

**PUC28**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



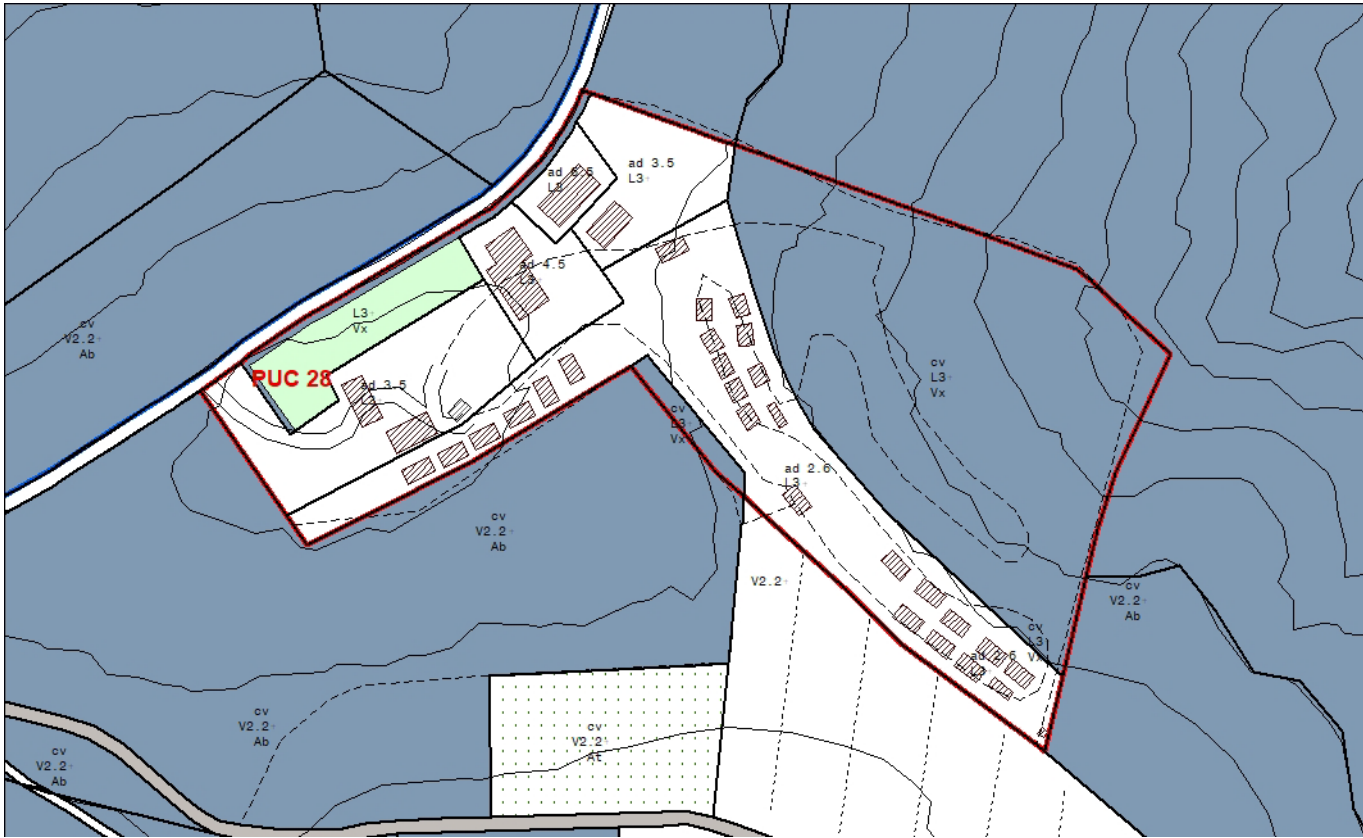
Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

**PUC28**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)



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

		PUC28					
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</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 settentrionale del territorio di Civitella in Val di Chiana, lungo la strada comunale di Malfiano.

