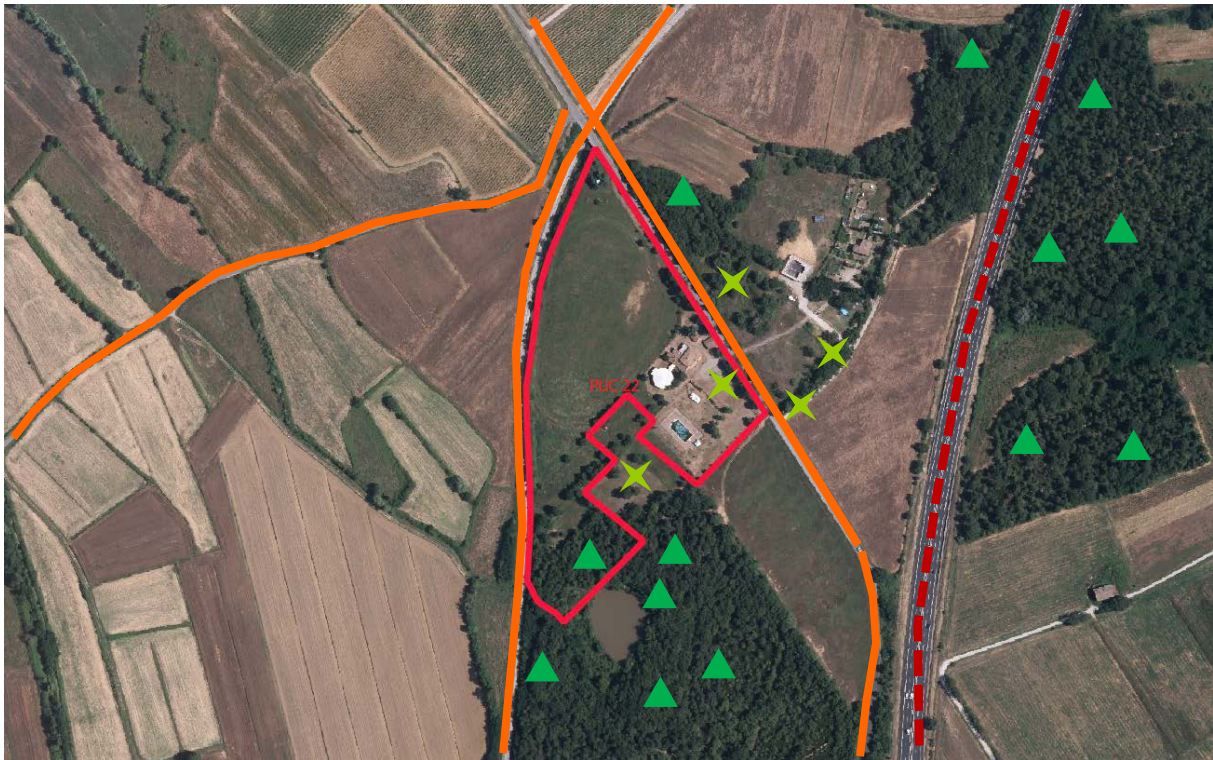
---

**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:<br><i>viabilità principale</i> | Visualità:<br> <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.

