

PUC25

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	7	R	I	T	A	S

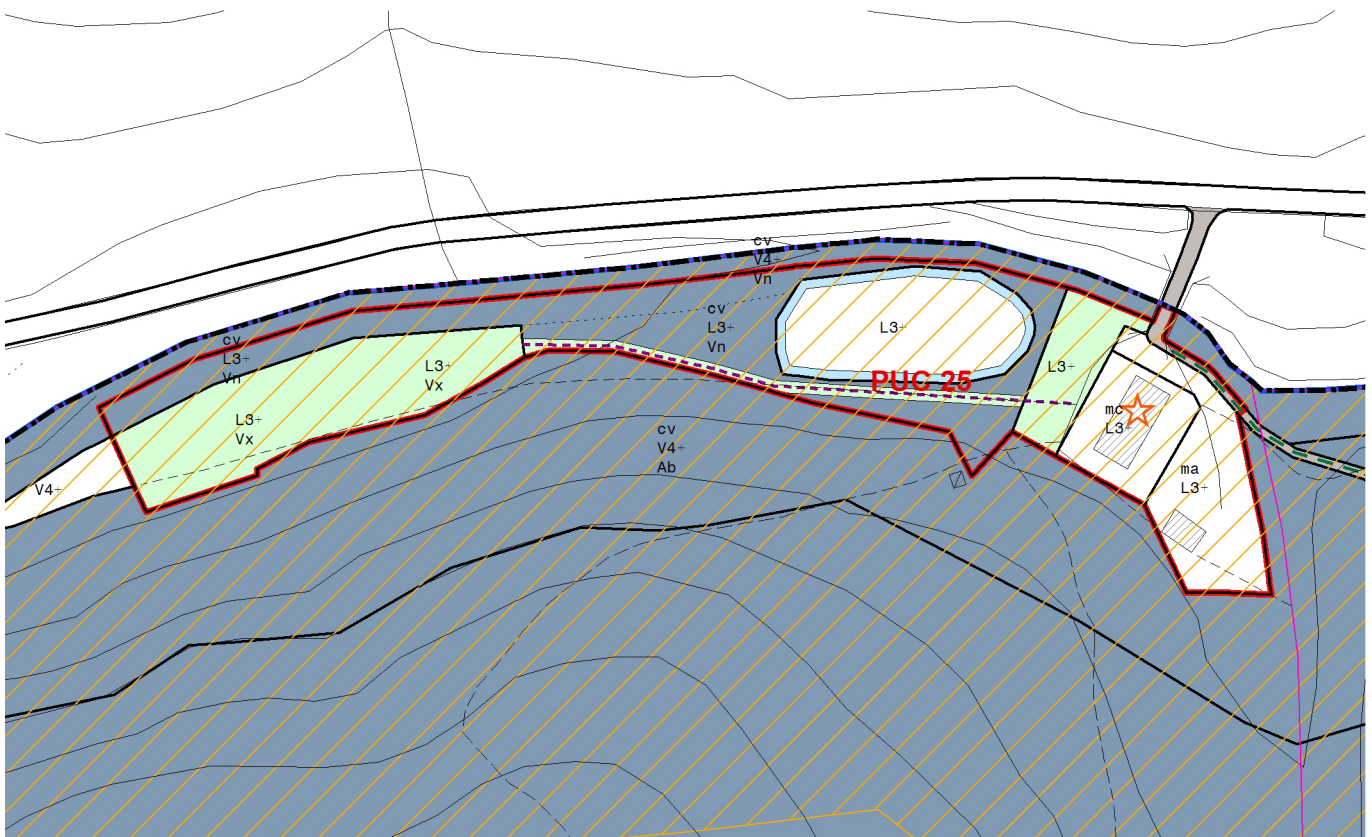


Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

		PUC25					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	7	R	I	T	A	S



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PUC25					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	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 commerciali al dettaglio (Tc), attività turistico – ricettive (Tr)
Usò ammesso fino al 100% del totale SE	

2. Descrizione dell'area

L'area si trova nella porzione settentrionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, all'interno di una zona densamente boscata, lungo la SP18, a contatto con il torrente Trove.

