COMUNE DI MONTEMIGNAIO

PROVINCIA DI AREZZO

PIANO STRUTTURALE COMUNALE

QUADRO NORMATIVO

Professionisti incaricati:

Dott. Arch. Pier Massimo Morrone - Progetto e coordinamento
Dott. Arch. Roberta Fabbrini - Progetto
Dott. Michela Parri - Consulenza per gli aspetti ambientali e paesaggistici

Indagini Gelogico tecniche di supporto alla Pianificazione Urbanistica
Dott. Geol. Lucia Brocchi
Dott. Geol. Daniela Lari

Responsabile del procedimento:

Geom. Stefano Milli

Elaborato n. 7

- DIMENSIONAMENTO DEL P.S. - SCHEDE DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E. - SCHEDE DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'	**Dicembre 2005**

ELABORATO MODIFICATO IN ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONI (DEL. C.C. 30/12/05 N.61)

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO STRUTTURALE:
- RISORSA ABITATIVA
- STANDARDS
- ATTIVITA'

Risorsa abitativa: Quadro complessivo - scheda 1

	Analisi della risorsa abitativa									Andamento demografico		Medie decennali		
	Alloggi			Abitanti				Medie						
Aggregati	Alloggi esistenti occupati abitualmente n.	Alloggi esistenti non occupati abitualmente n.	Totale alloggi esistenti n.	Abitanti attuali permanenti n.	Stima degli abitanti in alloggi stagionali n.	Stima della presenza massima in alloggi	Nuclei familiari e convivenze n.	Consistenza media del nucleo familiare	Percentuale di alloggi per la residenza abituale sul totale degli alloggi	Variazione rilevata in 10 anni incremento di abitanti residenti n.	Variazione stimata in 10 anni incremento di abitanti permanenti e stagionali n.	Fabbisogno generato su 10 anni dall' incremento degli abitanti alloggi n.	Fabbisogno generato su 10 anni da rinnovo, sostituzione, riduzione del nucleo familiare alloggi n.	Fabbisogno totale decennale
A	**B1**	**B2**	**B= B1+B2**	**C1**	**C2=B2*E**	**C=C1+C2**	**D**	**E=C1/D**	**F= B1/B**	**G1**	**G= (G1/F)**	**H=G/E**	**I=H*20%**	**L= H+I**
U.T.O.E. Capoluogo-La Pieve	107	265	372	236	558	794	112	***2,11***	***29%***	23	79	38	8	45
U.T.O.E. Capoluogo-Castello	139	202	341	272	395	667	139	***1,96***	***41%***	26	65	33	7	40
U.T.O.E. Consuma	30	115	145	60	230	290	30	***2,00***	***21%***	6	28	14	3	17
U.T.O.E. Secchieta	9	66	75	12	88	100	9	***1,33***	***12%***	1	10	7	1	9
TOTALI AGGREGATI	285	648	933	580	1272	1852	290	***2,00***	***31%***	56	182	92	18	111
Altre localizzazioni	4	15	19	9	34	43	4	***2,25***	***21%***	1	4	2	0	2
TOTALI COMUNALI	289	663	952	589	1305	1894	294	***2,00***	***30%***	57	186	94	19	113
A	**B1**	**B2**	**B= B1+B2**	**C1**	**C2=B2*E**	**C=C1+C2**	**D**	**E=C1/D**	**F= B1/B**	**G1**	**G= (G1/F)**	**H=G/E**	**I=H*20%**	**L= H+I**
Aggregati	Alloggi esistenti occupati abitualmente n.	Alloggi esistenti non occupati abitualmente n.	Totale alloggi esistenti n.	Abitanti attuali permanenti n.	Stima degli abitanti in alloggi stagionali n.	Stima della presenza massima in alloggi	Nuclei familiari e convivenze n.	Consistenza media del nucleo familiare	Percentuale di alloggi per la residenza abituale sul totale degli alloggi	Variazione rilevata in 10 anni incremento di abitanti residenti n.	Variazione stimata in 10 anni incremento di abitanti permanenti e stagionali n.	Fabbisogno generato su 10 anni dall' incremento degli abitanti alloggi n.	Fabbisogno generato su 10 anni da rinnovo, sostituzione, riduzione del nucleo familiare alloggi n.	Fabbisogno totale decennale

Risorsa abitativa: Quadro complessivo - scheda 2

	Proiezioni su 20 anni		**Dimensionamento del P.S.**			***Dimensionamento del PRG attuale***		***Distribuzione delle previsioni del P.S.***			***Nota***
U.T.O.E.	Fabbisogno totale decennale	Fabbisogno rapportato a 20 anni alloggi n.	Variazioni rispetto alle proiezioni per le valutazioni di sostenibilità e per il conseguimento degli obiettivi del P.S.	**Previsione del Piano Strutturale alloggi in 20 anni n.**	Previsione del Piano Strutturale alloggi in 20 anni %	*Previsioni insediative dell' attuale PRG in 10 anni (Tav. C5) (750mc = 1alloggio) alloggi n.*	*Previsioni insediative dell' attuale PRG in 10 anni %*	*Previsioni del Piano Strutturale da conferma di localizzazioni del PRG alloggi n.*	*Previsioni del Piano Strutturale con nuovo impegno di suolo alloggi n.*	*Stima del recupero del patrimonio edilizio esistente alloggi n.*	*Capacità del PRG non confermata (aree di tutela PTCP, valutazioni P.S., riduzione di indici in aree confermate) alloggi n.*
	L= H+I	**M= L*2**	N	**O= M+N**	P =O%	***Q***	*R= Q%*	***S1***	***S2***	***S3***	***T= Q-S1***
U.T.O.E. Capoluogo-La Pieve	45	90	-25	**65**	29%	*80*	*41%*	*30*	*30*	*5*	*50*
U.T.O.E. Capoluogo-Castello	40	80	-25	**55**	24%	*30*	*15%*	*25*	*25*	*5*	*5*
U.T.O.E. Consuma	17	34	49	**83**	37%	*83*	*43%*	*68*	*15*	*0*	*15*
U.T.O.E. Secchieta	9	18	-10	**8**	4%	*0*	*0%*	*0*	*6*	*2*	*0*
TOTALI U.T.O.E.	111	222	-11	**211**	93%	*193*	*100%*	*123*	*76*	*12*	*70*
Territorio aperto esterno alle U.TO.E.	2	4	11	**15**	7%	*0*	*0%*	*0*	*0*	*15*	*0*
TOTALI COMUNALI	113	226	0	**226**	100%	*193*	*100%*	*123*	*76*	*27*	*70*
	L= H+I	M= L*2	N	**O= M+N**	P =O%	***Q***	***R= Q%***	*S1*	*S2*	*S3*	*T= Q-S1*
U.T.O.E.	Fabbisogno totale decennale	Fabbisogno rapportato a 20 anni alloggi n.	Variazioni rispetto alle proiezioni per le valutazioni di sostenibilità e per il conseguimento degli obiettivi del P.S.	**Previsione del Piano Strutturale alloggi in 20 anni n.**	Previsione del Piano Strutturale alloggi in 20 anni %	*Previsioni insediative dell' attuale PRG in 10 anni (Tav. C5) (750mc = 1alloggio) alloggi n.*	*Previsioni insediative dell' attuale PRG in 10 anni %*	*Previsioni del Piano Strutturale da conferma di localizzazioni del PRG alloggi n.*	*Previsioni del Piano Strutturale con nuovo impegno di suolo alloggi n.*	*Stima del recupero del patrimonio edilizio esistente alloggi n.*	*Capacità del PRG non confermata (aree di tutela PTCP, valutazioni P.S., riduzione di indici in aree confermate) alloggi n.*

Risorsa abitativa: previsioni di dimensionamento e standards per Sottosistemi e U.T.O.E. - scheda 3/1

SOTTOSISTEMA 1 L'insediamento storico del Capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e i castagneti

	Previsioni del Piano Strutturale da conferma di localizzazioni del PRG alloggi n.	*Previsioni del Piano Strutturale con nuovo impegno di suolo alloggi n.*	*Stima del recupero del patrimonio edilizio esistente alloggi n.*	Totale alloggi da reperire nella UTOE n.	Consistenza media del nucleo familiare	Abitanti permanenti e stagionali in incremento n.	Standard da prevedere in incremento per nuove previsioni mq.	Standard da prevedere per migliorare il livello qualitativo mq.	Totale standard da prevedere in incremento a servizio delle UTOE mq.	Totale alloggi n. (esistenti+nuovi e recuperati)	Totale abitanti permanenti+ stagionali (esistenti+ incremento) n.	Totale standard esistenti (Tav. C5, Col.F) mq	Totale standard n. (esistenti+ nuovi)	Dotazione per abitante interna all' U.T.O.E. mq	Standard garantiti da altri ambiti comunali mq.*	Standard a servizio di altri ambiti comunali mq.**	Dotazione per abitante di standard interni e esterni all' UTOE. mq
U.T.O.E. 1.1 Capoluogo Pieve	*30*	*30*	*5*	65	2,11	137	8.775	20.000	28.775	437	931	19.130	47.905	51	14.661	5.388	61
U.T.O.E. 1.2 Capoluogo Castello	*25*	*25*	*5*	55	1,96	108	7.425	25.000	32.425	396	775	6.750	39.175	51	17.120	503	72
TOTALI U.T.O.E.	*55*	*55*	*10*	120		245	16.200	45.000	61.200	833	1.706	25.880	87.080	51	31.781	5.891	66
Territorio aperto	*0*	*0*	*9*	9	2,03	18	0	0	0	15	33	0	0	0	523	0	16
	S1	*S2*	*S3*	O	E	T= O*E	U1	U2	U= U1+U2	V= B+O	W= C+T	X1	X2= U+X1	X= X2/W	Y1	Y2	Z=(X2+Y1-Y2)/W
TOTALI SOTTOSISTEMA 1	*55*	*55*	*19*	129	2,03	263	16.200	45.000	61.200	848	1.739	25.880	87.080	51	32.304	5.891	65

* Attrezzature sportive di Secchieta in quota proporzionale sugli abitanti delle U.T.O.E.
** Attrezzature sportive della Pieve a servizio di Pieve e Castello; attrezz. scolastiche di Castello e sanitarie della Pieve a servizio del territorio comunale

Risorsa abitativa: previsioni di dimensionamento e standards per Sottosistemi e U.T.O.E. - scheda 3/2

SOTTOSISTEMA 2 Il sistema agropastorale della Consuma

	Previsioni del Piano Strutturale da conferma di localizzazioni del PRG alloggi n.	*Previsioni del Piano Strutturale con nuovo impegno di suolo alloggi n.*	*Stima del recupero del patrimonio edilizio esistente alloggi n.*	Totale alloggi da reperire nella UTOE n.	Consistenza media del nucleo familiare	Abitanti permanenti e stagionali in incremento n.	Standard da prevedere in incremento per nuove previsioni mq.	Standard da prevedere per migliorare il livello qualitativo mq.	Totale standard da prevedere in incremento a servizio delle UTOE mq.	Totale alloggi n. (esistenti+nuovi e recuperati)	Totale abitanti permanenti+ stagionali (esistenti+ incremento) n.	Totale standard esistenti (Tav. C5, Col.F) mq	Totale standard n. (esistenti+ nuovi)	Dotazione per abitante interna all' U.T.O.E. mq	Standard garantiti da altri ambiti comunali mq.*	Standard a servizio di altri ambiti comunali mq.**	Dotazione per abitante di standard interni e esterni all' UTOE. mq
U.T.O.E. 2.1 Consuma	*68*	*15*	*0*	83	2,00	166	11.205	5.000	16.205	228	456	8.150	24.355	53	7.333	0	69
TOTALI U.T.O.E.	*68*	*15*	*0*	83		166	11.205	5.000	16.205	228	456	8.150	24.355	53	7.333	0	69
Territorio aperto	*0*	*0*	*4*	4	2	5	0	0	0	10	20	0	0	0	315	0	16
	S1	*S2*	*S3*	O	E	T= O*E	U1	U2	U= U1+U2	V= B+O	W= C+T	X1	X2= U+X1	X= X2/W	Y1	Y2	Z=(X2+Y1-Y2)/W
TOTALI SOTTOSISTEMA II	*68*	*15*	*4*	87	2,00	171	11.205	5.000	16.205	238	476	8.150	24.355	53	7.648	0	67

* Attrezzature sportive di Secchieta scolastiche di Castello e sanitarie della Pieve
in quota proporzionale sugli abitanti delle U.T.O.E.

Risorsa abitativa: previsioni di dimensionamento e standards per Sottosistemi e U.T.O.E. - scheda 3/3

SOTTOSISTEMA 3 Le faggete di versante e la dorsale del Pratomagno

	Previsioni del Piano Strutturale da conferma di localizzazioni del PRG alloggi n.	*Previsioni del Piano Strutturale con nuovo impegno di suolo alloggi n.*	*Stima del recupero del patrimonio edilizio esistente alloggi n.*	Totale alloggi da reperire nella UTOE n.	Consistenza media del nucleo familiare	Abitanti permanenti e stagionali in incremento n.	Standard da prevedere in incremento per nuove previsioni mq.	Standard da prevedere per migliorare il livello qualitativo mq.	Totale standard da prevedere in incremento a servizio delle UTOE mq.	Totale alloggi n. (esistenti+nuovi e recuperati)	Totale abitanti permanenti+ stagionali (esistenti+ incremento) n.	Totale standard esistenti (Tav. C5, Col.F) mq	Totale standard n. (esistenti+ nuovi)	Dotazione per abitante interna all' U.T.O.E. mq	Standard garantiti da altri ambiti comunali mq.*	Standard a servizio di altri ambiti comunali mq.**	Dotazione per abitante di standard interni e esterni all' UTOE. mq
U.T.O.E. 3.1 Secchieta	*0*	*6*	*2*	8	1,33	20	1.080	1.000	2.080	83	120	36.300	38.380	320	79	34.449	33
TOTALI U.T.O.E.	*0*	*6*	*2*	8		20	1.080	1.000	2.080	83	120	36.300	38.380	320	79	34.449	33
Territorio aperto	*0*	*0*	*2*	2	1,33	5	0	0	0	8	19	0	0	0	310	0	16
	S1	*S2*	*S3*	O	E	T= O*E	U1	U2	U= U1+U2	V= B+O	W= C+T	X1	X2= U+X1	X= X2/W	Y1	Y2	Z=(X2+Y1-Y2)/W
TOTALI SOTTOSISTEMA 3	*0*	*6*	*4*	10	1,33	25	1.080	1.000	2.080	91	139	36.300	38.380	276	389	34.449	31

** Attrezzature sportive di Secchieta in quota proporzionale sugli abitanti delle U.T.O.E.
* Attrezzature scolastiche di Castello e sanitarie della Pieve in quota proporzionale

TOTALE COMUNALE	***123***	***76***	***27***	**226**		**459**	**28.485**	**51.000**	**79.485**	**1.178**	**2.354**	**70.330**	**149.815**		**40.341**	**40.341**	**64**

Attività: dimensionamento per Sottosistemi e U.T.O.E.

SOTTOSISTEMA 1 L'insediamento storico del Capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e i castagneti

	consistenza attuale mq					prev. nuovi insediamenti mq				
	Str. ricettive, ristoranti, bar mq	Altri esercizi commerciali mq	Servizi mq	Artigianato mq		Str. ricettive, ristoranti, bar mq	Altri esercizi commerciali mq	Servizi mq	Artigianato mq	
U.T.O.E. 1.1 Capoluogo Pieve	482	254	137	435		700	250	200	400	
U.T.O.E. 1.2 Capoluogo Castello	1.262	266	0	431		4.000	250	200	400	
TOTALI U.T.O.E.	1.744	520	137	866		4.700	500	400	800	
Territorio aperto	0	0	0	0		0	0	0	0	
	A	B	C	D		E	F	G	H	
TOTALI SOTTOSISTEMA 1	1.744	520	137	866		4.700	500	400	800	

Attività: dimensionamento per Sottosistemi e U.T.O.E.