### 3. Obiettivi di progetto

L'intervento del PUC28 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. 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 del "Dodo village-camping" prevede il recupero e l'adeguamento delle strutture che ospitano le attività turistico-ricettive, la conservazione della parte boscata sul bordo dell'area, la sistemazione 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 perimetrare nelle Tavv. "Usi del suolo e modalità di intervento"

PUC28	ST (mq)	Parcheggi (mq) / Pp	Spazi pubblici (mq) / Vg, Vp, Pz, Ps
	31.059		

### 7. Parametri urbanistici

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

### 8. Fattibilità geologica, idraulica, sismica

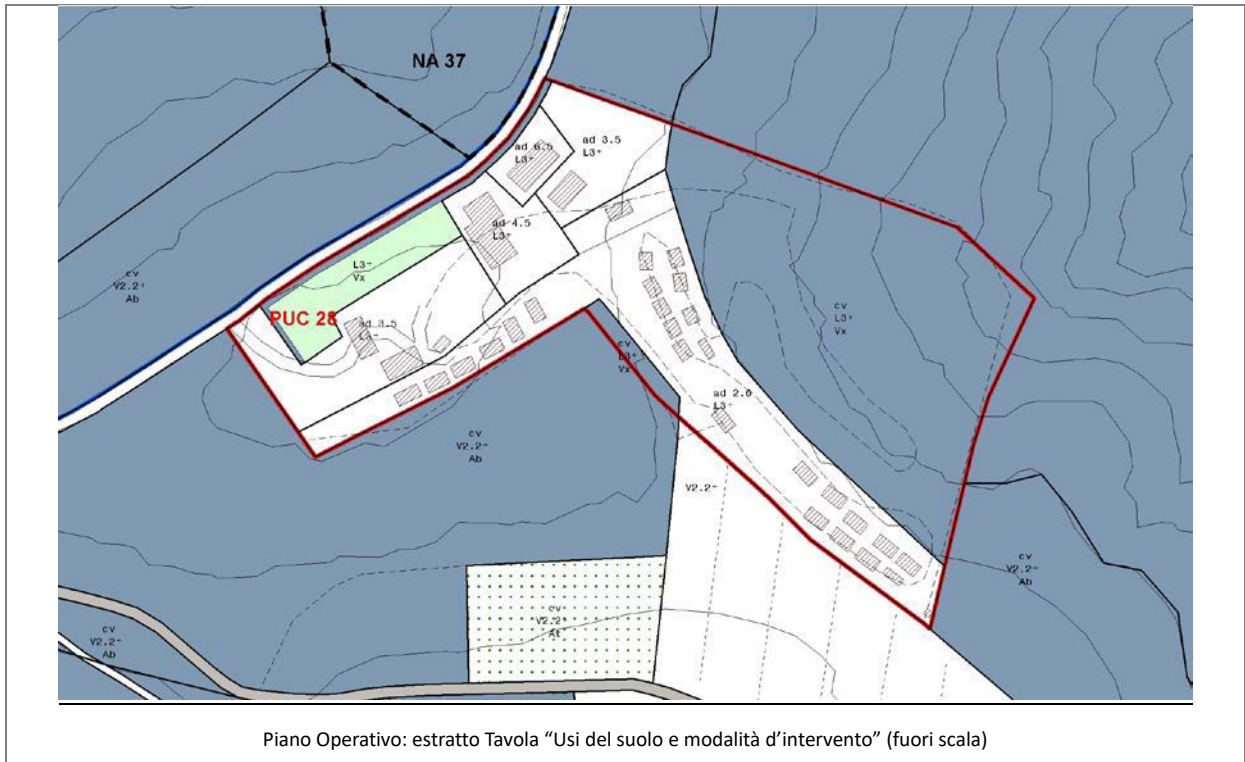
Per quanto riguarda la fattibilità Geologica, Idraulica e Sismica si rimanda ai contenuti riportati nella specifica "Scheda di Fattibilità", allegata alla Relazione Geologica.

### 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 1**

**DATI ESTRATTI DALLA SCHEDA NORMA**



**Obiettivi di progetto**

L'intervento del PUC28 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.