3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC25 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.

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. 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.

5. Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto prevede il recupero dell'edificio destinato a ospitare attività turistico-ricettive, la conservazione delle fasce boscate lungo i bordi dell'area, la sistemazione del laghetto e degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari alla gestione di quelle stesse attività.

- 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 perimetrate nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC25	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	10.655		

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.

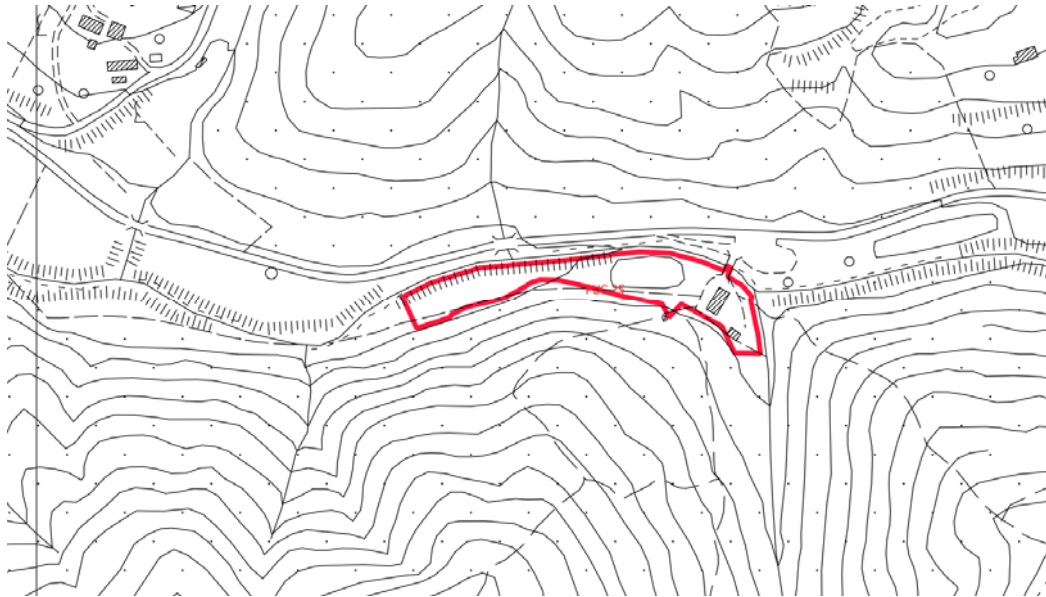
9. Elementi di valutazione ambientale

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).