SOTTOSISTEMA 2 Il sistema agropastorale della Consuma

	consistenza attuale mq					prev. nuovi insediamenti mq				
	Str. ricettive, ristoranti, bar mq	Altri esercizi commerciali mq	Servizi mq	Artigianato mq		Str. ricettive, ristoranti, bar mq	Altri esercizi commerciali mq	Servizi mq	Artigianato mq	
U.T.O.E. 2.1 Consuma	4.149	0	0	30		4.000	250	200	200	
TOTALI U.T.O.E.	4.149	0	0	30		4.000	250	200	200	
Territorio aperto	0	0	0	0		0	0	0	0	
	A	B	C	D		E	F	G	H	
TOTALI SOTTOSISTEMA II	4.149	0	0	30		4.000	250	200	200	

Attività: dimensionamento per Sottosistemi e U.T.O.E.

SOTTOSISTEMA 3 Le faggete di versante e la dorsale del Pratomagno

	consistenza attuale mq					prev. nuovi insediamenti mq				
	Str. ricettive, ristoranti, bar mq	Altri esercizi commerciali mq	Servizi mq	Artigianato mq		Str. ricettive, ristoranti, bar mq	Altri esercizi commerciali mq	Servizi mq	Artigianato mq	
U.T.O.E. 3.1 Secchieta	550	0	0	0		300	150	100	0	
TOTALI U.T.O.E.	550	0	0	0		300	150	100	0	
Territorio aperto	0	0	0	0		0	0	0	0	
	A	B	C	D		E	F	G	H	
TOTALI SOTTOSISTEMA 3	550	0	0	0		300	150	100	0	

TOTALE COMUNALE	**6.443**	**520**	**137**	**896**		**9.000**	**900**	**700**	**1.000**

SCHEDE DI DIMENSIONAMENTO
E DI VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

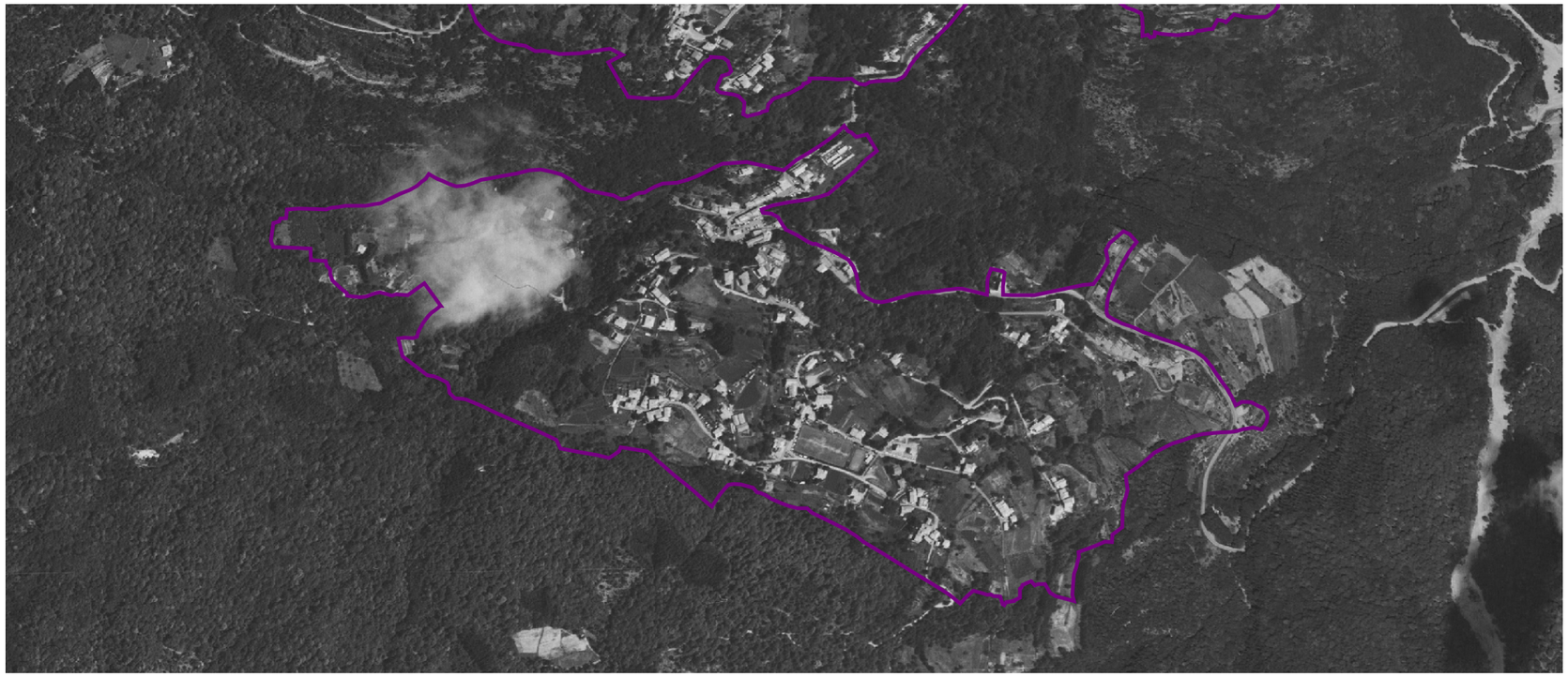
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

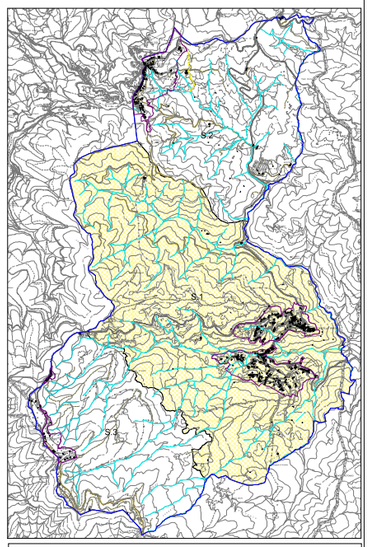
SCHEDA DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.

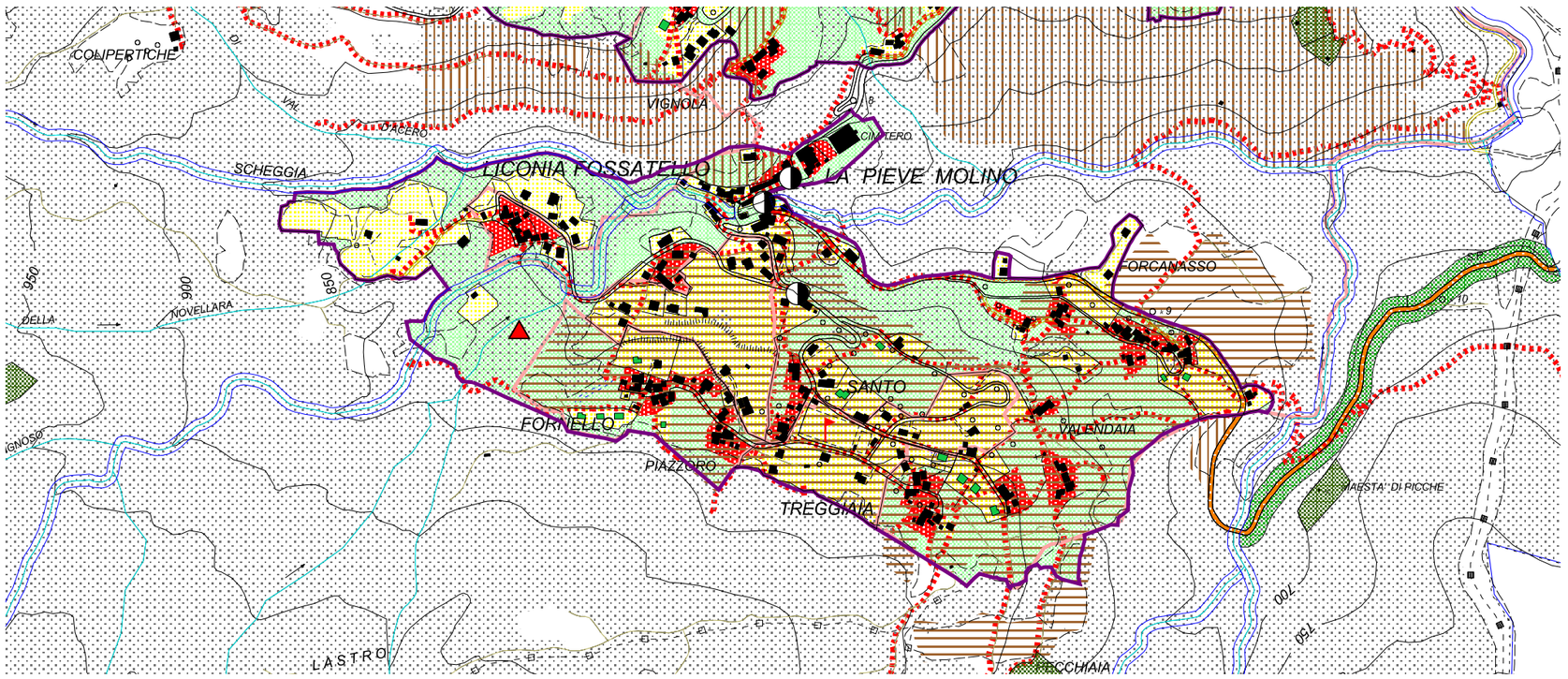
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico
del capoluogo, i coltivi intorno
agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo - Pieve

Scheda A







STATO DI FATTO

Superficie

Ha 64,404

Abitanti
N.ro 794

Alloggi
N.ro 372

Produzione e servizi
Mq 1308

Dotazione di standards
Mq 19130

Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)	SOTTOSISTEMA 1: L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto	UTOE 1.1 Capoluogo - Pieve	Scheda B
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO			
SCHEDA DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.			

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO) PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO SCHEDE DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.	SOTTOSISTEMA 1 L' insediamento storico del Capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto	U.T.O.E. 1.1 Capoluogo – Pieve	SCHEDA C/1

Processo di formazione e stato di fatto:

l' U.T.O.E. **1.1 Pieve** è una delle due U.T.O.E. costituenti il Capoluogo Comunale. Circoscrivibili da una circonferenza di circa 700 metri di raggio, i nuclei costituenti il paese di Montemignaio costituiscono un' unica entità funzionale, ma presentano caratteri diversi sia per struttura urbanistica sia per caratteri tipologici. L' U.T.O.E. è formata:

- dal nucleo Pieve Molino, posto in basso rispetto al Castello, ma in posizione dominante rispetto al Torrente Scheggia, che mostra nella struttura lineare nastriforme lo sviluppo lungo l'antica strada di origine romana che conduceva e conduce a Firenze. E' oggi elemento baricentrico del capoluogo comunale e rappresenta un punto di riferimento per la fruizione dei servizi pubblici, sociali, amministrativi, economici: il Comune, la Pieve, la Banca, l'Ufficio Postale, la farmacia, l'Ambulatorio medico, la piazza del mercato, il presidio della sede locale della Misericordia, che fanno di questo nucleo un forte momento di aggregazione sociale;
- dal 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; rappresenta il polo sportivo-ricreativo del Capoluogo, dove trovano collocazione il campo di calcio, il campo da tennis, un parco-giochi.

Gli elementi di conoscenza sono riportati negli elaborati del quadro conoscitivo, ripartiti in quattro sezioni A) Analisi storica del territorio e delle sue strutture; B) Lettura ed interpretazione dei sistemi ambientali e di paesaggio; C) Analisi delle strutture e dei sistemi insediativi; D) Indagini di compatibilità geologica e idraulica

Tendenze in atto:

Il precedente strumento urbanistico localizzava all' interno dell' U.T.O.E. un' alta percentuale delle previsioni insediative comunali (80 alloggi residui oltre a 8100 mc per attrezzature ricettive e di ristoro) e anche le proiezioni delle tendenze demografiche attuali assegnerebbero all' U.T.O.E. una cospicua porzione del dimensionamento del Piano (90 alloggi).

Stato delle risorse:

<u>Paesaggio e preesistenze storiche</u>

Le preesistenze storiche sono costitute dal sistema dei nuclei e dalle emergenze della Pieve e della chiesa di Santo Stefano al Fornello.

Il patrimonio architettonico è basato per oltre il 70% su seconde case, case per vacanze, con recuperi edilizi radicali, a volte di buona qualità architettonica. Non sempre felici invece i nuovi inserimenti. Il recupero dell' esistente è pressoché completo. La fase degli anni '60 e '70 comportò il riuso ad uso abitativo di numerosi manufatti rurali nati a servizio dell'attività agricola, generando poi nel corso degli anni'80 un proliferare generalizzato di volumi accessori.

L' edificazione degli anni '60 e '70 ha teso a saldare tra di loro i nuclei storici, ma in generale è ancora leggibile nel tessuto architettonico e urbanistico una matrice più antica e una serie di interventi successivi. Inserito nella varia morfologia dell' U.T.O.E., cucito dalla vegetazione, tutto ciò forma un insieme ben integrato.

<u>Suolo e vegetazione</u>

La morfologia del suolo nella U.T.O.E. presenta numerose aree di modesta acclività; i terrazzamenti, dove presenti, sono ampi (tali da consentire interventi di trasformazione senza alterazione della morfologia o del manufatto), spesso sostenuti da ciglioni anziché da muri a secco; c'è una buona presenza di vegetazione arbustiva e di alberature che danno la percezione dell' interconnessione tra abitato e territorio aperto e della gradualità del passaggio verso la campagna ed il bosco. La relativa disponibilità di suolo nella U.T.O.E. è limitata da alcune situazioni di pericolosità geologica, dall' esigenza di mantenere leggibile il carattere policentrico dell' aggregato e dal quadro delle tutele che nasce dal P.T.C.P.

<u>Aria e acqua</u>

La U.T.O.E. è delimitata, e in piccoli tratti attraversata, dal Torrente Scheggia e da suoi affluenti, torrenti di montagna che mantengono limitate portate d' acqua anche in estate. Non si hanno dati sulla qualità delle acque.

La rete pubblica di distribuzione idrica è costituita da numerosi acquedotti, che interessano tutti gli abitati e le case sparse. La dotazione presenta talvolta criticità nel periodo estivo. La rete di fognature è invece costituita da piccole condotte che, a tratti, sfociano in acque superficiali. Il comune dovrà valutare nel breve periodo di concerto con la Società di gestione Nuove Acque il numero e il posizionamento dei depuratori, essendone totalmente sprovvisto.

Non si hanno dati sulla qualità dell' aria, che tuttavia si mantiene apparentemente di ottima qualità anche nel periodo di maggiore affollamento.

<u>Servizi e infrastrutture</u>

La dotazione infrastrutturale dell' U.T.O.E. appare adeguata e comunque integrabile in funzione delle nuove previsioni, con alcune criticità per quanto riguarda i parcheggi.

La rete telefonica urbana è collegata a quella generale tramite ponte-radio.

L' U.T.O.E. è servita da una rete gas a gestione Agip costituita da una rete di distribuzione sull'abitato.

Per quanto concerne gli impianti di pubblica illuminazione, esiste nella U.T.O.E. una serie di linee che coprono la totalità dei centri abitati e degli agglomerati, divise in diversi impianti.

