

<b>COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)</b> <b>PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO</b>  <b>SCHEDE DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	<b>SOTTOSISTEMA 1</b> <b>L' insediamento storico del Capoluogo,</b> <b>i coltivi intorno agli aggregati</b> <b>e il castagneto</b>	<b>U.T.O.E. 1.1</b>  <b>Capoluogo – Pieve</b>	<b>Località:</b> <b>SANTO</b>  <b>SCHEDA N. 4/3</b>
<b>Santo: 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)</b>			
<b>0 Stato di fatto e definizione dell' intervento</b>			
0.1 stato di fatto	Zona centrale del sistema Santo-Fornello Treggiaia, a struttura dispersa. Compreso nell' area di tutela delle strutture urbane del Capoluogo è il luogo dove si è verificata la massima crescita edilizia. L' intervento si pone in un lotto residuale tra due interventi novecenteschi, lungo la strada asfaltata e in prossimità del campo sportivo comunale. Pianeggiante, non è interessato da terrazzi o ciglioni.		
0.2 intervento proposto	Integrazione del contesto edilizio e rafforzamento del tessuto sociale del nucleo.		
0.3 destinazione, parametri dimensionali, esigenza di infrastrutture di supporto; rapporto con l' area di tutela e con le preesistenze storiche	Realizzazione di un edificio bifamiliare. Accesso diretto dalla strada esistente. Necessità di allacciamento ai servizi.. Intervento in “area di tutela delle strutture urbane” (Art. 10 norme P.S.) e in “area con morfologia a terrazzi o ciglioni” (Art. 21 norme P.S.)		
<b>1 Verifica di compatibilità urbanistica</b>			
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.)	Ammesso un edificio bifamiliare. . 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 dell' intervento mc 800.		
1.2 regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).	La nuova unità edilizia avrà due piani fuori terra, con altezza massima di 6,00 ml in gronda. Pareti esterne in pietra delle tonalità e con le lavorazioni caratteristiche del luogo; copertura a padiglione, priva 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.		
<b>2 Verifica di compatibilità paesistica</b>			
2.1 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)	L' intervento occupa un lotto residuale tra edifici esistenti, non interessato da ciglioni.		
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	L' intervento di nuova edificazione si pone in continuità tipologica con l' edilizia circostante, tardo novecentesca.		
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).	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.		
<b>3 Verifica di compatibilità con la dotazione infrastrutturale</b>			
3.1 Raffronto tra le esigenze in termini di infrastrutture e servizi e le loro dotazioni; misure per la realizzazione di quelle mancanti	Presenza di strada fino al limite dell' intervento; necessità di allacciamenti dei servizi e di impianto di smaltimento eco-compatibile ove non sia possibile l' innesto nella fognatura.		
<b>4 Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico</b>			
Le precedenti valutazioni sono prescrittive per le eventuali specificazioni da apportare in sede di regolamento Urbanistico. La posizione dell' edificio può essere variata dal R.U., all' interno dell' area di evoluzione prevista dal P.S., in modo non sostanziale.			