---

		PUC22					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

#### 10. PIT/PPR – Prescrizioni scheda di vincolo

D.M. 29/01/1969 G.U. 50-1969 - Visuali panoramiche godibili dall'Autostrada del Sole che attraversa la provincia di Arezzo		
	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> <i>Geomorfologia</i> <i>Idrografia naturale</i> <i>Idrografia artificiale</i>	Nessuna prescrizione	
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> <i>Componenti Naturalistiche</i> <i>Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette e Siti Natura 2000)</i>	<b>2.c.1.</b> Non sono ammessi interventi in contrasto con: <ul style="list-style-type: none"> <li>- le specifiche norme in materia, in relazione alle ZPS e ZSC;</li> <li>- con il regolamento di gestione della Riserva Naturale Provinciale.</li> </ul>	L'intervento non ricade in zona ZPS e ZSC e, come tale, non è soggetto alle specifiche norme di gestione.
<b>3 - Struttura antropica</b> <i>Insedimenti storici e contemporanei</i> <i>Viabilità storica e contemporanea</i> <i>Impianti ed infrastrutture</i> <i>Paesaggio agrario</i>	Nessuna prescrizione	
<b>4 – Elementi della percezione</b> <i>Visuali panoramiche „da“ e „verso“ percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</i> <i>Strade di valore paesaggistico</i>	<b>4.c.1.</b> Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;</li> <li>- recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico;</li> <li>- non incrementino l'attuale ingombro visivo nell'ambito degli interventi edilizi con particolare riferimento alle demolizioni e ricostruzioni.</li> </ul>	Le opere non dovranno interferire in modo negativo con le visuali panoramiche
	<b>4.c.2.</b> 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.	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.
	<b>4.c.3.</b> Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.	Non pertinente con l'intervento in esame
	<b>4.c.4.</b> I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, anche attraverso l'utilizzo di soluzioni tecnologiche e di materiali innovativi in grado di favorire la maggiore armonizzazione delle opere con il contesto.	Dovranno essere poste in opera le idonee soluzioni tecnologiche in modo da ottenere l'armonizzazione delle opere con il contesto e l'integrazione paesaggistica.
	<b>4.c.5.</b> Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.</li> </ul>	Le opere di progetto non dovranno alterare i coni e i bersagli visivi; le stesse dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento con i caratteri morfologici del contesto territoriale.
	<b>4.c.6.</b> Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.	Non pertinente con l'intervento in esame



		PUC22						
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale					
<b>Podere il Riccio</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>	

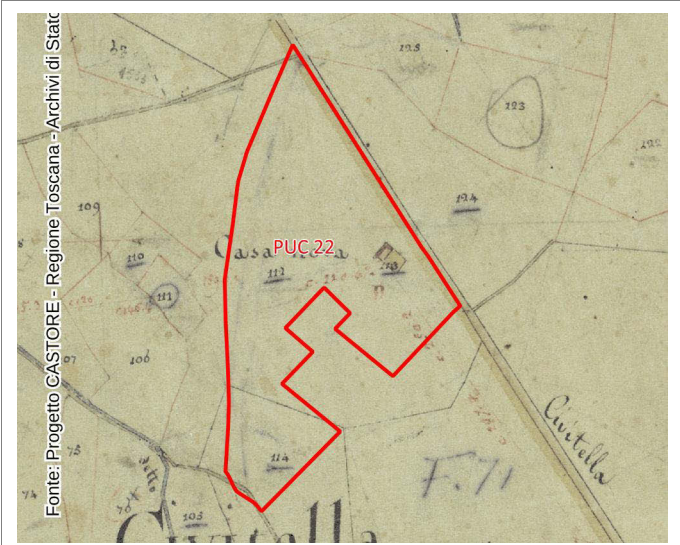
#### 11. PIT/PPR – PRESCRIZIONI ELABORATO 8B DISCIPLINA DEI BENI PAESAGGISTICI

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<b>Let. g)</b> <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b>	<b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</li> <li>2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;</li> <li>3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.</li> </ol>	Non pertinente, con l'intervento in esame.  L'attività edificatoria sarà tale da non interferire con le aree boscate.
	<b>b)</b> Non sono ammessi: <ol style="list-style-type: none"> <li>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</li> <li>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche</li> </ol>	Non pertinente, con l'intervento in esame.  L'attività edificatoria sarà tale da non interferire con le aree boscate.

