

<p><b>COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)</b>  <b>PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO</b>  <b>SCHEDE DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b></p>	<p><b>SOTTOSISTEMA 1</b>  <b>L' insediamento storico del Capoluogo,</b>  <b>i coltivi intorno agli aggregati</b>  <b>e il castagneto</b></p>	<p><b>U.T.O.E. 1.1</b>  <b>Capoluogo – Pieve</b></p>	<p><b>Località:</b>  <b>TREGGIAIA</b>  <b>SCHEDA N. 5/3</b></p>
<p><b>Treggiaia: 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>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' area di mezza costa presenta numerosi interventi edilizi con datazioni diverse ma con un aspetto d' insieme coerente, caratterizzato da semplicità compositiva e continuità nelle forme e nell' uso dei materiali.</p>		
<p>0.2 intervento proposto</p>	<p>Integrazione del contesto edilizio e rafforzamento del tessuto 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 quattro abitazioni unifamiliari <b>o bifamiliari</b>. Per le tre prossime all'abitato di Serraia, accesso con realizzazione di un' unica viabilità da monte; possibilità di accesso diretto dalla strada a valle solo utilizzando il varco esistente. Per l'abitazione presso il nucleo di Treggiaia è consentito l'accesso dalla strada. 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.)</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. 4 edifici unifamiliari <b>o bifamiliari</b>. Per i tre prossimi all'abitato di Serraia, eventuali garage saranno ricavati nel piano terreno, anche in corpi a un piano posti in aderenza. Non sono ammessi piani interrati. Per l'edificio prossimo al nucleo di Treggiaia è ammesso un piano interrato o seminterrato, purché con accesso a livello senza rampe, ferma restando l'altezza massima di m 6,0. Aree scoperte sistemate a prato o inghiaiate, limitate pavimentazioni in pietra. Volume massimo per ciascun intervento mc 500.</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>Le nuove unità edilizie unifamiliari <b>o bifamiliari</b> avranno un piano fuori terra, più un piano sottotetto, con altezza massima di 6,0 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.</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, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche “minori”, significative)</p>	<p>Gl' interventi coinvolgono aree in parte coltivate a alberi di Natale e in parte inutilizzate, prossime alla strada, non interessate se non marginalmente da ciglioni. Obbligo di conservazione della morfologia (Art. 21 norme P.S.). Per l' accesso alle abitazioni a monte della strada si utilizzerà l' accesso esistente e se ne creerà un altro con uguali caratteristiche.</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 versante e con gli accrescimenti puntiformi che già caratterizzano l' edilizia dei nuclei del Capoluogo.</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 non superiori a 1,0 ml di altezza; muri di contenimento in pietra 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>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.</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; i tre edifici prossimi a Serraia 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 e senza allontanarli dalla strada principale.</p>			