Superficie. della U.T.O.E	Aree di riqualif. ed evoluzione del sistema insediativo	Aree di servizio e tutela del sistema insediativo
Ha 64,40	Ha 25,58	Ha 34,66

PREVISIONI DI INCREMENTO

Abitanti	Alloggi	Str. ricettive, ristoranti, bar	Altri esercizi commerciali	Servizi	Artigianato	Dotazione di standards
n 137	n. 65	mq 700	mq 250	mq 200	mq 400	mq 28775

U.T.O.E. 1.1	SCHEDA C/2

Obbiettivi del P.S.:

- configurare una forma urbana compiuta tutelando le preesistenze di valore, mantenendo il carattere policentrico del sistema insediativo e conservando la gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto
- caratterizzare e qualificare la nuova edilizia, in particolare le addizioni in aree con elementi di tutela
- potenziare il carattere dell' U.TO.E. come centro dei servizi comunali;
- prevedere la possibilità di insediamento di modeste quote di attività

Dimensionamento del P.S:

La limitata risorsa suolo, il valore del patrimonio edilizio ed ambientale, e infine il nuovo quadro delle tutele non rendono più sostenibili le previsioni di sviluppo del precedente strumento urbanistico, e richiedono l' adozione di misure di riequilibrio che indirizzino la crescita verso situazioni di minore problematicità.

Di conseguenza il dimensionamento del P.S. del quale si verifica la sostenibilità è inferiore sia alle previsioni del precedente strumento urbanistico, sia alle proiezioni delle tendenze (60 nuovi alloggi, metà dei quali per conferma di vecchie localizzazioni).

Gl' indirizzi fondamentali sono la tutela dei nuclei storici con complessivo ridimensionamento delle previsioni del vecchio strumento urbanistico; la conservazione del nucleo Pieve-Molino, l' evoluzione del sistema Santo-Fornello-Treggiaia con calibrate addizioni, alcune delle quali in area di tutela attraverso le valutazioni previste dal P.T.C.P., l' individuazione di un' area di relativa evoluzione a ovest di Liconia che consente misurate previsioni di sviluppo senza interferenza con i nuclei esistenti.

Condizioni di compatibilità e misure di mitigazione:

Gran parte delle condizioni di compatibilità derivano dalla fedele applicazione delle Norme del P.S., che si soffermano in particolare sulle aree più sensibili (quali i nuclei d' interesse storico e architettonico, le aree di tutela paesistica delle strutture urbane, le aree introdotte dal P.S. di servizio e tutela degli insediamenti, i terrazzamenti e i ciglioni, il reticolo idrografico e le fasce di pertinenza fluviale, le aree individuate nella carta della pericolosità geologica e idraulica e così via).

Per lo specifico della U.T.O.E. 1.1 si aggiungono le seguenti prescrizioni.

<u>Paesaggio e preesistenze storiche</u>

Il R.U. confermerà il disegno urbano policentrico, evitando la saldatura dei nuclei ancora distinti e conservando la gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto.

Il R.U. ammetterà tipologie architettoniche residenziali mono o bifamiliari, singole o binate, con non più di due piani fuori terra, costruite con materiali e coloriture tradizionali dell' edilizia locale. Anche l' edilizia specialistica e quella produttiva saranno assoggettate a regole che ne garantiscano il corretto inserimento ambientale; resta fermo il limite dei due piani fuori terra.

Il R.U. detterà una gamma di materiali ammessi per la sistemazione delle aree scoperte, pubbliche e private, prevederà il mantenimento e la creazione di barriere vegetali arboree con essenze locali lungo la viabilità e intorno agli insediamenti e prescriverà schermature vegetali degli interventi edilizi.

<u>Suolo e vegetazione</u>

Il R.U. detterà norme per la limitazione dei movimenti di terra e la realizzazione di muri di sostegno con dimensioni e tipologie compatibili. Nella individuazione delle aree edificabili terrà particolarmente conto della vegetazione preesistente, al fine di evitare un impoverimento della dotazione e di favorire la sostituzione delle specie estranee con quelle storicizzate.

<u>Aria e acqua</u>

La dotazione della risorsa acqua non presenta gravi criticità, se non talvolta nel periodo di massimo affollamento, e le aree di evoluzione previste sono in generale servite da acquedotto; in ogni caso in sede di R.U. dovrà essere acquisita la certificazione del gestore per la compatibilità della quota di interventi inclusa nello stesso R.U.

Il sistema fognario dell'area urbana dovrà essere messo a regime con impianti di depurazione da individuare in accordo con il gestore. Le trasformazioni ipotizzate dal Piano fuori del sistema di rete saranno subordinate alla realizzazione di piccoli impianti locali eco-compatibili.

<u>Servizi e infrastrutture</u>

Le aree di evoluzione richiedono modesti interventi di integrazione della rete viaria secondaria; il R.U. detterà modalità costruttive e materiali e prevederà un' organizzazione delle aree di parcheggio.

La raccolta dei rifiuti viene delegata alla Comunità Montana del Casentino, che esercita un servizio porta a porta per il materiale ingombrante integrato dall'organico del Comune. L'Ente sovracomunale segue anche tutto il settore del differenziato. Il R.U. valuterà la localizzazione di un' area ecologica.

Condizioni di compatibilità particolari:

Nelle "schede di analisi delle trasformazioni e delle condizioni di sostenibilità" sono singolarmente valutati ai sensi dell' art.13/5/c delle Norme del P.T.C.P. gli interventi ricadenti:

- in area di tutela delle strutture urbane,
- in aree con morfologia a terrazzi o ciglioni,

nonché, alla luce delle direttive provinciali sulle zone agricole (art. 18 delle Norme del P.T.C.P.):

- in aree classificate dal P.T.C.P. come "ambito ai fini dell' individuazione delle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola" (nuova area a ovest di Liconia).

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

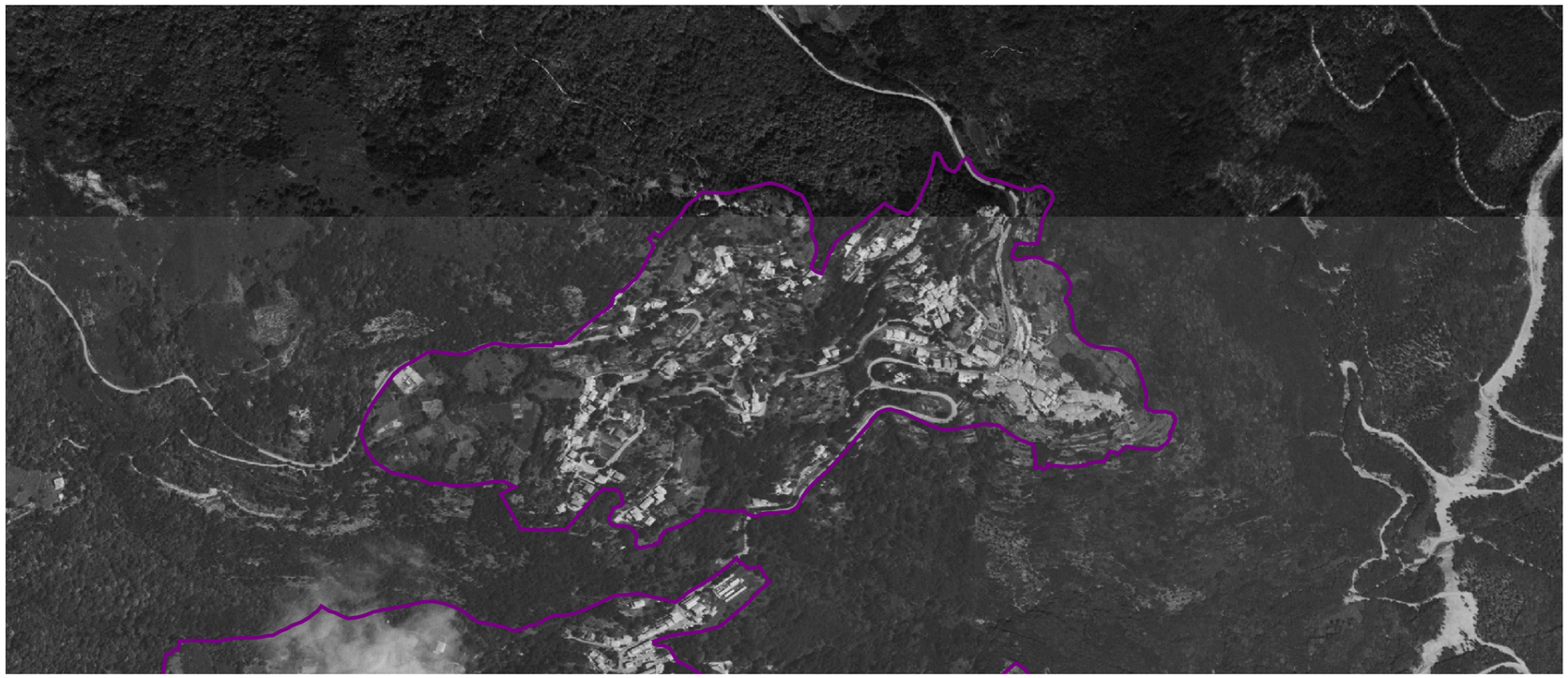
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

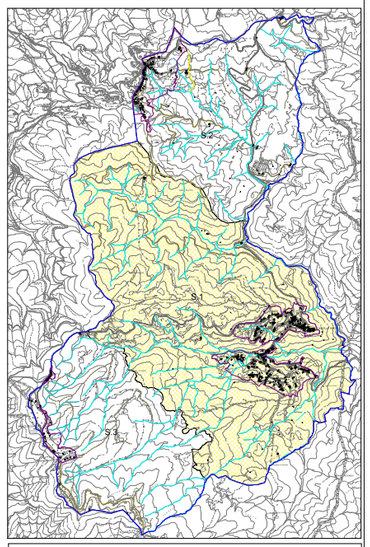
SCHEDA DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.

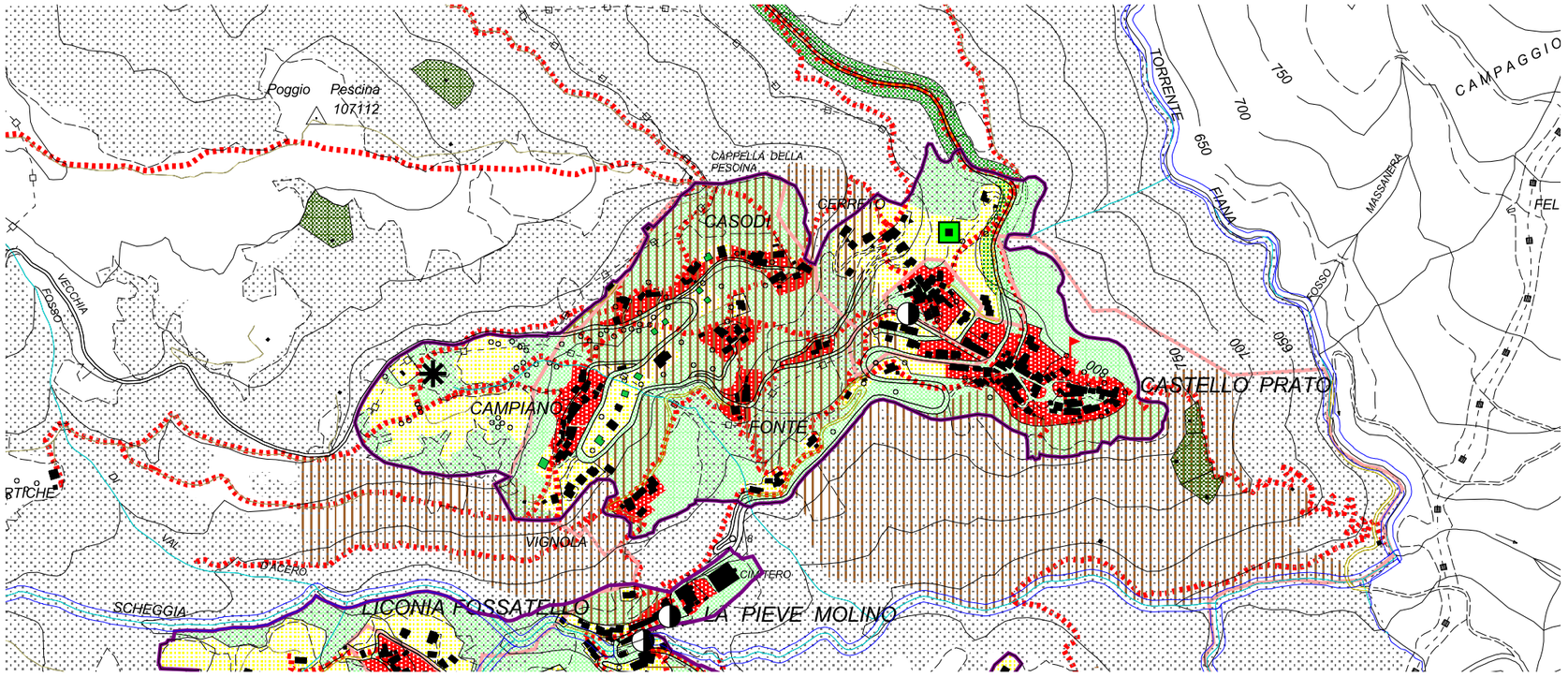
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico
del capoluogo, i coltivi intorno
agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.2
Capoluogo - Castello

Scheda A







STATO DI FATTO

Superficie

Ha 48,173

Abitanti
N.ro 667

Alloggi
N.ro 341

Produzione e servizi
Mq 1959

Dotazione di standards
Mq 6750

Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO) PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO SCHEDA DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.	SOTTOSISTEMA 1: L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto	UTOE 1.2 Capoluogo - Castello	Scheda B

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO) PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO SCHEDE DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.	SOTTOSISTEMA 1 L' insediamento storico del Capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto	U.T.O.E. 1.2 Capoluogo – Castello	SCHEDA C/1

Processo di formazione e stato di fatto:

l' U.T.O.E. **1.2 Castello** è una delle due U.T.O.E. costituenti il Capoluogo Comunale. Circoscrivibili da una circonferenza di circa 700 metri di raggio, i nuclei costituenti il paese di Montemignaio costituiscono un' unica entità funzionale, ma presentano caratteri diversi sia per struttura urbanistica sia per caratteri tipologici. L' U.T.O.E. è formata:

- dal nucleo Castello-Prato, posto nella parte più alta presso l' intersezione di due percorsi storici, che attesta nella struttura concentrica l' aggregazione difensiva medievale e vede numerose emergenze architettoniche condensarsi attorno e all'interno delle mura medievali del fortilizio di Castel Leone, memoria della dominazione dei Conti Guidi. Rappresenta un insediamento urbanistico tra i più felici del Casentino, dove l'architettura storica trova un felice connubio con il riuso e la valorizzazione. In questo nucleo trovano massima espressione la funzione residenziale e collocazione attività di commercio e ricettive legate al turismo, oltre alla scuola Elementare, così come trovano ambientazione privilegiata le numerose iniziative socio-culturali che si svolgono annualmente.
- dal sistema Casodi-Campiano-La Fonte, 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 residenziale.

Gli elementi di conoscenza sono riportati negli elaborati del quadro conoscitivo, ripartiti in quattro sezioni A) Analisi storica del territorio e delle sue strutture; B) Lettura ed interpretazione dei sistemi ambientali e di paesaggio; C) Analisi delle strutture e dei sistemi insediativi; D) Indagini di compatibilità geologica e idraulica

Tendenze in atto:

Le previsioni del precedente strumento urbanistico si erano andate esaurendo nel settore residenziale (30 alloggi residui, alcuni dei quali in situazioni di difficile attuazione); notevole invece la previsione di volumi per attrezzature ricettive e di ristoro (25800 mc).

Le proiezioni delle tendenze demografiche attuali assegnerebbero invece all' U.T.O.E. una cospicua porzione del dimensionamento del Piano (83 alloggi).

Stato delle risorse:

<u>Paesaggio e preesistenze storiche</u>

Le preesistenze storiche sono costitute dall' emergenza fondamentale del Castello, con il suo aggregato ed i sottostanti terrazzamenti, e dal sistema dei nuclei derivanti dall'evoluzione della piccola proprietà contadina.