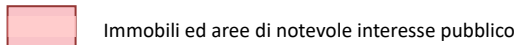
SEZIONE 2

PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

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

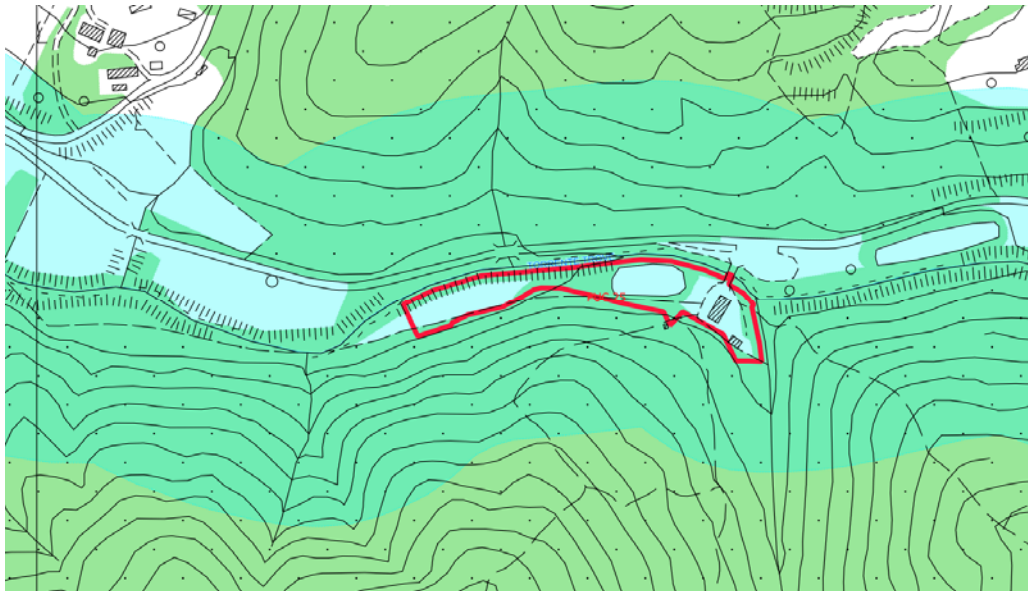


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

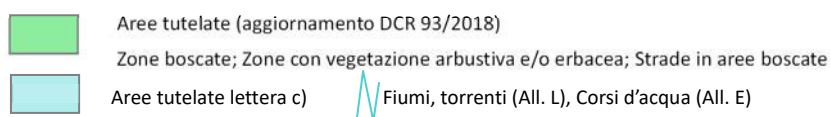


Il PUC non interessa aree oggetto di tutela

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

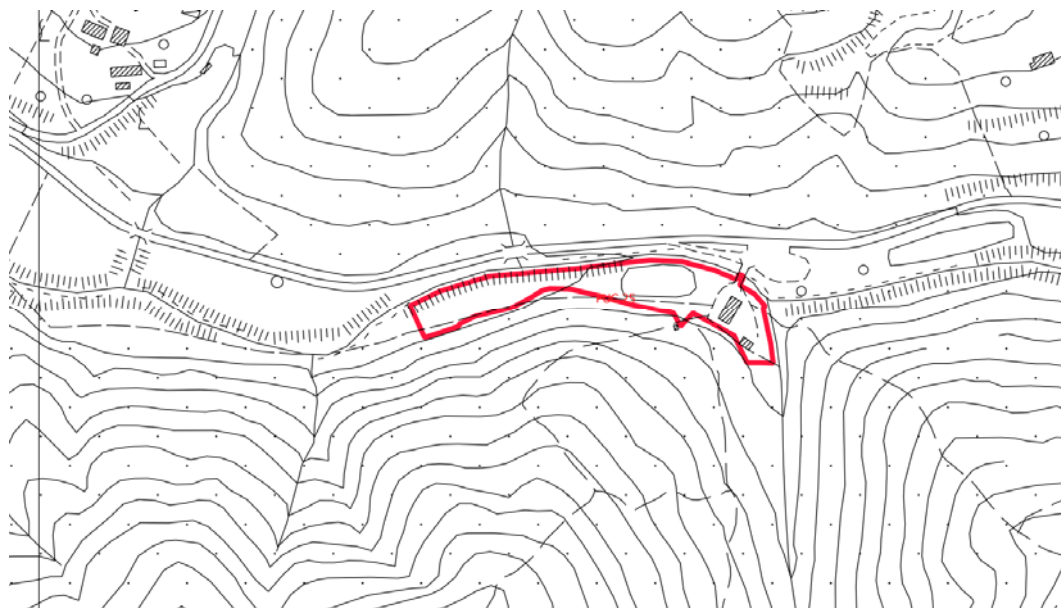


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




Il PUC interessa aree tutelate ai sensi della lettera g) e 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 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: |  | Visualità: |
|  | <i>viabilità principale</i> |  | <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.

		PUC25					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	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. g) 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	a) Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> 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; 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; 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. 	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) Non sono ammessi: <ol style="list-style-type: none"> 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; 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 	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	7	R	I	T	A	S

Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
Let. c) I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.	a) Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> 1- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2- non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3- non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4- non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico. 	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) Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.	
	c) - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: <ol style="list-style-type: none"> 5- mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 6- siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 7- non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 8- non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico e identitario; 9- non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui. 	Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.
	d) - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.	
	e) - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.	
	f) - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.	