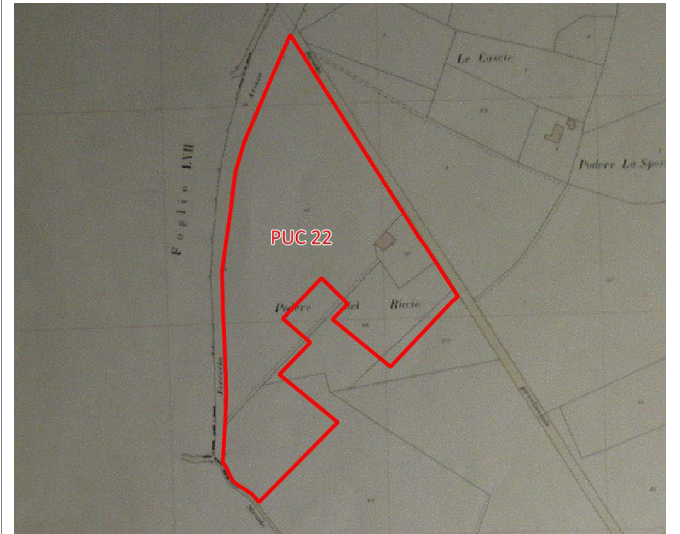
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</b>	<b>Tav. 42</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