Il patrimonio architettonico è basato per quasi il 60% su seconde case, ma regge bene la residenza abituale. Il recupero dell' esistente è pressoché completo e presenta recuperi spesso di buona qualità architettonica. Non sempre felici invece i nuovi inserimenti. La fase degli anni '60 e '70 comportò il riuso ad uso abitativo di numerosi manufatti rurali nati a servizio dell'attività agricola, generando poi nel corso degli anni'80 un proliferare generalizzato di volumi accessori.

E' ancora ben leggibile il tessuto urbanistico dei nuclei storici, inserito nel paesaggio insieme con le aggiunte più recenti, a formare insieme con la vegetazione un insieme di rara integrazione.

<u>Suolo e vegetazione</u>

La morfologia del suolo nella U.T.O.E. presenta forti acclività; i terrazzamenti sono spesso stretti, sostenuti da muri a secco di notevole valore; c'è una buona presenza di vegetazione arbustiva e di alberature che danno la percezione dell' interconnessione tra abitato e territorio aperto e della gradualità del passaggio verso la campagna ed il bosco. La scarsità del suolo tra gli abitati è ulteriormente limitata dall' esigenza di mantenere leggibile il carattere policentrico dell' aggregato e dal quadro delle tutele che nasce dal P.T.C.P.

<u>Aria e acqua</u>

L' U.T.O.E. è attraversata da un affluente del Torrente Scheggia; non si hanno dati sulla qualità delle acque.

La rete pubblica di distribuzione idrica è costituita da numerosi acquedotti, che interessano tutti gli abitati e le case sparse. La dotazione presenta talvolta criticità nel periodo estivo. La rete di fognature è invece costituita da piccole condotte che, a tratti, sfociano in acque superficiali. Il comune dovrà valutare nel breve periodo di concerto con la Società di gestione Nuove Acque il numero e il posizionamento dei depuratori, essendone totalmente sprovvisto.

Non si hanno dati sulla qualità dell' aria, che tuttavia si mantiene apparentemente di ottima qualità anche nel periodo di maggiore affollamento.

<u>Servizi e infrastrutture</u>

La dotazione infrastrutturale dell' U.T.O.E. appare adeguata e comunque integrabile in funzione delle nuove previsioni, con alcune criticità per quanto riguarda i parcheggi.

La rete telefonica urbana è collegata a quella generale tramite ponte-radio.

L' U.T.O.E. è servita da una rete gas a gestione Agip costituita da serbatoio centralizzato e rete di distribuzione sull'abitato.

Per quanto concerne gli impianti di pubblica illuminazione, esiste nella U.T.O.E. una serie di linee che coprono la totalità dei centri abitati e degli agglomerati, divise in diversi impianti.

Superficie. della U.T.O.E	Aree di riqualif. ed evoluzione del sistema insediativo	Aree di servizio e tutela del sistema insediativo
Ha 48,17	Ha 10,59	Ha 30,80

PREVISIONI DI INCREMENTO

Abitanti	Alloggi	Str. ricettive, ristoranti, bar	Altri esercizi commerciali	Servizi	Artigianato	Dotazione di standards
n 108	n. 55	mq 4000	mq 250	mq 200	mq 400	mq 32425

U.T.O.E. 1.2	SCHEDA C/2

Obbiettivi del P.S.:

- configurare una forma urbana compiuta tutelando le preesistenze di valore, mantenendo il carattere policentrico del sistema insediativo e conservando una forte gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto.
- caratterizzare e qualificare la nuova edilizia, in particolare le addizioni in aree con elementi di tutela
- potenziare il carattere dell' U.TO.E. come centro di residenza permanente e di attività turistiche e ricettive.

Dimensionamento del P.S:

Per il settore residenziale il P.S. prevede un dimensionamento che, incrementando le modeste capacità residue del precedente strumento, si mantiene tuttavia ben al di sotto delle tendenze riscontrabili attualmente. D'altra parte non pare plausibile continuare ad assegnare ala Capoluogo previsioni di sviluppo che la limitata risorsa suolo, il valore del patrimonio edilizio ed ambientale, e infine il nuovo quadro delle tutele introdotto dal P.T.C.P non rendono più sostenibili; se quindi l' individuazione dell' area delle Pianora consente di rinnovare le disponibilità del vecchio Piano, tuttavia il dimensionamento del P.S. si mantiene inferiore alle proiezioni delle tendenze (50 nuovi alloggi, metà dei quali per conferma di vecchie localizzazioni).

Il principio della tutela dei nuclei storici porta alla individuazione di modeste addizioni singolarmente valutate e alla conferma di previsioni di sviluppo consolidate lungo la viabilità per Firenze, non interferenti con l' asse visivo del castello. e compatibili con il nuovo regime di tutela paesistica. Elemento di garanzia del quadro è, come detto, l'individuazione della principale area di evoluzione a ovest di Campiano, in località Le Pianora, già peraltro parzialmente inclusa nel precedente PRG, in posizione non rilevante per morfologia e posizione, senza interferenze con il sistema dei nuclei e con schermature arboree esistenti. In essa potranno anche essere localizzate le nuove attività turistico-ricettive che il P.S. conferma, seppure in misura molto inferiore al precedente strumento.

Condizioni di compatibilità e misure di mitigazione:

Gran parte delle condizioni di compatibilità derivano dalla coordinata applicazione delle Norme del P.S., che si soffermano in particolare sulle aree più sensibili (quali i nuclei d' interesse storico e architettonico, le aree di tutela paesistica delle strutture urbane, le aree introdotte dal P.S. di servizio e tutela degli insediamenti, i terrazzamenti e i ciglioni, il reticolo idrografico e le fasce di pertinenza fluviale, le aree individuate nella carta della pericolosità geologica e idraulica e così via).

Per lo specifico della U.T.O.E. 1.2 si aggiungono le seguenti prescrizioni.

<u>Paesaggio e preesistenze storiche</u>

Il R.U. confermerà il disegno urbano policentrico, evitando la saldatura dei nuclei e conservando la gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto; facilita il raggiungimento dell' obbiettivo la previsione di un alto rapporto (circa 3:1) tra aree di tutela e servizio degli insediamenti e aree di evoluzione.

Il R.U. ammetterà tipologie architettoniche residenziali mono o bifamiliari, singole o binate, con non più di due piani fuori terra, costruite con materiali e coloriture tradizionali dell' edilizia locale. Anche l' edilizia specialistica e quella produttiva saranno assoggettate a regole che ne garantiscano il corretto inserimento ambientale; resta fermo il limite dei due piani fuori terra.

Il R.U. detterà una gamma di materiali ammessi per la sistemazione delle aree scoperte, pubbliche e private, prevederà il mantenimento e la creazione di barriere vegetali arboree con essenze locali lungo la viabilità e intorno agli insediamenti e prescriverà schermature vegetali degli interventi edilizi.

<u>Suolo e vegetazione</u>

Il R.U. detterà norme per la limitazione dei movimenti di terra e la realizzazione di muri di sostegno con dimensioni e tipologie compatibili. Nella individuazione delle aree edificabili terrà particolarmente conto della vegetazione preesistente, al fine di evitare un impoverimento della dotazione e di favorire la sostituzione delle specie estranee con quelle storicizzate.

<u>Aria e acqua</u>

La dotazione della risorsa acqua non presenta gravi criticità, se non talvolta nel periodo di massimo affollamento, e le aree di evoluzione previste sono in generale servite da acquedotto; in ogni caso in sede di R.U. dovrà essere acquisita la certificazione del gestore per la compatibilità della quota di interventi inclusa nello stesso R.U.

Il sistema fognario dell'area urbana dovrà essere messo a regime con impianti di depurazione da individuare in accordo con il gestore. Le trasformazioni ipotizzate dal Piano fuori del sistema di rete saranno subordinate alla realizzazione di piccoli impianti locali eco-compatibili.

<u>Servizi e infrastrutture</u>

Le aree di evoluzione richiedono modesti interventi di integrazione della rete viaria secondaria; il R.U. detterà modalità costruttive e materiali e prevederà un' organizzazione delle aree di parcheggio. Da integrare gli spazi per il tempo libero.

La raccolta dei rifiuti viene delegata alla Comunità Montana del Casentino, che esercita un servizio porta a porta per il materiale ingombrante integrato dall'organico del Comune. L'Ente sovracomunale segue anche tutto il settore del differenziato.

Condizioni di compatibilità particolari:

Nelle "schede di analisi delle trasformazioni e delle condizioni di sostenibilità" sono singolarmente valutati ai sensi dell' art.13/5/c delle Norme del P.T.C.P. gli interventi ricadenti:

- in area di tutela delle strutture urbane,
- in aree con morfologia a terrazzi o ciglioni,

nonché, alla luce delle direttive provinciali sulle zone agricole (art. 18 delle Norme del P.T.C.P.):

- in aree classificate dal P.T.C.P. come "ambito ai fini dell' individuazione delle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola" (nuova area delle Pianora) .

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

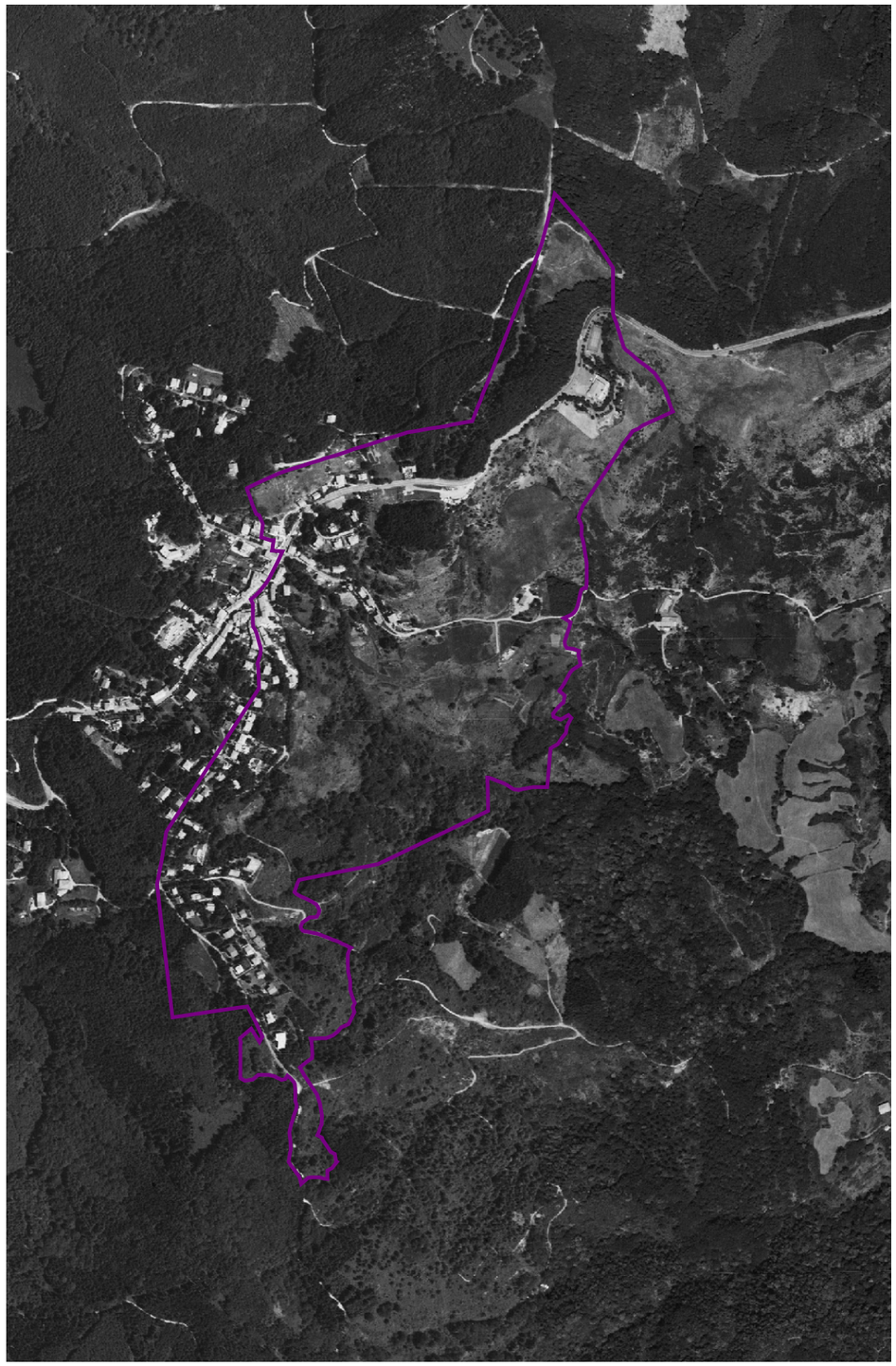
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

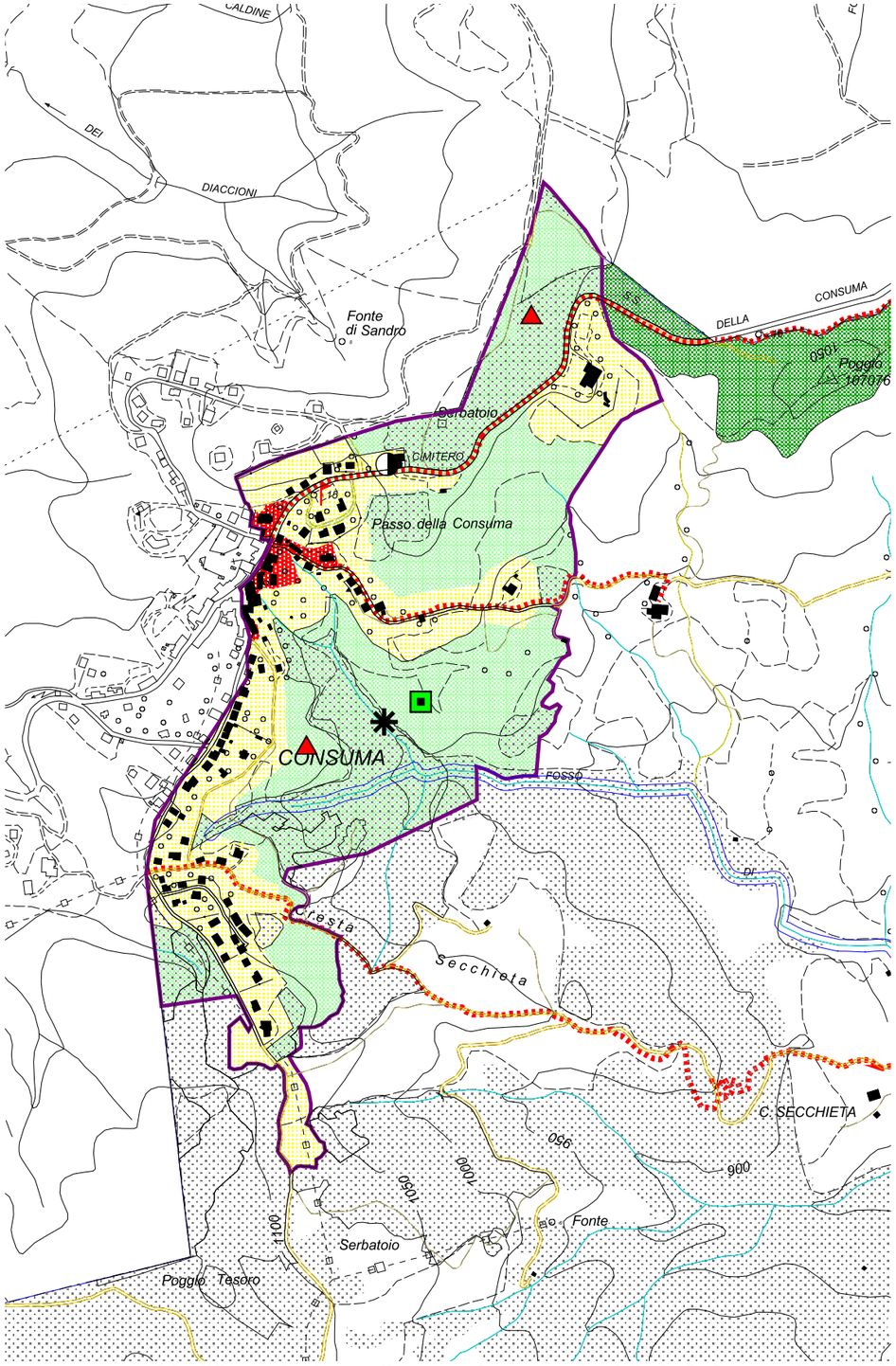
SCHEDA DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.