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	7	R	I	T	A	S

g) - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
- impianti per la produzione di energia;
- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

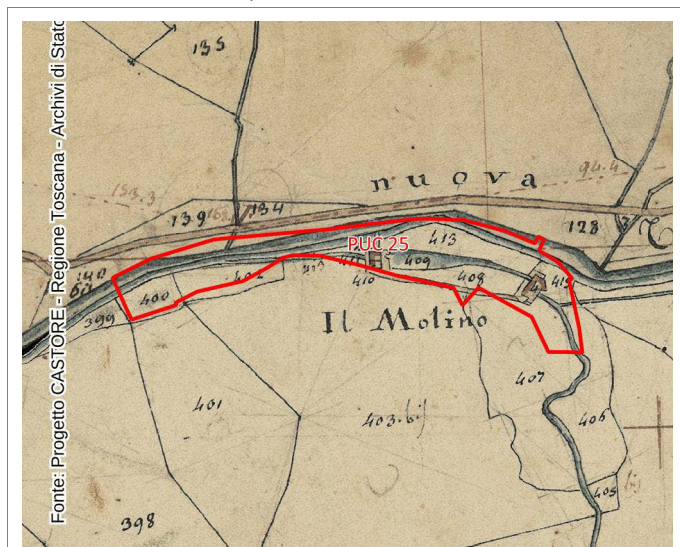
h) - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	7					