**Strumento di attuazione e prescrizioni per la progettazione**

Progetto Unitario Convenzionato

- Il progetto del "Dodo village-camping" prevede il recupero e l'adeguamento delle strutture che ospitano le attività turistico-ricettive, la conservazione della parte boscata sul bordo dell'area, la sistemazione degli spazi aperti (verde, percorsi, parcheggi) necessari alla gestione di quelle stesse attività.
- Le alberature di pregio esistenti dovranno essere salvaguardate e mantenute.

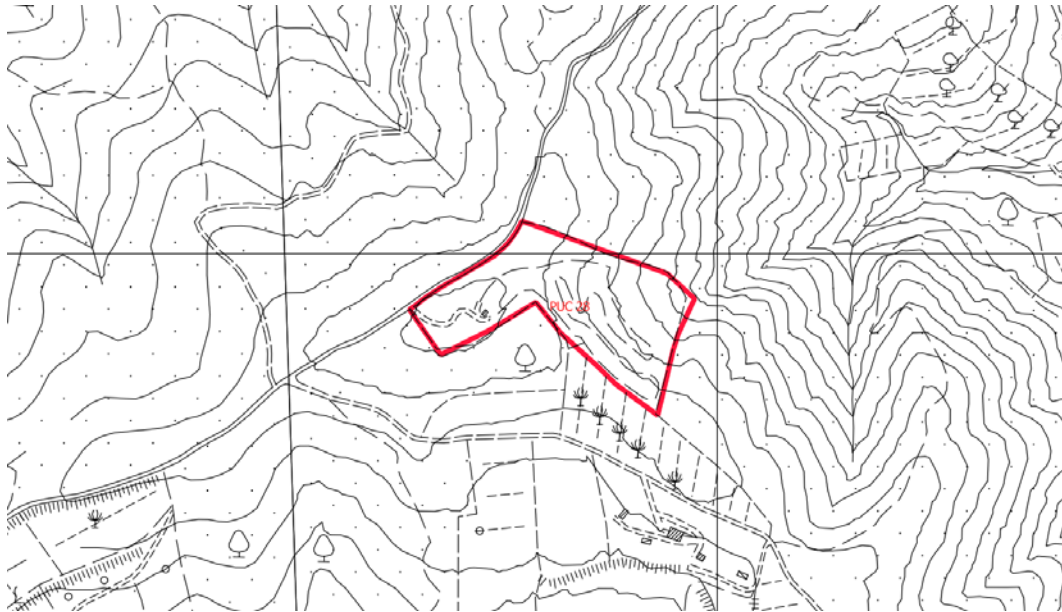
**Parametri urbanistici**

area	SF (mq)	IF	SE (mq)	IC	Hmax (m)