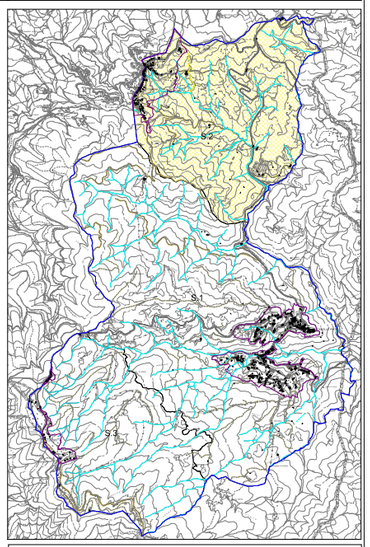
SOTTOSISTEMA 2:
Il Sistema agropastorale della Consuma

UTOE 2.1
Consuma

Scheda A







STATO DI FATTO

Superficie

Ha 55.206

Abitanti
N.ro 290

Alloggi
N.ro 145

Produzione e servizi
Mq 4179

Dotazione di standards
Mq 8150

Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)	SOTTOSISTEMA 2: Il Sistema agropastorale della Consuma	UTOE 2.1 Consuma	Scheda B
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO			
SCHEDA DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.			

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO) PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO SCHEDE DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.	SOTTOSISTEMA 2 Il sistema agro pastorale della Consuma	U.T.O.E. 2.1 Consuma	SCHEDA C/1

Processo di formazione e stato di fatto:

l' U.T.O.E. **2.1 Consuma** è disegnata attorno alla seconda aggregazione, in ordine di grandezza, presente nel territorio comunale ed è anche la seconda in ordine di antichità, essendosi venuta a formare intorno al Valico della Consuma, collegato a Firenze da un antico sentiero e da una strada "barrocciabile" fin dalla fine del '700. L' insediamento è essenzialmente stagionale e turistico e si divide tra tre Comuni di due diverse Province; comprende le principali strutture ricettive del territorio comunale e vari esercizi commerciali, oltre ad ospitare alcuni "terminali" di servizi ed infrastrutture. La Consuma ha rappresentato negli anni un fenomeno interessante: sviluppatasi come polo turistico-ricettivo della Comunità e collocata in posizione di grande interesse da un punto di vista paesaggistico e ambientale, ha continuato a testimoniare per anni la vocazione turistico-ricettiva di tutta l'area casentinese: a giustificazione di ciò basti pensare che Consuma ha rappresentato insieme con Badia Prataglia fino agli anni 80' il 42% dell'intera ricettività del territorio casentinese.

Questo grazie ad una strutturazione alberghiera che Consuma distribuisce tra i territori di Montemignaio e Pelago, rivolta non soltanto ad un turismo montano, oggi in fase di lieve declino, ma anche al viaggiatore di passaggio, per lavoro o affari, al quale Consuma offre momenti di ristoro veloce e acquisti dell'ultima ora.

Questo ha consentito alle attività commerciali di reggere l'urto con la crisi che ha investito il settore durante gli anni '90, anche se oggi si manifesta concretamente la possibilità di cessazione di alcune attività trentennali.

Dall' altro lato quello che potrebbe apparire come un valore aggiunto, ossia la facile comunicabilità e la ridotta distanza con la città di Firenze, diviene un elemento di criticità; infatti la S.S.70, a causa del transito continuo a velocità sostenuta cui è sottoposta quotidianamente, rappresenta un momento di disagio e di degrado.

Gli elementi di conoscenza sono riportati negli elaborati del quadro conoscitivo, ripartiti in quattro sezioni: A) Analisi storica del territorio e delle sue strutture; B) Lettura ed interpretazione dei sistemi ambientali e di paesaggio; C) Analisi delle strutture e dei sistemi insediativi; D) Indagini di compatibilità geologica e idraulica

Tendenze in atto:

Il precedente strumento urbanistico localizzava all' interno dell' U.T.O.E. un' alta percentuale delle previsioni insediative comunali (83 alloggi residui oltre a 13500 mc per attrezzature ricettive e di ristoro). Meno significativa l' analisi delle tendenze, che risente di forti discontinuità tra i diversi anni dovute a situazioni contingenti e alla flessione del turismo montano tradizionale.

Stato delle risorse:

Paesaggio e preesistenze storiche

La Consuma è un paese di formazione recente, con pochissimi edifici presenti nei vecchi Catasti, molti dei quali comunque radicalmente trasformati.

Il patrimonio architettonico è basato per circa l' 80% su seconde case, edificate in maggioranza attorno agli anni 70, non sempre di buona qualità architettonica.

La parte di paese nel territorio di Montemignaio è composta essenzialmente dall' edificato nato alla sinistra della Strada Regionale, dal valico scendendo fino alla piazza, con alcuni inserimenti sul lato destro, e dall' espansione nata a est della strada di crinale che segna il confine di provincia. Questa parte del paese in gran parte si affaccia verso la valle formata dal fosso di Prugnano, un sito di rilevante bellezza e privo di manomissioni. Il paesaggio circostante è costituito dalle propaggini del vasto sistema agro pastorale della Consuma, con pascoli e foraggere e con una residua maglia chiusa, realizzata prevalentemente con formazioni arbustive a prevalenza di prugnolo intercalate da filari alberati a Pioppo e Cerro. Tali formazioni hanno un elevato valore storico e paesaggistico, in quanto residue di un uso diffuso tra le comunità rurali di delimitare i campi affinché non sconfinasse il bestiame.

Suolo e vegetazione

La morfologia del suolo nella U.T.O.E. è varia, con aree più o meno acclivi, ma prive di terrazzamenti, in quanto l' aggregato non ha mai avuto il carattere di nucleo agricolo. Un' ampia fascia di territorio a est dell' edificato si è da tempo integrata con l' abitato, conservando soltanto marginali attività agricole; diffuse le conifere ed i cespugli, la cui diffusione è in costante aumento.

Aria e acqua

Dentro l' U.T.O.E. nascono il Fosso di Prugnano e alcuni suoi affluenti. Non si hanno dati sulla qualità delle acque. Nella frazione la gestione degli acquedotti e della rete fognaria è demandata al gestore della Provincia di Firenze, che peraltro si approvvigiona anche da captazioni nel Comune di Montemignaio. Il bilancio delle risorse della parte di Consuma nel territorio di Montemignaio non è quindi disaggregabile, ma si rilevano comunque criticità nella fornitura dell' acqua nel periodo estivo di massimo affollamento.

Servizi e infrastrutture

La dotazione infrastrutturale dell' U.T.O.E. appare adeguata e comunque integrabile in funzione delle nuove previsioni.

L' U.T.O.E. è servita da una rete gas costituita da un serbatoio, ubicato presso il cimitero, e da una rete di distribuzione sull'abitato.

Per quanto concerne gli impianti di pubblica illuminazione, esiste nella U.T.O.E. una serie di linee che coprono la totalità del centro abitato.

Superficie. della U.T.O.E	Aree di riqualif. ed evoluzione del sistema insediativo	Aree di servizio e tutela del sistema insediativo
Ha 55,2	Ha 20,79	Ha 34,44

PREVISIONI DI INCREMENTO

Abitanti	Alloggi	Str. ricettive, ristoranti, bar	Altri esercizi commerciali	Servizi	Artigianato	Dotazione di standards
n 166	n. 83	mq 4000	mq 250	mq 200	mq 200	mq 16205

U.T.O.E. 2.1	SCHEDA C/2

Obbiettivi del P.S.:

- favorire la crescita del paese lungo direttrici diverse dalla strada regionale
- potenziare il carattere dell' U.TO.E. come centro di residenza anche permanente e di attività turistiche e ricettive.
- consolidare i terminali dei servizi comunali e favorire la nascita di nuove attività legate alla residenza e al turismo;
- individuare un' area da destinare a parco, sperimentando l' inserimento di funzioni legate al tempo libero (verde attrezzato, percorsi naturalistici ecc.) con la permanenza di alcune attività agricole o pastorali.

Dimensionamento del P.S:

La buona disponibilità e lo stato delle risorse, il non rilevante valore delle preesistenze che la bassa classificazione di valore dell' aggregato e l' ampia fascia di territorio già esclusa nel P.T.C.P. dalla prevalente utilizzazione agricola consentono di confermare nel P.S. (con 83 alloggi e 4000 mq per la ricettività e il turismo) le capacità residue del precedente strumento urbanistico. Ciò significa anche l' intenzione di indirizzare la crescita verso una situazione che è di minore problematicità rispetto al Capoluogo e di favorire la crescita di Consuma come paese, luogo di residenza permanente in grado di ridurre i tempi e la distanza per tutta la mobilità verso l' area fiorentina, ma anche luogo di attività e di servizi.

Si privilegiano localizzazioni defilate rispetto alla strada regionale e organizzate intorno alla viabilità interna esistente, con riduzione della necessità di nuove infrastrutture, in ambiente non gravato dagli effetti del traffico di scorrimento; si prevedono ampie aree di tutela dove sperimentare la coesistenza di funzioni di servizio alla residenza (parchi, percorsi naturalistici ecc.) con la permanenza di alcune attività agricole o pastorali.

Condizioni di compatibilità generali:

Paesaggio

Nelle aree di servizio e tutela sono da tutelare gli elementi della maglia chiusa e le formazioni vegetali sopra ricordate che la caratterizzano.

Il R.U. preciserà le tipologie ammesse nelle diverse parti dell' U.T.O.E. ed i materiali consentiti, con il criterio della qualità del progetto, senza peraltro irrigidirlo su modelli tradizionali non riscontrabili nel processo storico di formazione dell' insediamento. Anche l' edilizia specialistica e quella produttiva saranno assoggettate a regole che ne garantiscano il corretto inserimento ambientale.

Il R.U. detterà una gamma di materiali ammessi per la sistemazione delle aree scoperte, pubbliche e private, prevederà il mantenimento e la creazione di barriere vegetali arboree con essenze locali lungo la viabilità e intorno agli insediamenti e prescriverà schermature vegetali degli interventi edilizi.

Suolo e vegetazione

Il R.U. detterà norme per la limitazione dei movimenti di terra e la realizzazione di muri di sostegno con dimensioni e tipologie compatibili. Nella individuazione delle aree edificabili terrà particolarmente conto della vegetazione preesistente, al fine di evitare un impoverimento della dotazione e di favorire la sostituzione delle specie estranee con quelle storicizzate e in particolare delle conifere con le latifoglie.

Aria e acqua

Le aree di evoluzione previste sono in generale servite da acquedotto e la dotazione della risorsa acqua presenta criticità nel periodo di massimo affollamento. In sede di R.U. dovrà essere acquisita la certificazione del gestore per la compatibilità della quota di interventi inclusa nello stesso R.U.

Il sistema fognario dell'area urbana dovrà essere messo a regime con impianti di depurazione da individuare in accordo con il gestore. Le trasformazioni ipotizzate dal Piano fuori del sistema di rete saranno subordinate alla realizzazione di piccoli impianti locali eco-compatibili.

Servizi e infrastrutture

Le aree di evoluzione richiedono interventi di integrazione della rete viaria secondaria; il R.U. detterà modalità costruttive e materiali e verificherà l' organizzazione delle aree di parcheggio. Integrerà gli spazi per il tempo libero secondo gl' indirizzi sopra riportati.

Non presenta problematicità la raccolta dei rifiuti.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

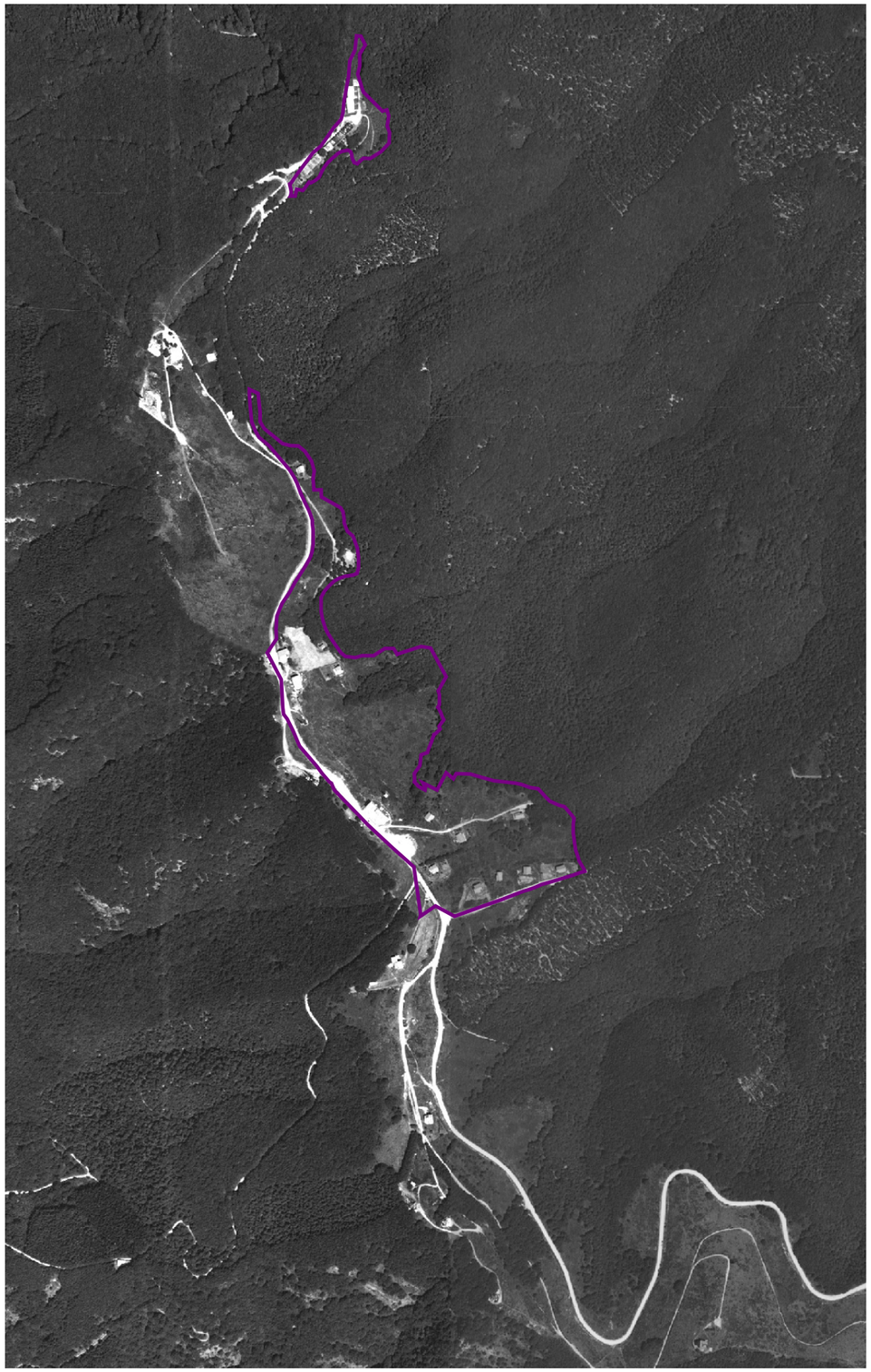
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