**Caratteri identitari dell'area**

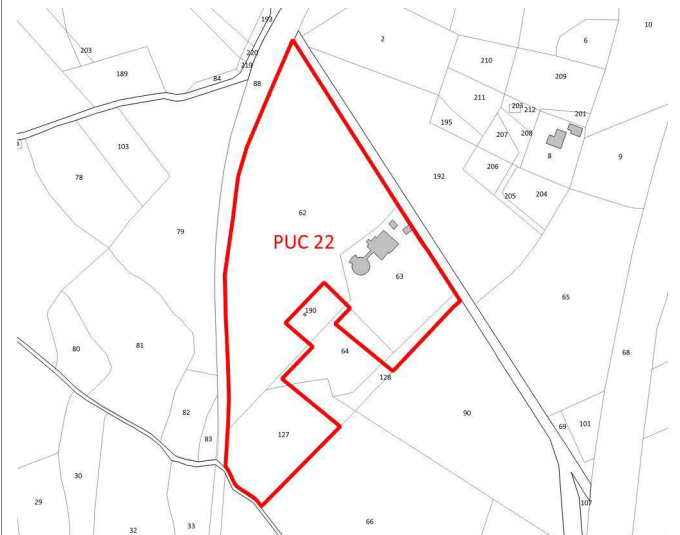
**Inquadramento Catastale**



**Catasto Leopoldino 1832-1834**

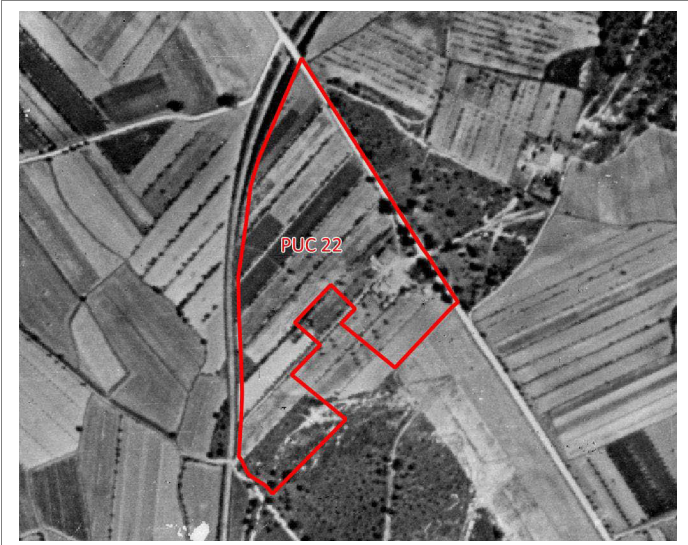


**Catasto d'Impianto 1939**

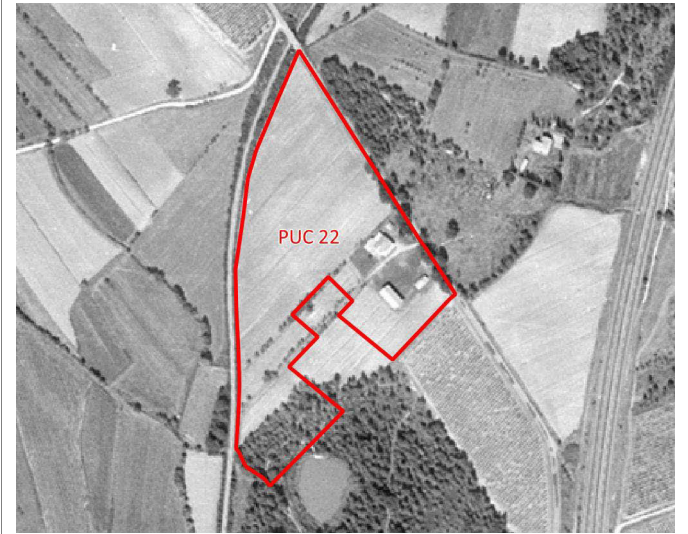


**Catasto NCEU 2020**

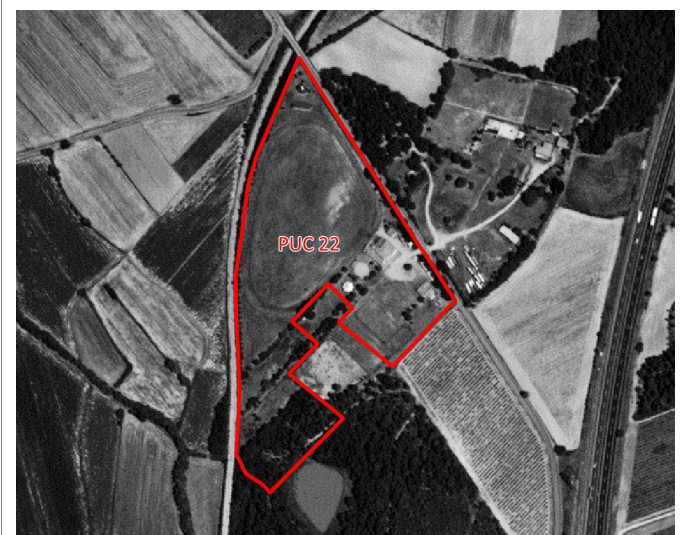
**Inquadramento Ortofoto**



**Volo GAI 1954**



**Volo Alto 1978**



**Volo Alto 1996**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Podere il Riccio</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 il Riccio</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