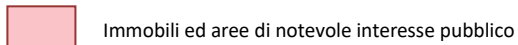
## SEZIONE 2

### PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

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

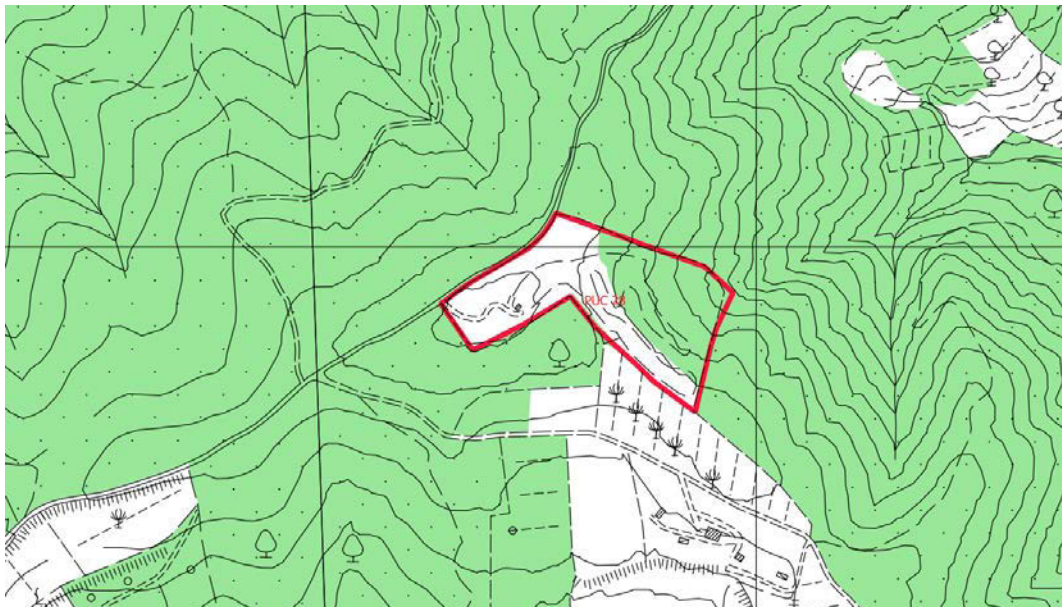


PIT/PPR. Estratto della Carta Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D. Lgs. 42/2004, art. 136) (fuori scala)

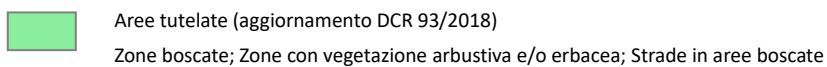


Il PUC non interessa aree oggetto di tutela

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

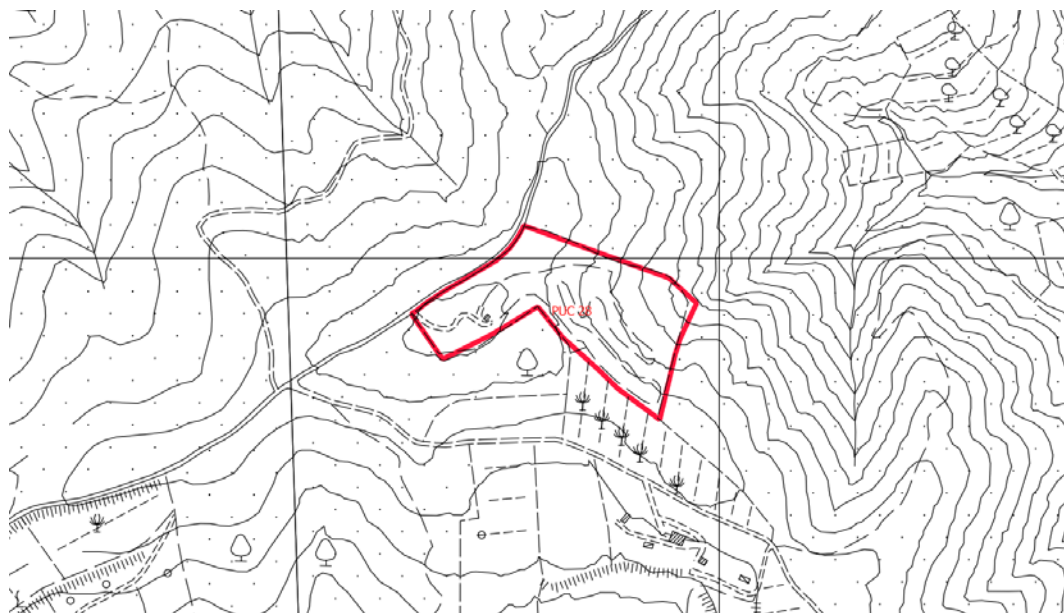


PIT/PPR. Estratto Carta Aree tutelate per legge. (D. Lgs. 42/2004, art. 142) (fuori scala)




Il PUC interessa un'area tutelata ai sensi della lettera 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.