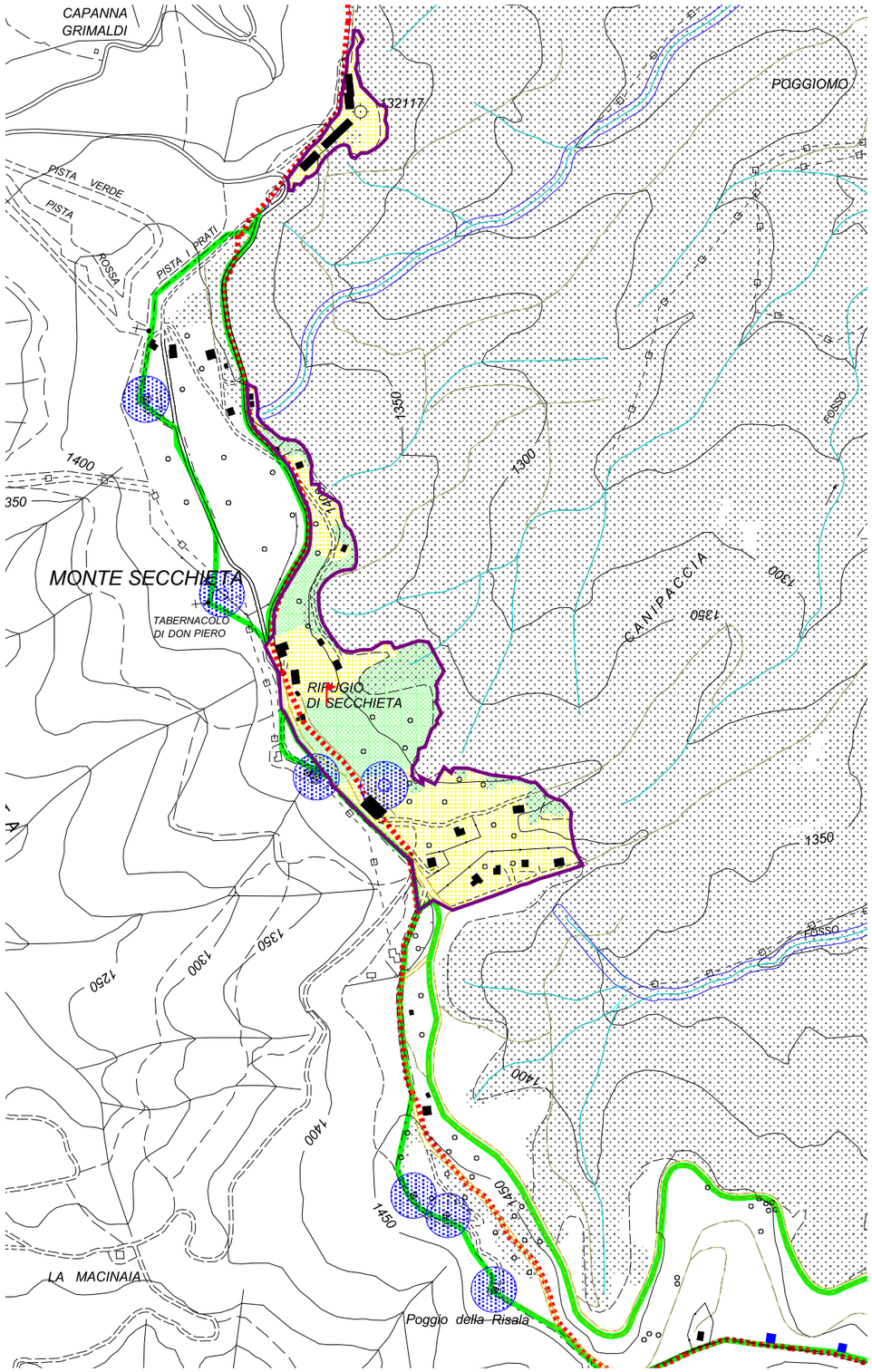
SCHEDA DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.

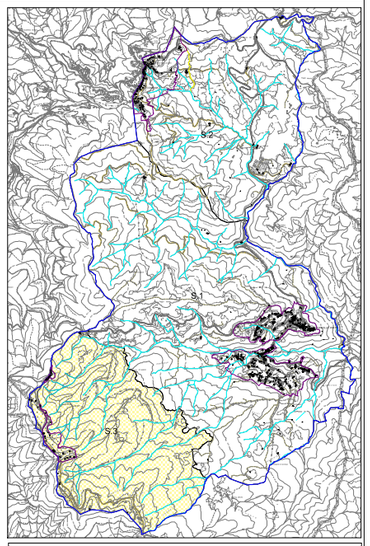
SOTTOSISTEMA 3:
La Faggeta di Versante
e la dorsale del Pratomagno

UTOE 3.1
Secchieta

Scheda A







STATO DI FATTO

Superficie

Ha 15.286
1.399

Abitanti
N.ro 100

Alloggi
N.ro 75

Produzione e servizi
Mq 550

Dotazione di standards
Mq 36300

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)	SOTTOSISTEMA 3: La Faggeta di Versante e la dorsale del Pratomagno	UTOE 3.1 Secchieta	Scheda B
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO			
SCHEDA DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.			

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO) PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO SCHEDE DI DIMENSIONAMENTO E VALUTAZIONE DELLE U.T.O.E.	SOTTOSISTEMA 3 Le faggete di versante e la dorsale del Pratomagno	U.T.O.E. 3.1 Secchieta	SCHEDA C/1

Processo di formazione e stato di fatto:

l' U.T.O.E. 3.1 **Secchieta** è disegnata attorno al terzo e più recente punto di aggregazione dell' edificato nel territorio comunale: posto in prossimità del crinale del Pratomagno, ha visto il proliferare disordinato di un' edilizia residenziale di tipo stagionale e di strutture per il turismo invernale; è stata poi invasa da antenne di ripetitori, sia televisivi sia telefonici, che hanno reso ancor più urgente la riqualificazione di un tessuto edilizio che comunque conta oltre quaranta abitazioni ed attrezzature di ristoro. Recentemente tre momenti "ordinatori" sono intervenuti a far intravedere prospettive più compatibili: l' individuazione del Sito di interesse regionale n. 79 - Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno-; la creazione di un parco eolico, frutto di un accordo di pianificazione tra Comune, Provincia e Regione, che sta creando i primi positivi effetti in termini di flussi economici e di persone, e la stipula di un accordo di programma tra i Comuni di Montemignaio, Pelago e Reggello per la realizzazione di attrezzature per lo sport invernale. Tuttavia Secchieta non raggiunge la soglia di attività in grado di porsi a complemento del turismo montano e invernale e ed il minimo di presenze stabili, anche complementari alle attività, capaci di creare un minimo effetto di comunità oltre la breve stagione del turismo. L' U.T.O.E. è fisicamente suddivisa in due parti, dette "I Prati" e "Monte", ma viene considerata a tutti gli effetti come un' unità.

Gli elementi di conoscenza sono riportati negli elaborati del quadro conoscitivo, ripartiti in quattro sezioni: A) Analisi storica del territorio e delle sue strutture; B) Lettura ed interpretazione dei sistemi ambientali e di paesaggio; C) Analisi delle strutture e dei sistemi insediativi; D) Indagini di compatibilità geologica e idraulica

A Secchieta sono presenti le reti di energia elettrica, telefono, la rete dell' acquedotto e la pubblica illuminazione.

Tendenze in atto:

Il precedente strumento urbanistico non localizzava all' interno dell' U.T.O.E. alcuna previsione di incremento. Nonostante ciò le tendenze in atto mostrano un' aspettativa di crescita di circa 18 alloggi.

Stato delle risorse:

Paesaggio e preesistenze storiche

Insediamento recente, Secchieta si colloca in mezzo ad un paesaggio caratterizzato dalle faggete di versante e dalla stretta fascia delle aree di transizione di crinale, formate per lo più da arbusteti e in parte da formazioni erbacee. Unico per la posizione panoramica e di elevatissimo valore ambientale, il territorio è stato in parte inserito nel Sito di interesse regionale n. 79 - Pascoli montani e cespuglieti del Pratomagno, al quale l' U.T.O.E. è completamente esterna. Notevole il disturbo portato dai ripetitori televisivi e telefonici, sia sul piano visivo, aggravato dall' aspetto caotico e spesso degradato, sia per la percezione del rischio, non ben rilevato ancora, dei campi elettromagnetici. Diverso l' impatto dei generatori eolici, sebbene di dimensioni ancora maggiori, sia per i caratteri del disegno sia soprattutto per l' intensità dei significati che ne indirizza diversamente la percezione. Varia l' edificazione, dall' intervento intensivo dei Prati alle case pseudo tradizionali, alla microedilizia, diversa per dimensioni e materiali, che dà in fondo l' idea del tono minore e della temporaneità che meglio si attagliano alla maestosità del panorama.

Suolo e vegetazione

La conservazione della prateria è legata alla presenza di una qualche attività che contrasti l' avanzata dei cespugli , e all' interno della U.T.O.E., in prossimità dell' edificato, dove le attività legate all' allevamento sono inesistenti, la manutenzione del suolo e della vegetazione è affidata alla presenza umana. Alcune propaggini della faggeta s'insinuano nella U.T.O.E., punteggiata di qualche rara conifera. Nella U.T.O.E. sono assenti i fenomeni di dilavamento che altrove segnano il soprassuolo.

Aria e acqua

Nessuna criticità, da quanto risulta né per la risorsa acqua né ovviamente per l' aria; gli smaltimenti vanno a dispersione. Dai primi rilevamenti si segnalano campi elettromagnetici anomali in prossimità dei ripetitori, mentre il rumore dei generatori eolici è sensibile nelle vicinanze.

Servizi e infrastrutture

Molto essenziale la dotazione infrastrutturale, tuttavia adeguata allo "spirito del luogo". Presenza di un bar-ristorante e di un campo scuola per lo sci con impianto di risalita.

Superficie. della U.T.O.E	Aree di riqualif. ed evoluzione del sistema insediativo	Aree di servizio e tutela del sistema insediativo
Ha 48,17	Ha 10,59	Ha 30,80

PREVISIONI DI INCREMENTO

Abitanti	Alloggi	Str. ricettive, ristoranti, bar	Altri esercizi commerciali	Servizi	Artigianato	Dotazione di standards
n 20	n. 8	mq 300	mq 150	mq 100	mq --	mq 2080

U.T.O.E. 3.1	SCHEDA C/2

Obbiettivi del P.S.:

- valorizzare il turismo ecologico in connessione con il S.I.R. e con il parco eolico in esso compreso; sostenere il turismo montano e invernale.
- consentire il raggiungimento di una minima soglia di attività e di presenze con qualche ricucitura di un tessuto edilizio disperso.

Dimensionamento del P.S:

Il P.S. ritaglia l' U.T.O.E. esterna al S.I.R. e pone limiti molto bassi allo sviluppo, pari a meno della metà di quelli risultanti dall' analisi delle tendenze, nel rispetto della delicatezza del contesto. Si prevedono 8 alloggi, dei quali 6 con impegno di suolo, nuovi interventi posti a ricucitura del tessuto esistente, anche con rimozione di manufatti precari e di un' antenna dismessa presso il rifugio; utilizzazione e miglioramento della viabilità esistente senza necessità di nuove infrastrutture; forte limitazione delle alterazioni del suolo in fase di realizzazione degli interventi e a regime.

Condizioni di compatibilità generali:

Paesaggio

Il R.U. preciserà le tipologie ammesse ed i materiali consentiti, con il criterio della qualità del progetto, senza peraltro irrigidirlo su modelli tradizionali non riscontrabili nel processo storico di formazione dell' insediamento. L' altezza massima sarà comunque di un piano fuori terra più uno sottotetto sul lato a monte per gl' interventi residenziali; di due piani fuori terra per gli altri interventi. Le aree scoperte non saranno pavimentate, eccezion fatta per i marciapiedi.

Suolo e vegetazione

Le aree di evoluzione previste interessano parti del territorio già in parte dedicate all' edificazione, con aree interstiziali di risulta. Il R.U. detterà norme per la limitazione dei movimenti di terra e la realizzazione di muri di sostegno con dimensioni e tipologie compatibili. Nella individuazione delle aree edificabili terrà particolarmente conto della vegetazione preesistente, ed elencherà le specie ammesse, sia arboree sia arbustive.

Aria e acqua

Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di piccoli impianti locali di depurazione degli scarichi eco-compatibili.

Servizi e infrastrutture

La modesta quota di interventi non è suscettibile di esercitare pressioni significative sulla dotazione infrastrutturale.

Condizioni di compatibilità particolari:

Il Regolamento Urbanistico, qualora preveda interventi interni alla U.T.O.E., e quindi esterni al S.I.R., che possano però comportare ripercussioni sullo stato di conservazione dei valori naturali tutelati nel sito, contiene una relazione d'incidenza ai fini dell'effettuazione della valutazione d'incidenza di cui all'articolo 5 del DPR 8 settembre 1997, n. 357.

SCHEDE DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI
E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

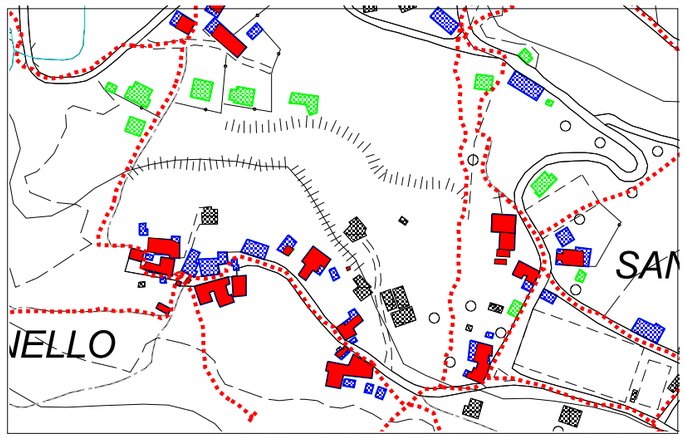
SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

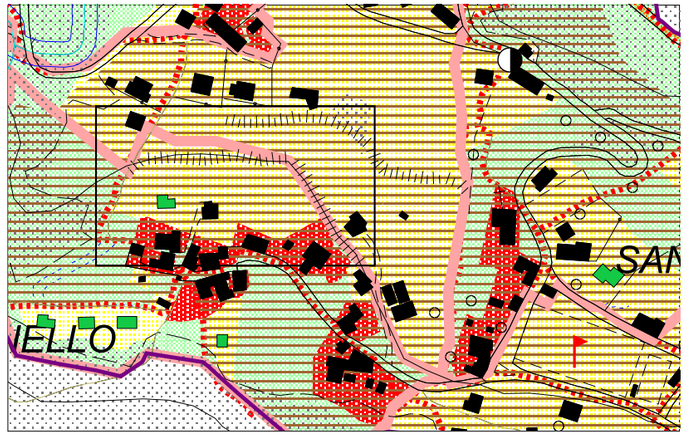
UTOE 1.1
Capoluogo -Pieve

Località
FORNELLO 1
SCHEDA N.1/1

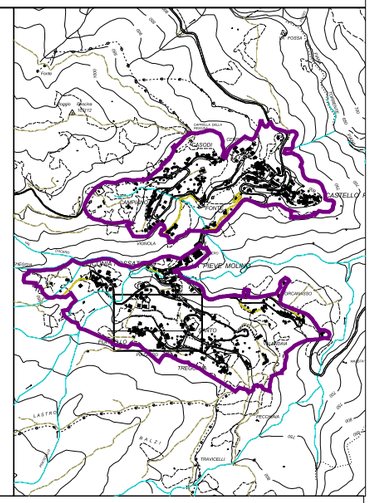
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico
del capoluogo, i coltivi intorno
agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo -Pieve

