

| <p><b>COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)</b><br/> <b>PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO</b><br/> <b>SCHEDE DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b></p>   | <p><b>SOTTOSISTEMA 1</b><br/> <b>L' insediamento storico del Capoluogo,</b><br/> <b>i coltivi intorno agli aggregati</b><br/> <b>e il castagneto</b></p>   | <p><b>U.T.O.E. 1.2</b><br/> <b>Capoluogo – Castello</b></p> | <p><b>Località:</b><br/> <b>CAMPIANO 2</b><br/> <b>SCHEDA N. 8/3</b></p> |
|--|--|---|--|
| <p align="center"><b>Campiano 2: 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></p>  |  |   |  |
| <p><b>0 Stato di fatto e definizione dell' intervento</b></p>  |  |   |  |
| <p>0.1 stato di fatto</p>  | <p>Nucleo storico del sistema Casodi-Campiano-La Fonte, uno dei due sistemi costituenti l' U.T.O.E. di Castello. Costituito dal nucleo a struttura lineare lungo un percorso storico, ha visto accrescimenti recenti in fregio alla nuova strada e all' interno del tornante.<br/> L' insieme si presenta ben integrato, con poche dissonanze, e ben testimonia la continuità compositiva e nell' uso dei materiali che consente la continuità della crescita insieme con la conservazione dei valori.</p> |   |  |
| <p>0.2 intervento proposto</p>   | <p>Integrazione del contesto edilizio e consolidamento della struttura sociale del nucleo.</p>   |   |  |
| <p>0.3 destinazione, parametri dimensionali, esigenza di infrastrutture di supporto; rapporto con l' area di tutela e con le preesistenze storiche</p>   | <p>Realizzazione di due abitazioni unifamiliari nel tornante della nuova strada, con accesso diretto dalla strada principale, da valle, e di una terza abitazione in prosecuzione dell' allineamento. Necessità di allacciamento ai servizi.<br/> Gl' interventi sono interni all' “area di tutela delle strutture urbane” (Art. 10 norme P.S.)</p>  |   |  |
| <p><b>1 Verifica di compatibilità urbanistica</b></p>  |  |   |  |
| <p>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.)</p>   | <p>Ammessi n. 3 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 mc 600 per ciascun intervento.</p>   |   |  |
| <p>1.2 regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).</p>   | <p>Due piani fuori terra con altezza massima di 6,0 ml in gronda, senza piani interrati. Pareti esterne in pietra delle tonalità e con le lavorazioni caratteristiche del luogo; coperture a capanna o a padiglione, 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 oggetto.</p>  |   |  |
| <p><b>2 Verifica di compatibilità paesistica</b></p>   |  |   |  |
| <p>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, culturale e non; preesistenze architettoniche, anche “minori”, significative)</p>  | <p>Gl' interventi coinvolgono aree non utilizzate a scopi agricoli, ma già di pertinenza del nucleo abitato. L' intervento più a monte dovrà collocarsi senza alterare la morfologia del terrazzamento che interessa parzialmente il terreno di pertinenza.</p>  |   |  |
| <p>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</p>   | <p>L' intervento di nuova edificazione si pone in continuità tipologica con l' edilizia del nucleo.</p>  |   |  |
| <p>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).</p>  | <p>Rapporto di due qualsiasi assi planimetrici ortogonali compreso tra 1,5 e 2,0; eventuali sbancamenti, anche per l' accesso, non superiori a 1,0 ml di altezza; ciglioni di contenimento inerbiti non superiori a 1,0 ml di altezza; fasce verdi; piano delle specie vegetali parte integrante del progetto edilizio.</p>  |   |  |
| <p><b>3 Verifica di compatibilità con la dotazione infrastrutturale</b></p>  |  |   |  |
| <p>3.1 Raffronto tra le esigenze in termini di infrastrutture e servizi e le loro dotazioni; misure per la realizzazione di quelle mancanti</p>  | <p>Necessità di allacciamenti dei servizi e di impianto di smaltimento eco-compatibile ove non sia possibile l' innesto nella fognatura.</p>   |   |  |
| <p><b>4 Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico</b></p>  |  |   |  |
| <p>Le precedenti valutazioni sono prescrittive per le eventuali specificazioni da apportare in sede di regolamento Urbanistico. 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.</p> |  |   |  |