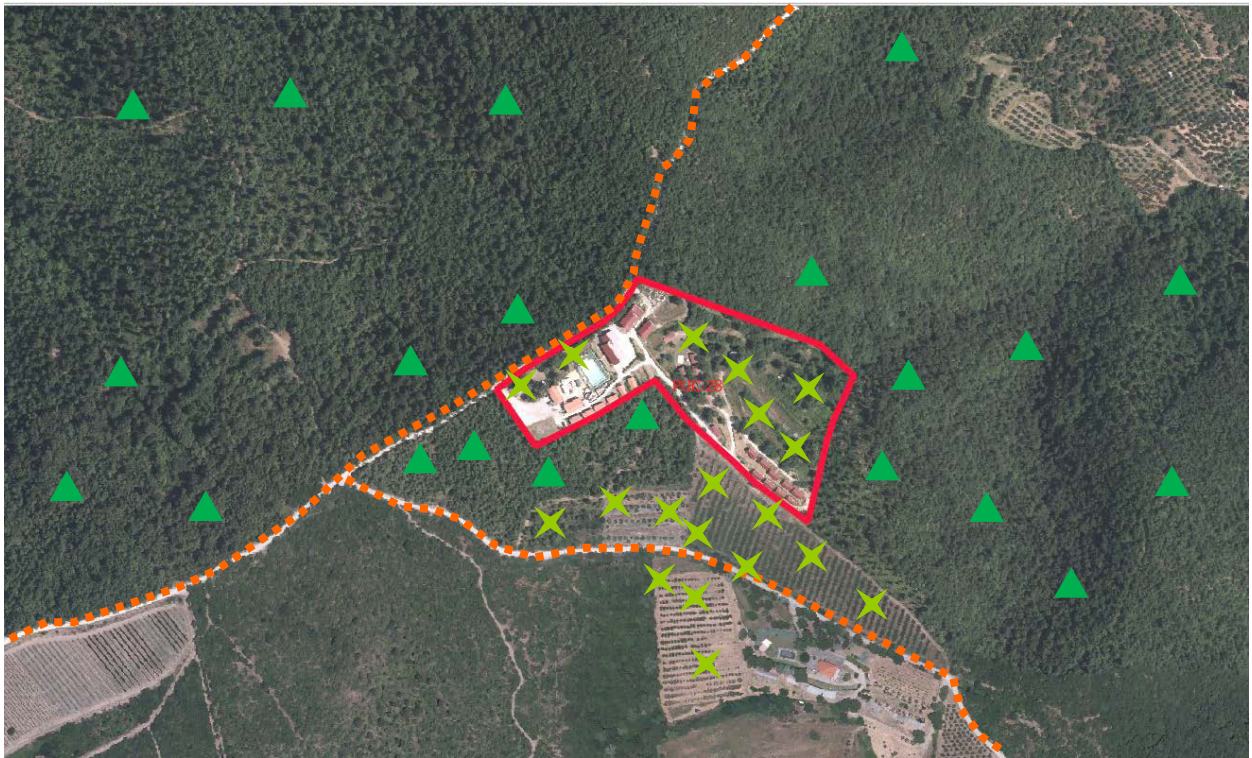
---

**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.

---



		PUC28						
Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale					
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>	

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

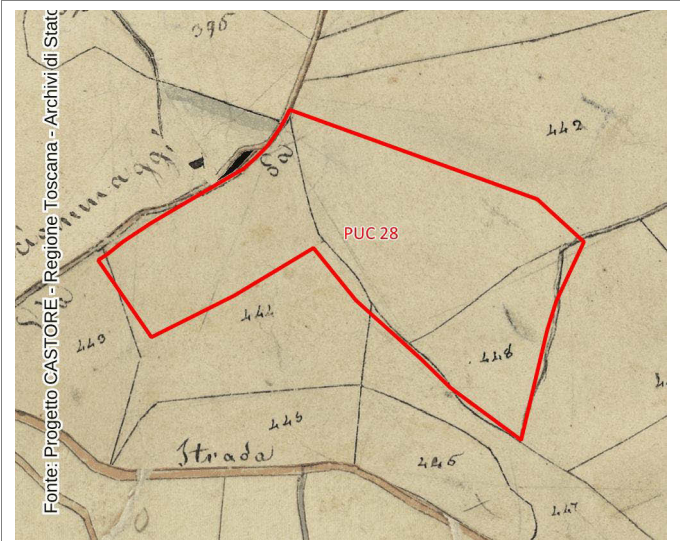
Art. 142, comma 1	Prescrizioni	Valutazioni di coerenza
<p><b>Let. g)</b>  <b>Territori coperti da foreste e da boschi, percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del D.Lgs. 18/05/2001, n. 227</b></p>	<p><b>a)</b> Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <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>	<p>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.</p>
	<p><b>b)</b> Non sono ammessi:</p> <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>	<p>Non dovranno essere inseriti manufatti che interferiscano o limitino negativamente le visuali panoramiche.</p>