Località
FORNELLO 1
SCHEDA N. 1/2

ORTOFOTO 2001

ATTUALE

SIMULAZIONE

SIMULAZIONE

Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

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	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.
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 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.)
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.)	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.
1.2	regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).	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.
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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)	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.
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 del versante e tende a concludere la forma del nucleo, delimitata dal bosco e dalla viabilità esistente.
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; fasce verdi, a rinfoltire ed ispessire quelle esistenti; piano delle specie vegetali parte integrante del progetto edilizio, con meccanismi di garanzia per l' attuazione.
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	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.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

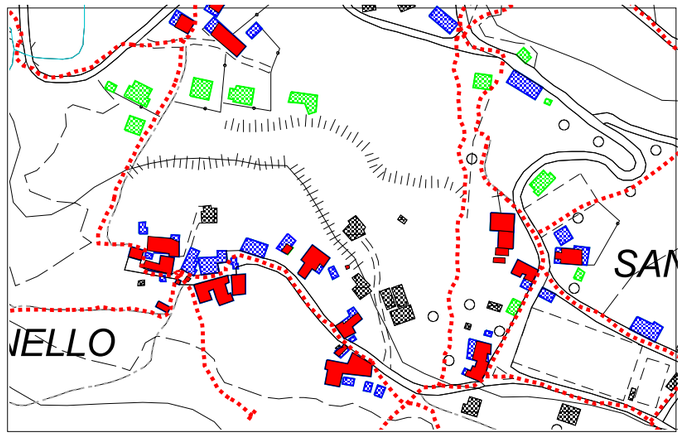
SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

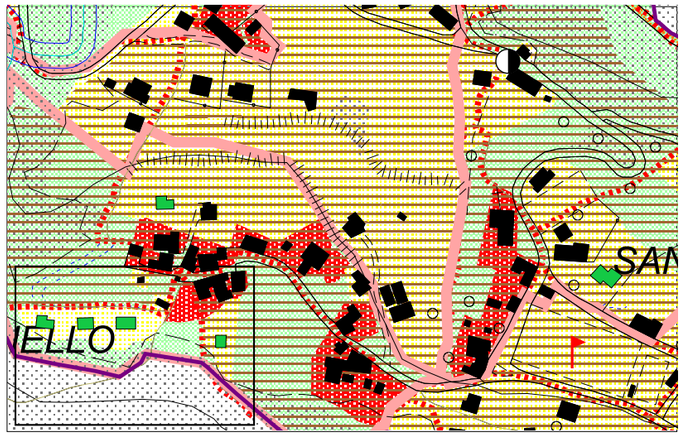
UTOE 1.1
Capoluogo -Pieve

Località
FORNELLO 2
SCHEDA N.2/1

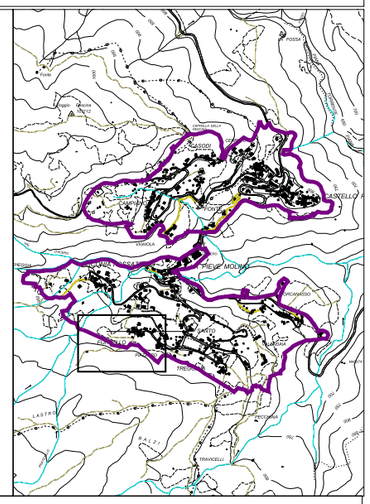
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo -Pieve

Località
FORNELLO 2
Scheda 2/2

ORTOFOTO 2001

ATTUALE

SIMULAZIONE

SIMULAZIONE

Modificata in Accoglimento Osservazione Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

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 2 SCHEDA N. 2/3

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	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. 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.
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 una abitazione unifamiliare 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.) e in "area con morfologia a terrazzi o ciglioni" (Art. 21 norme P.S.)
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.)	Ammesso n. 1 edificio unifamiliare 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.
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 nuove unità edilizia unifamiliare avrà 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.
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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 interessa aree abbandonate dall' agricoltura, in prossimità della edificazione più recente. La viabilità di servizio costituirà una prosecuzione di un percorso esistente e si inserirà sui ripiani esistenti. Conservazione della morfologia e di eventuali manufatti di terrazzamento (Art. 21 norme P.S.).
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 del versante; posta in basso rispetto al nucleo, non interferisce con la vista della parte storica, mentre attenua l' impatto dell' edilizia più recente, che ha finiture a intonaco e falde in contropendenza.
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; fasce verdi, a rinfoltire ed ispessire quelle esistenti; piano delle specie vegetali parte integrante del progetto edilizio, con meccanismi di garanzia per l' attuazione.
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	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.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

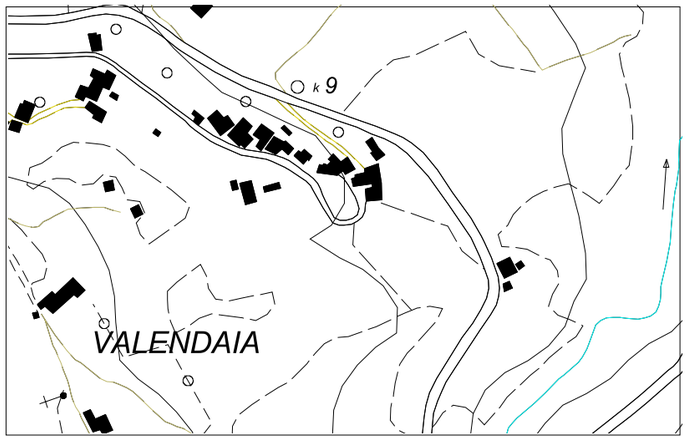
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

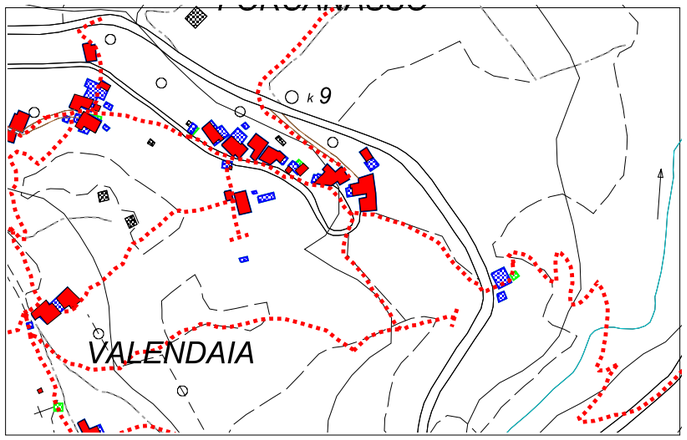
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo -Pieve

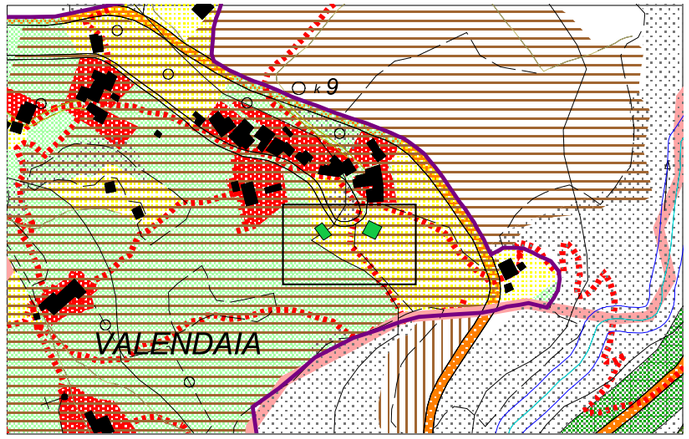
Località FORCANASSO Scheda N.3/1



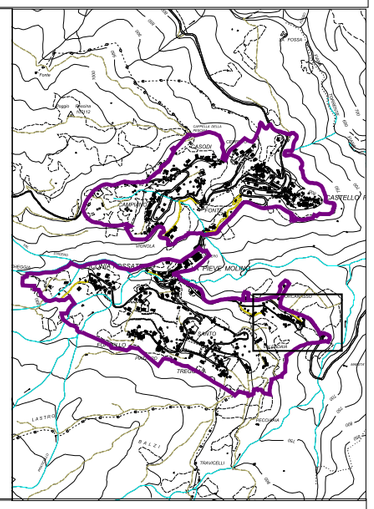
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

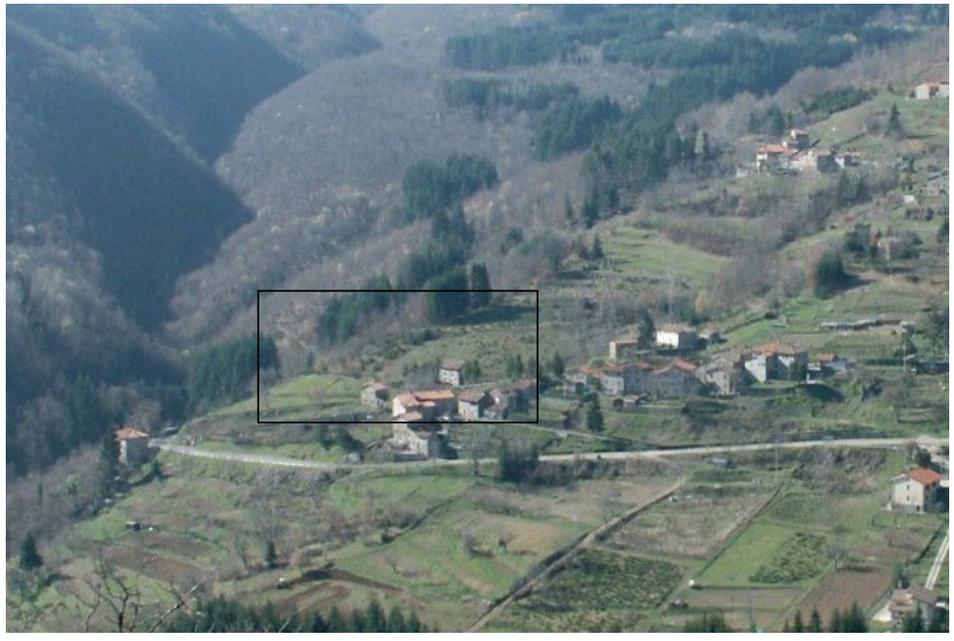
SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1: L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto	UTOE 1.1 Capoluogo -Pieve	Località FORCANASSO Scheda 3/2

ORTOFOTO 2001

SIMULAZIONE

ATTUALE



SIMULAZIONE

Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

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: FORCANASSO SCHEDA N. 3/3

Forcanasso: 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	Piccolo aggregato, parte del sistema Santo-Fornello Treggiaia, a struttura lineare con accrescimenti puntiformi. Compreso nell' area di tutela delle strutture urbane del Capoluogo è posto ai piedi del versante. Il nucleo è in gran parte ottocentesco, con integrazioni più recenti. Difficilmente percepipile, se non da posizioni molto elevate e distanti, il quadro paesaggistico appare ben integrato, così come il rapporto tra il centro antico ed il contesto ambientale. E' al centro di una rete di percorsi storici anche importanti.
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 due abitazioni unifamiliari. 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.)
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.)	Ammessi n. 2 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.
1.2	regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).	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.
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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)	Gl' interventi coinvolgono aree di scarso rilievo per l' agricoltura e prossime all' edificato, non interessate se non marginalmente da ciglioni. Obbligo di conservazione della morfologia (Art. 21 norme P.S.).
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 del nucleo, in posizione defilata rispetto ad esso, come gli accrescimenti puntiformi che già caratterizzano l' edilizia dei nuclei del Capoluogo.
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; fasce verdi, a rinfoltire ed ispessire quelle esistenti; piano delle specie vegetali parte integrante del progetto edilizio, con meccanismi di garanzia per l' attuazione.
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	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.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

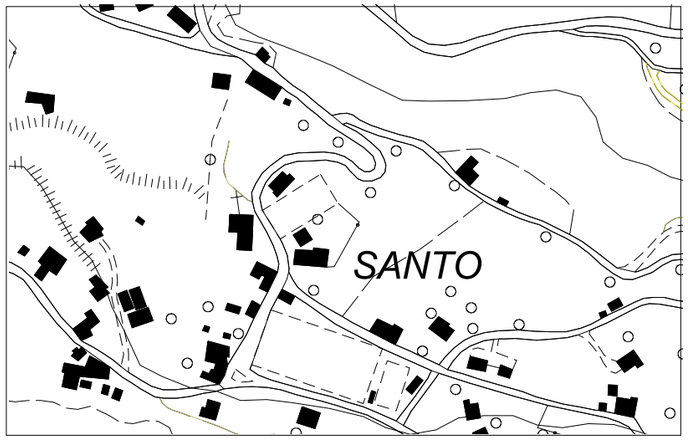
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

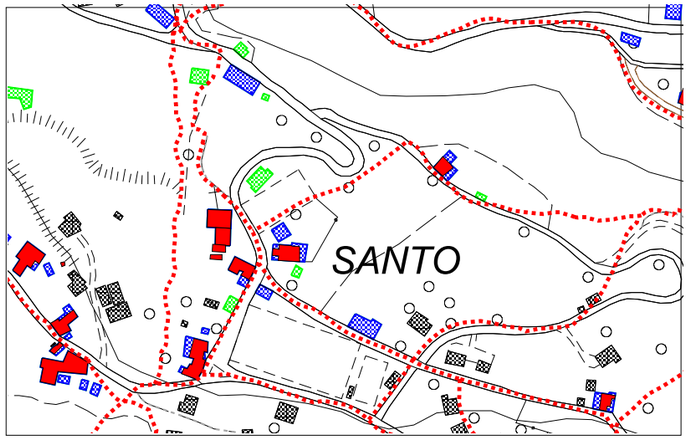
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo - Pieve

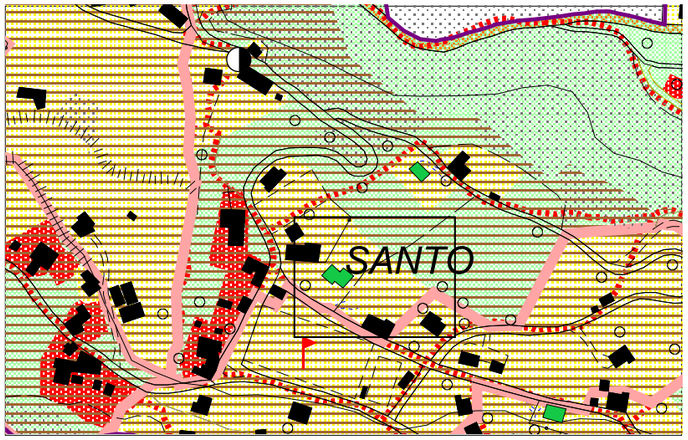
Località SANTO Scheda N.4/1



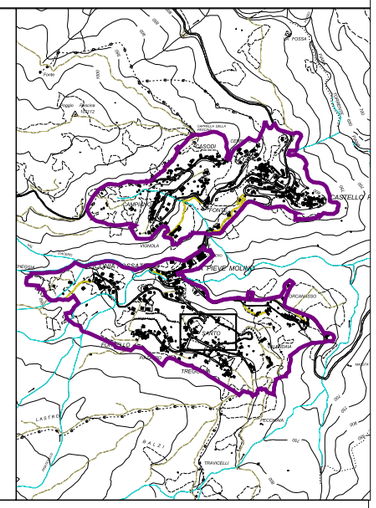
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico
del capoluogo, i coltivi intorno
agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo -Pieve

Località
SANTO
Scheda N.4/2

ORTOFOTO 2001

ATTUALE

SIMULAZIONE

SIMULAZIONE

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: SANTO SCHEDA N. 4/3

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)

0	**Stato di fatto e definizione dell' intervento**	
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. Li 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 bifamilare. 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.)
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.)	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.
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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.
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	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.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

