COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO) PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO

SCHEDE DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1

L' insediamento storico del Capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto U.T.O.E. 1.1

Capoluogo – Pieve

Località: FORNELLO 1 SCHEDA N. 1/3

Fornello: intervento di nuova edificazione – valutazione di compatibilità con le direttive del P.T.C.P. (Art. 13 delle Norme del P.T.C.P., comma 5c)

- 0 Stato di fatto e definizione dell' intervento
- 0.1 stato di fatto

- 0.2 intervento proposto
- destinazione, parametri dimensionali, esigenza di infrastrutture di supporto; rapporto con l' area di tutela e con le preesistenze storiche
- 1 Verifica di compatibilità urbanistica
- 1.1 regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico (tipi edilizi non meramente indicativi, modalità di aggregazione, caratteri delle aree di pertinenza edilizia e modalità delle recinzioni e del verde di decoro, sezioni stradali-tipo e modalità di pavimentazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici ecc.)
- 1.2 regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).
- 2 Verifica di compatibilità paesistica
- analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative)
- 2.2 coerenza e continuità del disegno urbano dell'intervento di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati, i nuclei e l'edilizia sparsa di antica formazione
- 2.3 compatibilità delle modalità architettoniche con l'edificato preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; modalità di rapporto con il suolo, nelle aree collinari e montane, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta).
- 3 Verifica di compatibilità con la dotazione infrastrutturale
- 3.1 Raffronto tra le esigenze in termini di infrastrutture e servizi e le loro dotazioni; misure per la realizzazione di quelle mancanti
- 4 Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico

Piccolo centro montano, parte del sistema Santo-Fornello Treggiaia, a struttura puntiforme ma ben integrata, la cui genesi può essere ricondotta alla lenta evoluzione della piccola proprietà contadina e al repentino passaggio nella seconda metà del '900 allo spopolamento e alla rifunzionalizzazione in chiave di residenza e seconda casa. Compreso nell' area di tutela delle strutture urbane del Capoluogo si pone alla sommità di un versante punteggiato di edilizia anche di recente formazione; alle spalle del nucleo il terreno diventa relativamente pianeggiante, restando nascosto alla vista. Il nucleo è in gran parte ottocentesco, con integrazioni più recenti. La percezione dai punti di vista più significativi non mostra elementi di particolare dissonanza. Il quadro paesaggistico appare ben integrato, così come il rapporto tra il centro antico ed il contesto ambientale. Alcuni percorsi storici collegano Fornello con il bosco retrostante e con gli insediamenti a valle.

Integrazione del contesto edilizio e rafforzamento del tessuto sociale del nucleo.

Realizzazione di quattro abitazioni unifamiliari e di fasce alberate dense di schermatura. Necessità di allacciamento ai servizi. Intervento in "area di tutela delle strutture urbane" (Art. 10 norme P.S.); un edificio in "area con morfologia a terrazzi o ciglioni" (Art. 21 norme P.S.)

Ammessi n. 4 edifici unifamiliari Eventuali garage saranno ricavati nel piano terreno, anche in corpi a un piano posti in aderenza. Non sono ammessi piani interrati. Aree scoperte sistemate a prato o inghiaiate, limitate pavimentazioni in pietra. Volume massimo per ciascun intervento mc 500.

Le nuove unità edilizie unifamiliari avranno un piano fuori terra, più un piano sottotetto, con altezza massima di 5,50 ml in gronda. Pareti esterne in pietra delle tonalità e con le lavorazioni caratteristiche del luogo; coperture a capanna, con colmi nella direzione delle isoipse, prive di abbaini e lucernari, pendenza non superiore al 30%, con gronde in legno o pietra e manto in tegole e coppi. Riquadrature in pietra, infissi in legno. Non balconi o scale in aggetto.

Gl' interventi interessano aree di risulta, interessate da un' agricoltura marginale o abbandonate. Tre si pongono lungo una strada campestre classificata percorso storico. La viabilità di servizio sarà parallela al percorso storico, separata da esso da un' alberatura densa; l' intervento prevederà la conservazione ed il mantenimento del percorso.

L' intervento di nuova edificazione si pone in continuità tipologica con l' edilizia del versante e tende a concludere la forma del nucleo, delimitata dal bosco e dalla viabilità esistente.

Rapporto di due qualsiasi assi planimetrici ortogonali compreso tra 1,5 e 2,0; eventuali sbancamenti non superiori a 1,0 ml di altezza; muri di contenimento in pietra non superiori a 1,0 ml di altezza; fasce verdi, a rinfoltire ed ispessire quelle esistenti; piano delle specie vegetali parte integrante del progetto edilizio, con meccanismi di garanzia per l' attuazione.

Presenza di strada e tutti i servizi; necessità di allacciamenti e di impianto di smaltimento eco-compatibile ove non sia possibile l'innesto nella fognatura.

Le precedenti valutazioni sono prescrittive per le eventuali specificazioni da apportare in sede di regolamento Urbanistico; tutti gli interventi sopra indicati saranno oggetto di un piano attuativo o di un planivolumetrico di iniziativa comunale, anche in convenzione con i privati. La posizione degli edifici può essere variata dal R.U., all' interno dell' area di evoluzione prevista dal P.S., in modo non sostanziale.