Caratteri identitari dell'area

Inquadramento Catastale

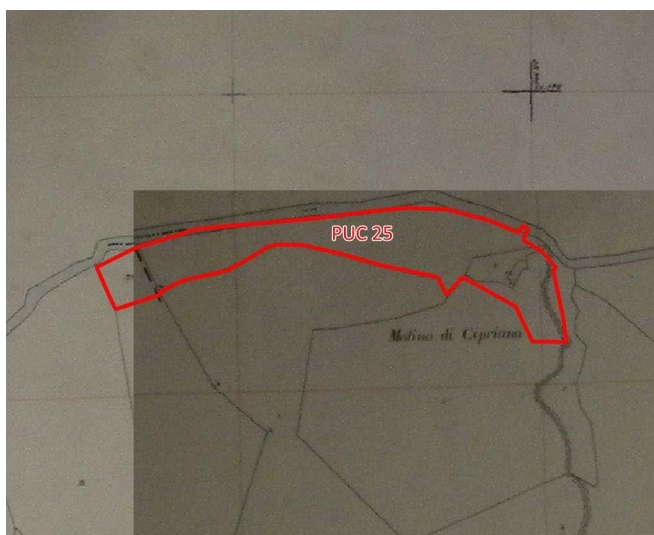
Inquadramento Ortofoto



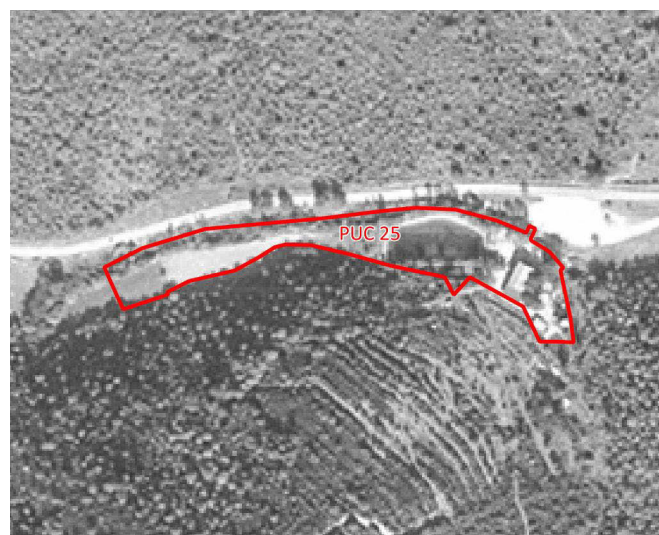
Catasto Leopoldino 1832-1834



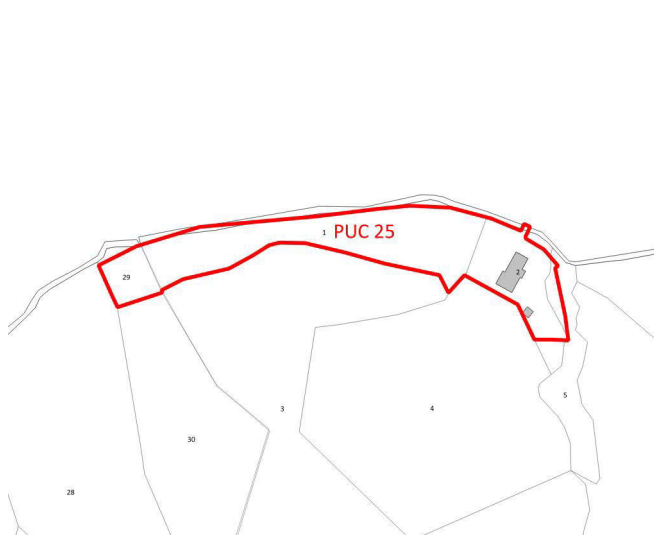
Volo GAI 1954



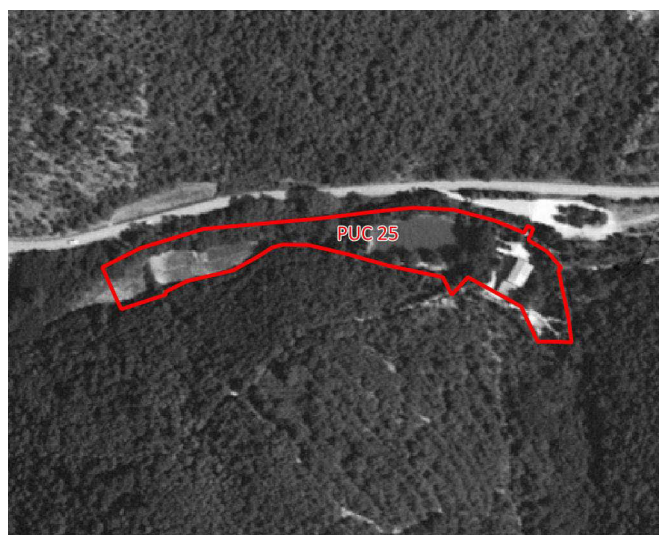
Catasto d'Impianto 1939



Volo Alto 1978



Catasto NCEU 2020



Volo Alto 1996

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	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				
			R	I	T	A	S
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	7	R	I	T	A	S