**PUC28**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

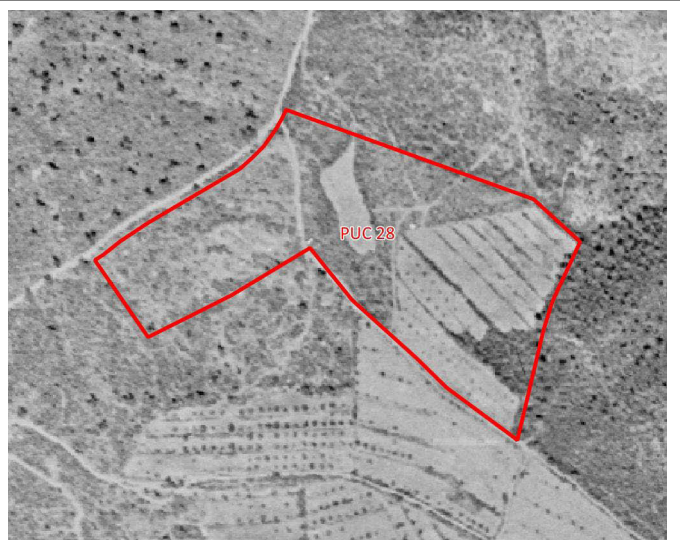
**Caratteri identitari dell'area**

**Inquadramento Catastale**

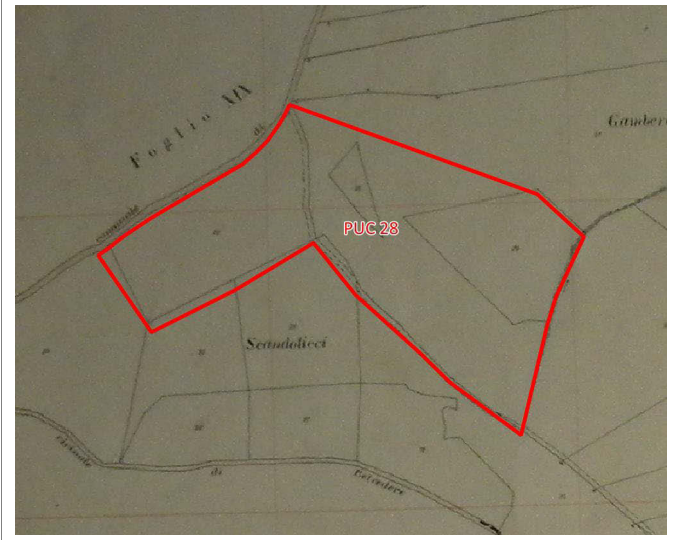


**Catasto Leopoldino 1832-1834**

**Inquadramento Ortofoto**



**Volo GAI 1954**



**Catasto d'Impianto 1939**



**Volo Alto 1978**



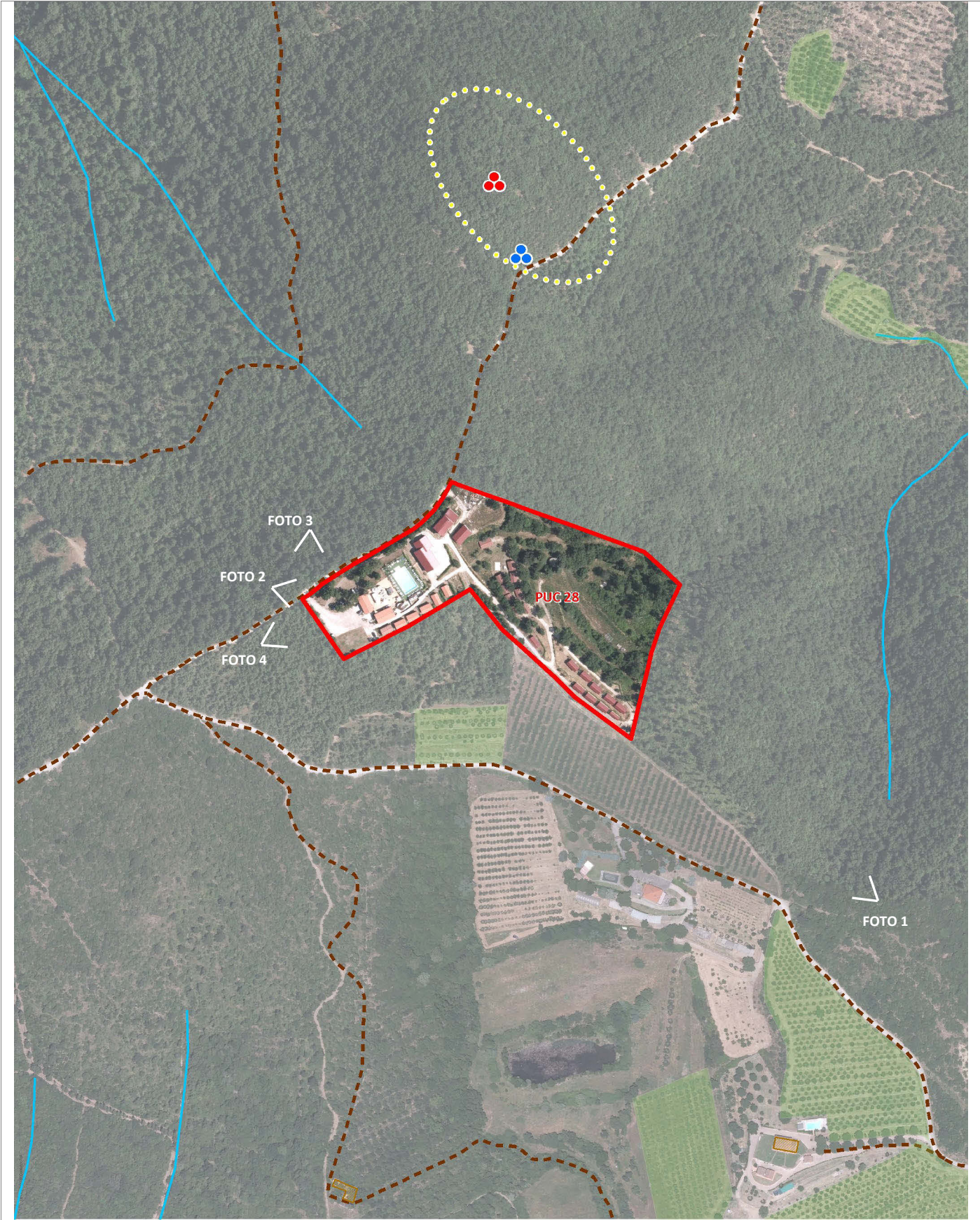
**Catasto NCEU 2020**



**Volo Alto 1996**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
			R	I	T	A	S
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>					

Elementi del patrimonio storico ambientale e paesaggistico



Ortofoto 2016 (Volo AGEA)

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</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



