

<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. 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 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 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 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 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>			

<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. 1.2</b>  <b>Capoluogo – Castello</b></p>	<p><b>Località:</b>  <b>CASODI-CERRETO</b>  <b>SCHEDA N. 16/3</b></p>
<p><b>Fonte-Casodi: 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 del sistema Casodi-Campiano-La Fonte, uno dei due sistemi costituenti l' U.TO.E. di Castello. Costituito da alcune preesistenze antiche in mezzo a una struttura puntiforme di accrescimenti anche recenti. L' insieme si presenta ben integrato, con alcune dissonanze generate dall' uso dei materiali e dagli orientamenti dei manufatti.</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 un' abitazione unifamiliare con accesso dalla viabilità esistente. Necessità di allacciamento ai servizi. Intervento in “area di tutela delle strutture urbane” (Art. 10 norme P.S.) e in “aree terrazzate con manufatti storicizzati” (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. 1 edificio unifamiliare in area già recintata e parzialmente compromessa . 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 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>La nuova unità edilizia unifamiliare avrà 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 isopse, 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, culturale e non; preesistenze architettoniche, anche “minori”, significative)</p>	<p>L' intervento interessa aree di risulta non destinata a uso agricolo, su un ripiano servito dalla strada. Richiesta la conservazione della morfologia e di eventuali manufatti di terrazzamento (Art. 21 norme P.S.).</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 più significativa 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. 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>			