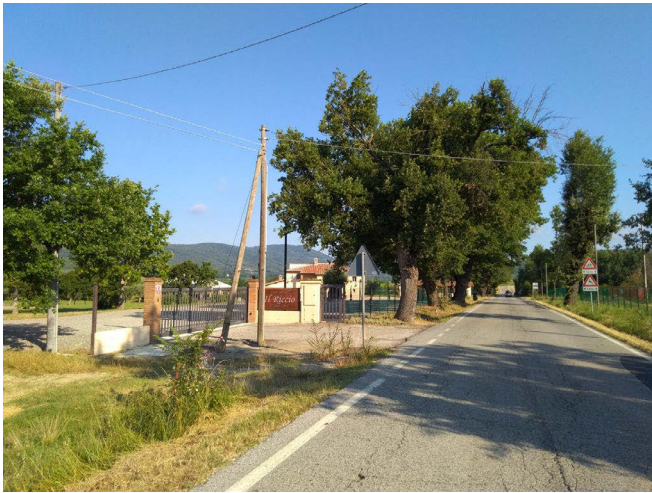


FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



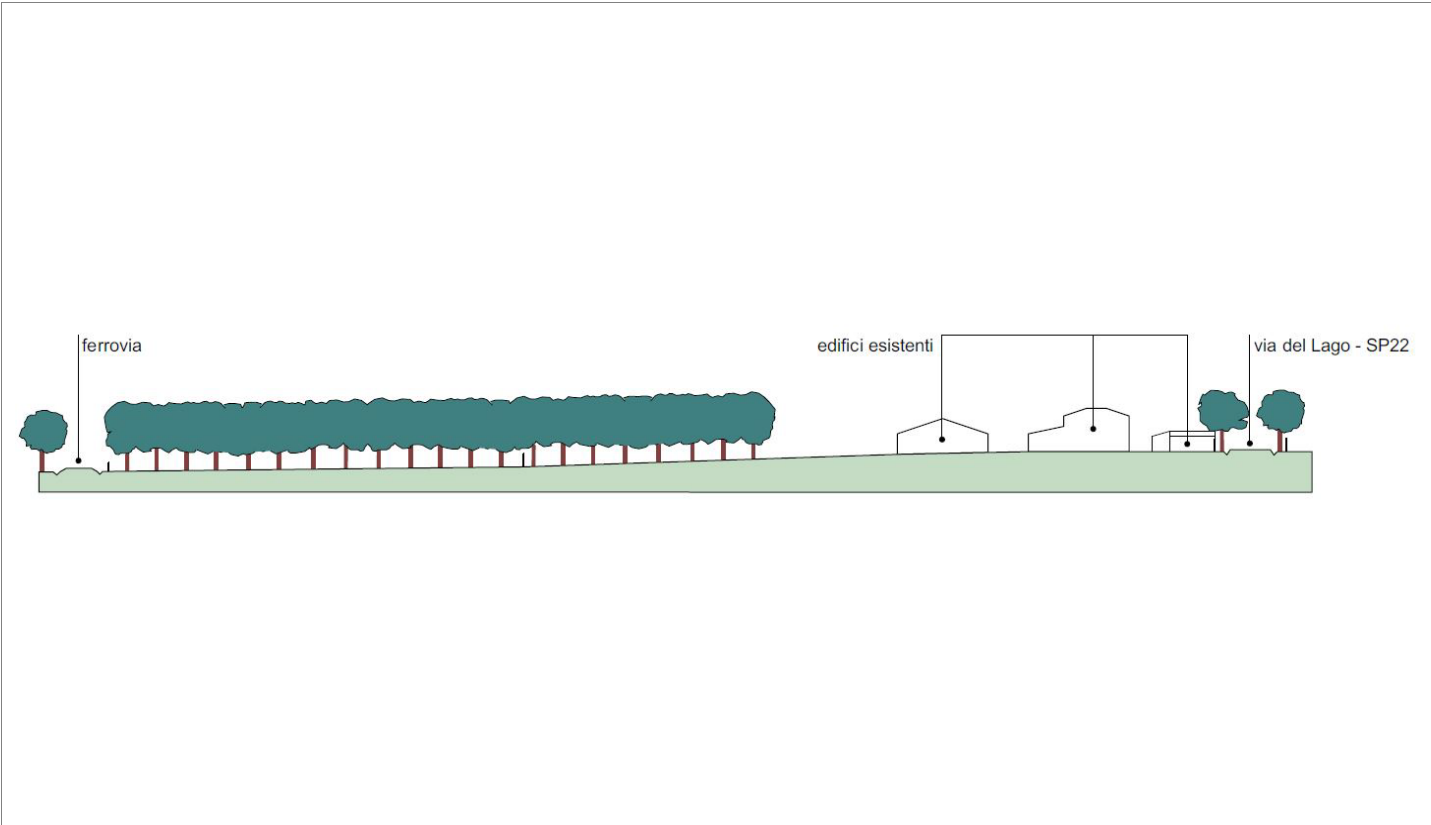
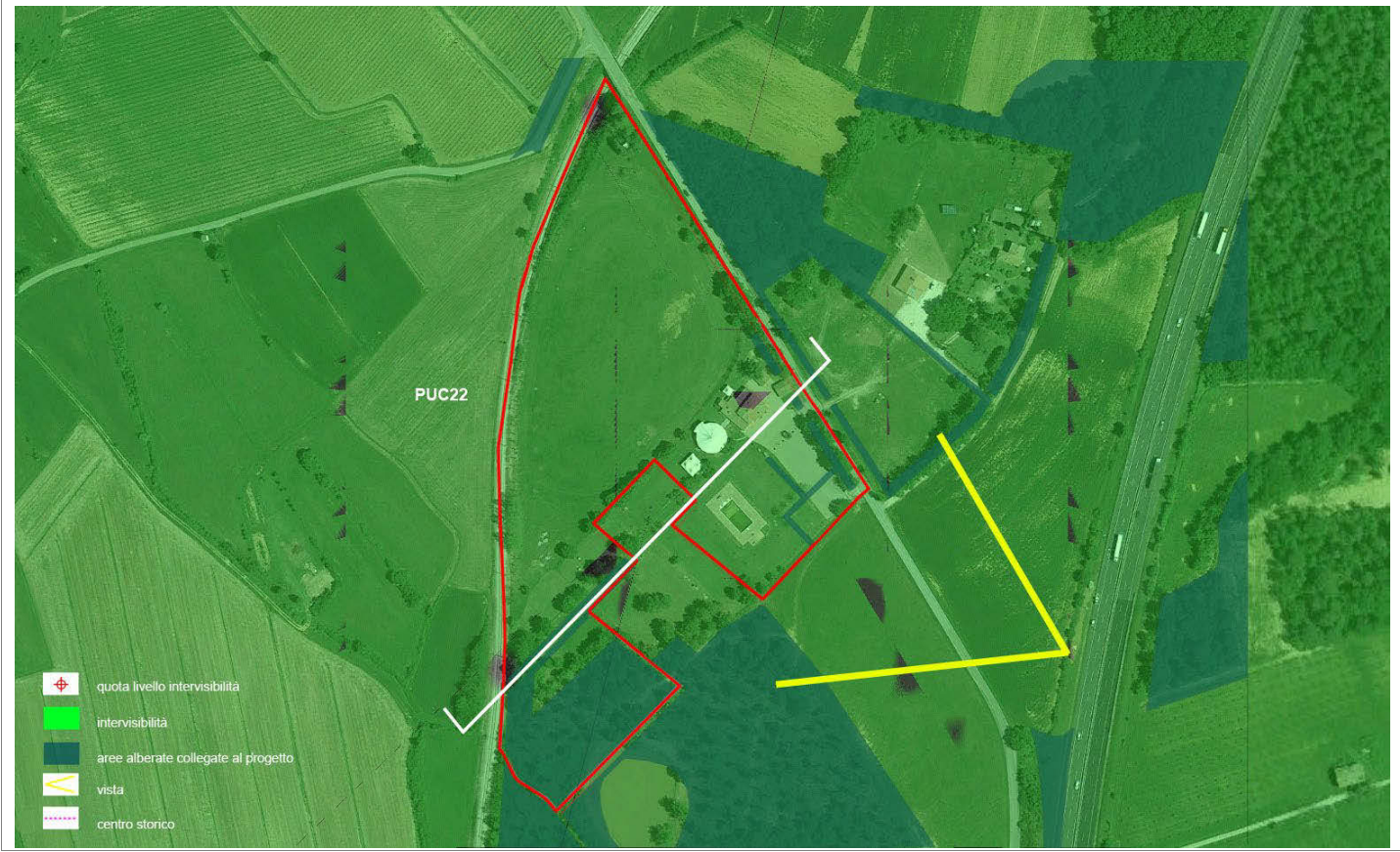
FOTO 5



FOTO 6

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

Viste (elementi di intervisibilità)



**PUC22**

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