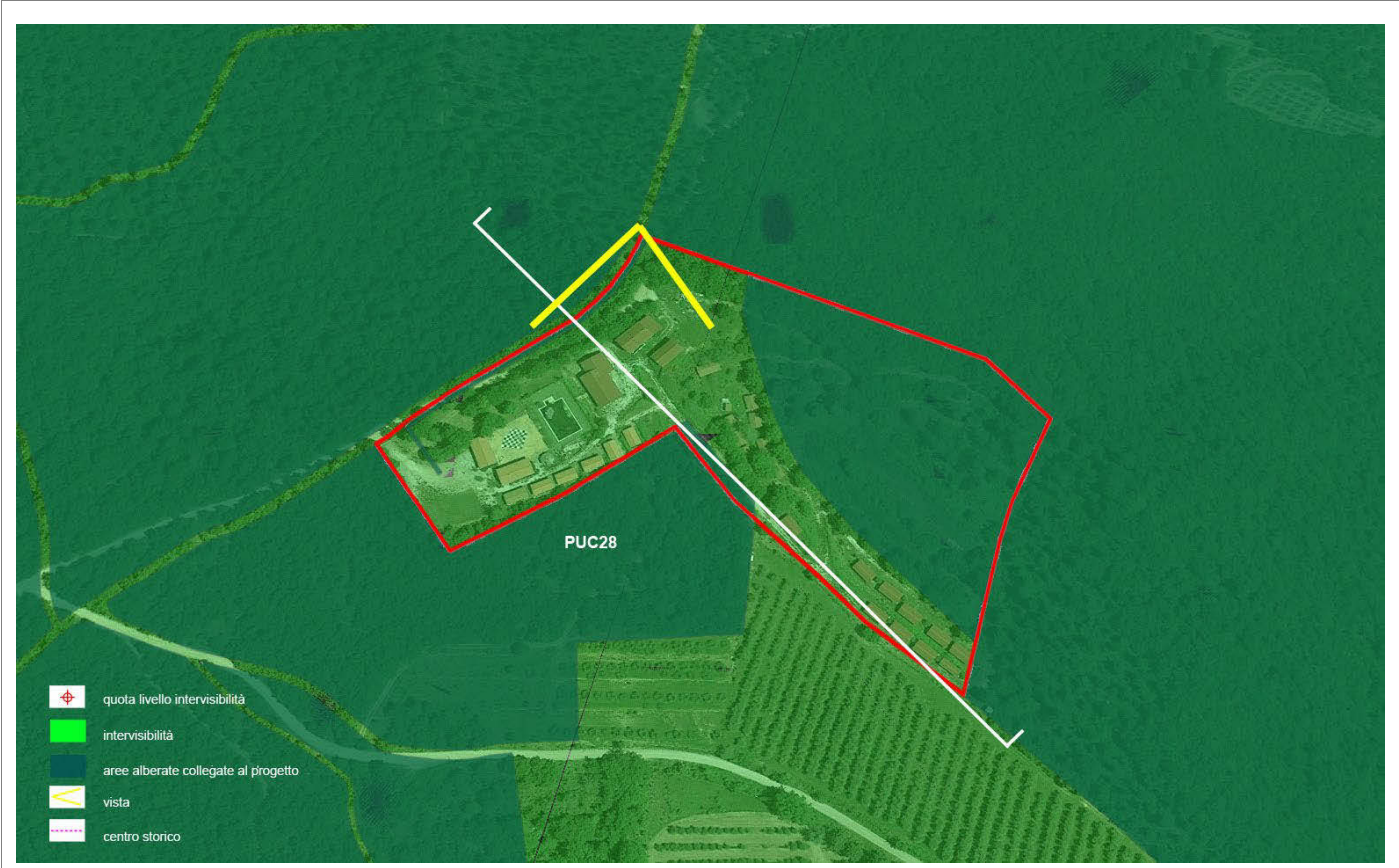
FOTO 3



FOTO 4

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

Viste (elementi di intervisibilità)



**PUC28**

Ubicazione	Tavola PO	UTOE	Destinazione d'uso principale				
<b>Gamberaio</b>	<b>Tav. 15</b>	<b>7</b>	<b>R</b>	<b>I</b>	<b>T</b>	<b>A</b>	<b>S</b>