Documentazione fotografica



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

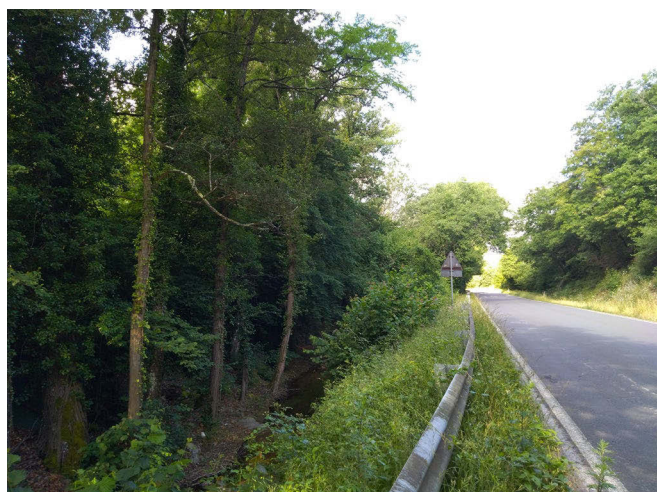
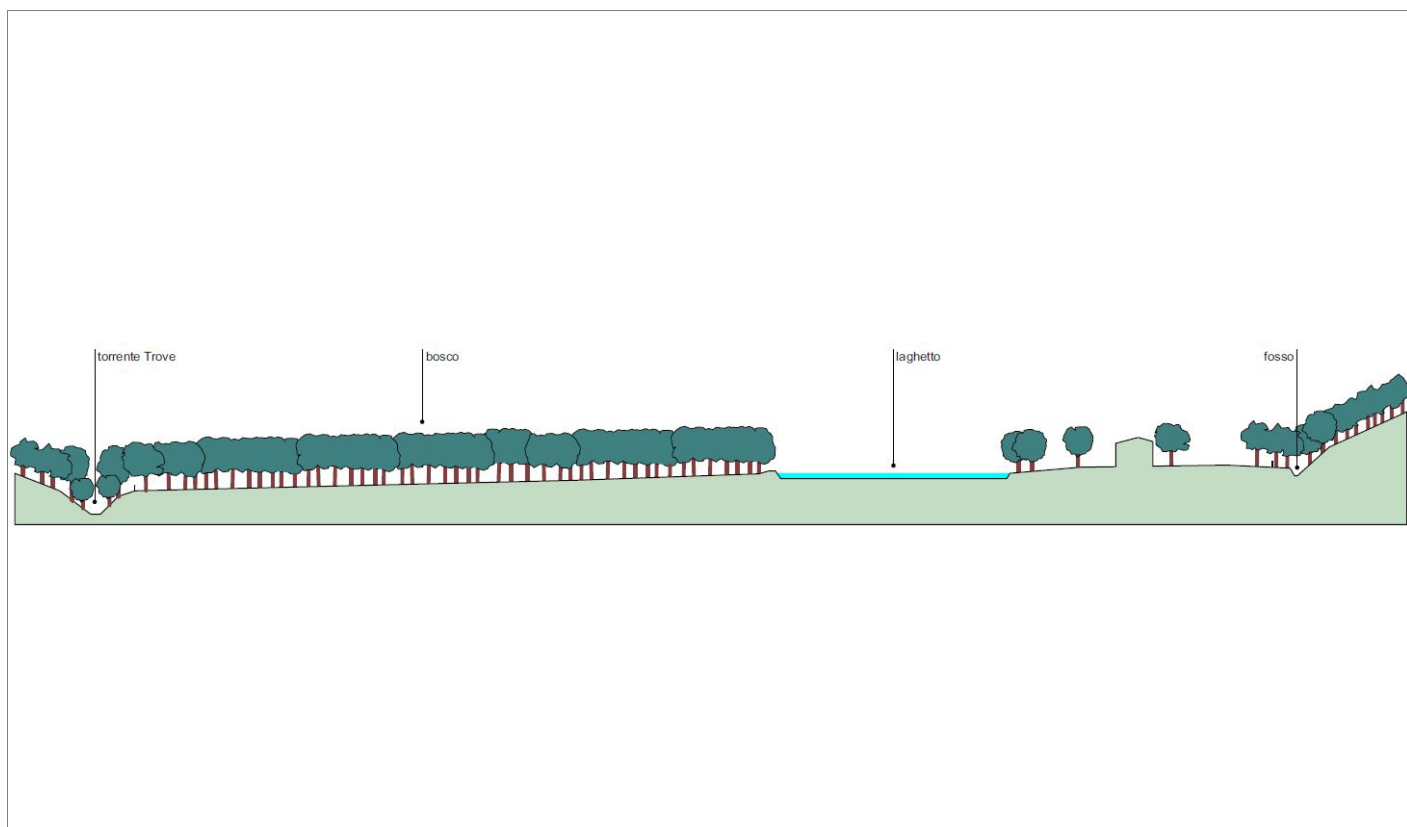
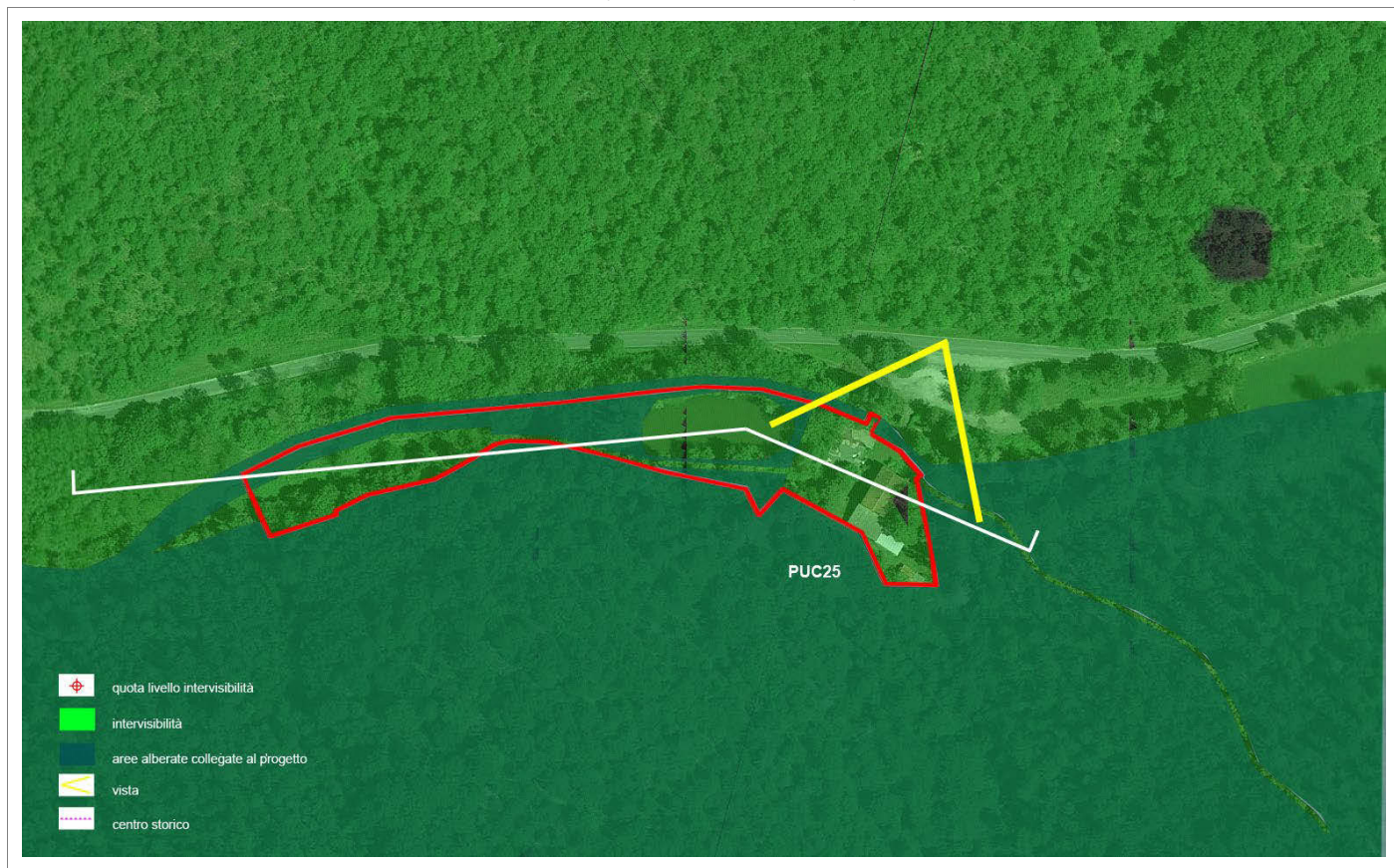


FOTO 6

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	7					

Viste (elementi di intervisibilità)



		PUC25					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
Molino di Cipriano	Tavv. 23 - 24	7	R	I	T	A	S