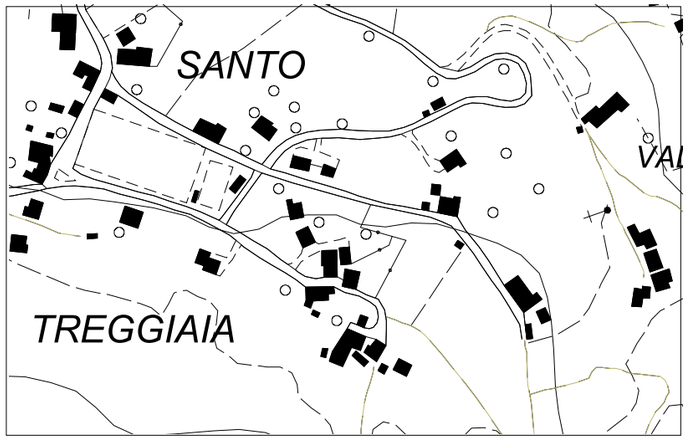
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

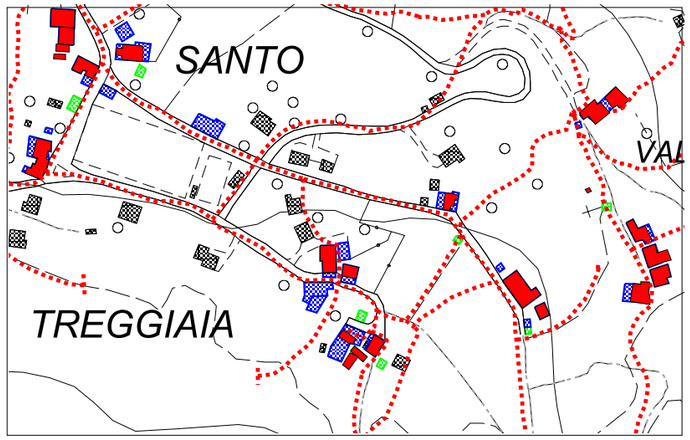
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo - Pieve

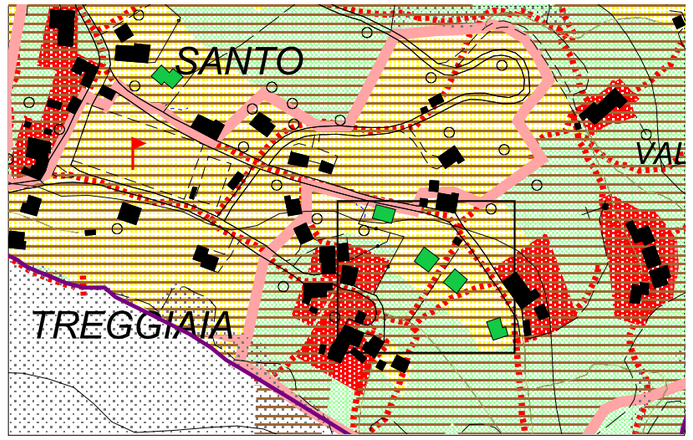
Località TREGGIAIA Scheda N.5/1



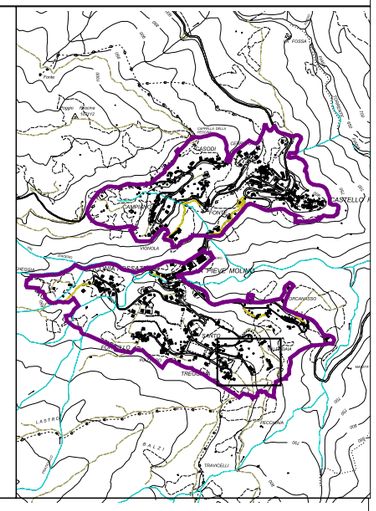
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



Modificata in accoglimento Osservazioni De. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

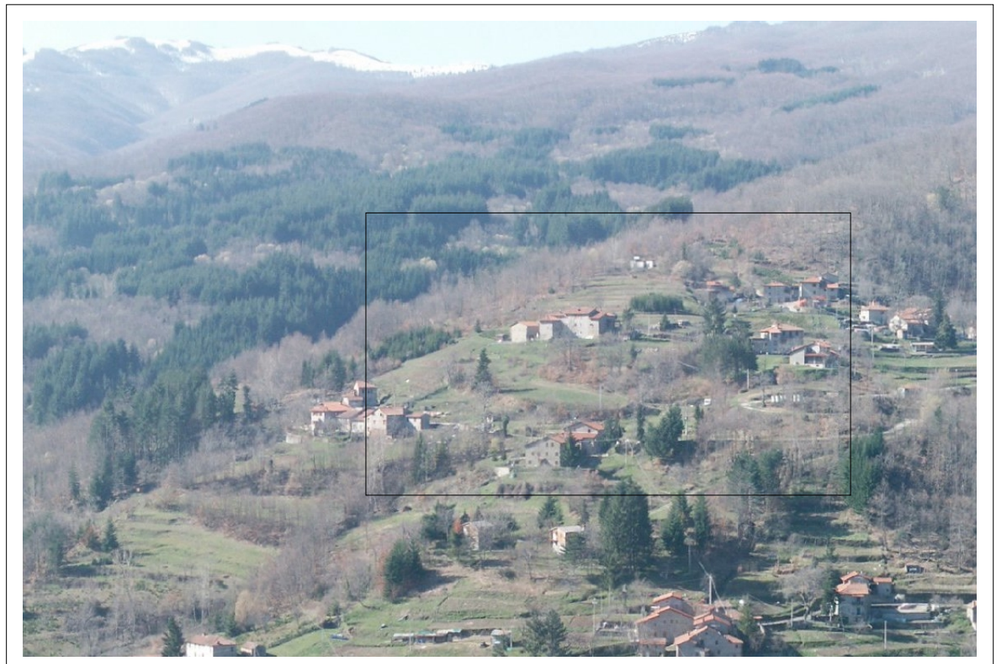
SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico
del capoluogo, i coltivi intorno
agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo -Pieve

Località
TREGGIAIA
Scheda ~~a~~ N.5/2

ORTOFOTO 2001



ATTUALE

SIMULAZIONE

SIMULAZIONE

Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

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: TREGGIAIA SCHEDA N. 5/3

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)

0	**Stato di fatto e definizione dell' intervento**	
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' 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.
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 quattro abitazioni unifamiliari. Accesso con realizzazione di un' unica viabilità da monte; possibilità di accesso diretto dalla strada a valle solo utilizzando il varco 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.)
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.)	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.
1.2	regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).	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.
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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)	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.
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 del versante e con gli accrescimenti puntiformi che già caratterizzano l' edilizia dei nuclei del Capoluogo.
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; fasce verdi; piano delle specie vegetali parte integrante del progetto edilizio.
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	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.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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 e senza allontanarli dalla strada principale.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

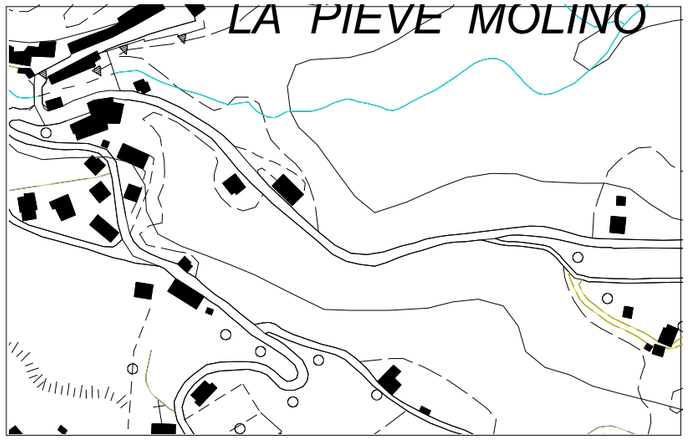
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

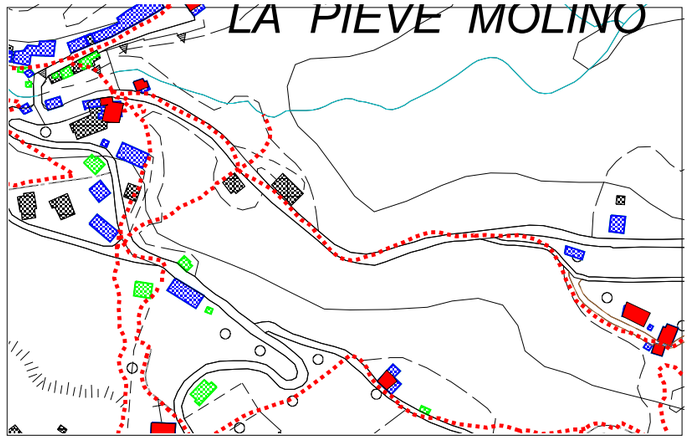
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo -Pieve

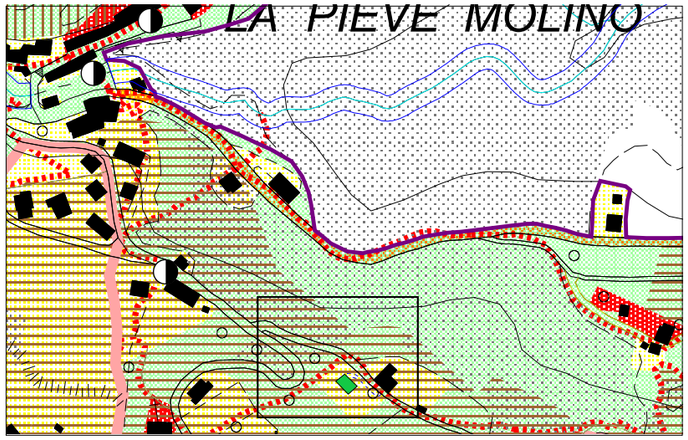
Località
ASSILLO
Scheda N.6/1



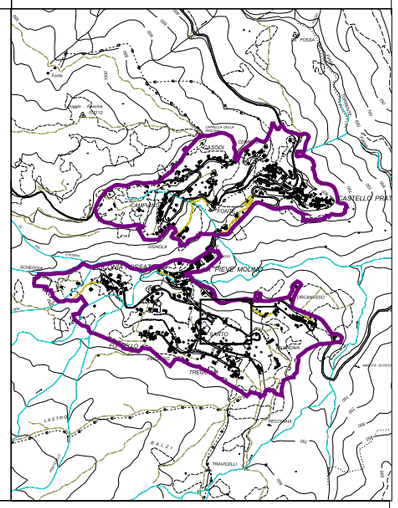
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo -Pieve

Località
ASSILLO
Scheda N.6/2

ORTOFOTO 2001

ATTUALE

SIMULAZIONE

SIMULAZIONE

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: ASSILLO SCHEDA N. 6/3

Assillo: 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	Località marginale del sistema Santo-Fornello Treggiaia, a struttura puntiforme. Compreso nell' area di tutela delle strutture urbane del Capoluogo, il luogo è stato interessato da ripetuti interventi, con accrescimenti, trasformazioni e non rilevanti edificazioni. L' area interessata è posta su un pianoro occupato da un annesso precario e schermato verso valle da alberature.
0.2	intervento proposto	Integrazione del contesto edilizio.
0.3	destinazione, parametri dimensionali, esigenza di infrastrutture di supporto; rapporto con l' area di tutela e con le preesistenze storiche	Realizzazione di un' abitazione bifamiliare. Accesso diretto dalla strada esistente, da monte o da valle purché in regola con la norma sugli sbancamenti. 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.)
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.)	Ammesso n. 1 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 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 biifamiliare avrà 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.
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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)	Gl' interventi coinvolgono aree marginali e in parte inutilizzate, non interessate da ciglioni. Fascia arborea soggetta a conservazione integrale e a ispessimento con uguali specie arboree.
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 del versante e con gli accrescimenti puntiformi che già caratterizzano l' edilizia dei nuclei del Capoluogo.
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, 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.
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	Necessità di allacciamenti dei servizi e di impianto di smaltimento eco-compatibile ove non sia possibile l' innesto nella fognatura.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

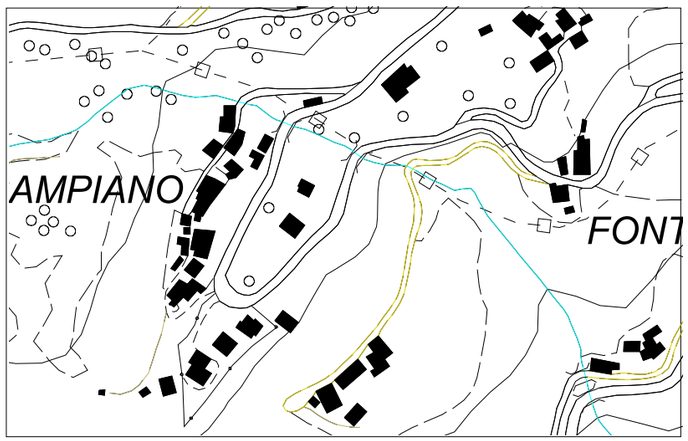
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

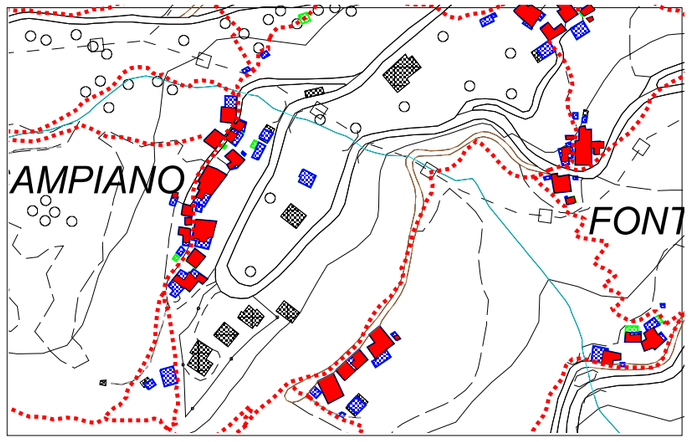
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico
del capoluogo, i coltivi intorno
agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

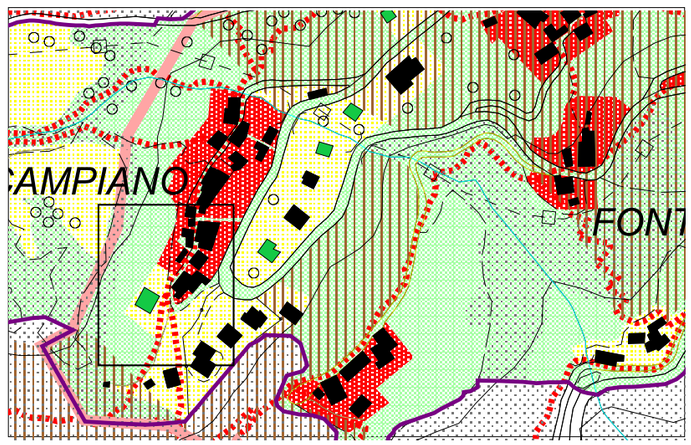
Località CAMPIANO 1 Scheda N.7/1



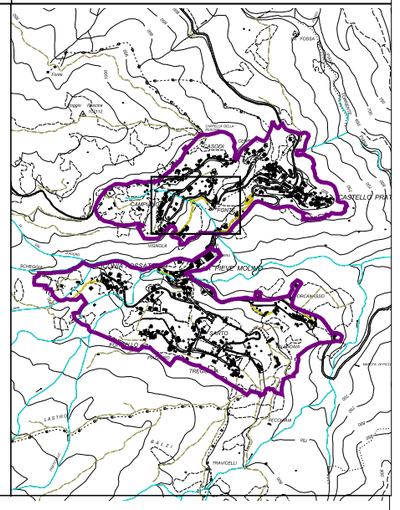
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 Cdel 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

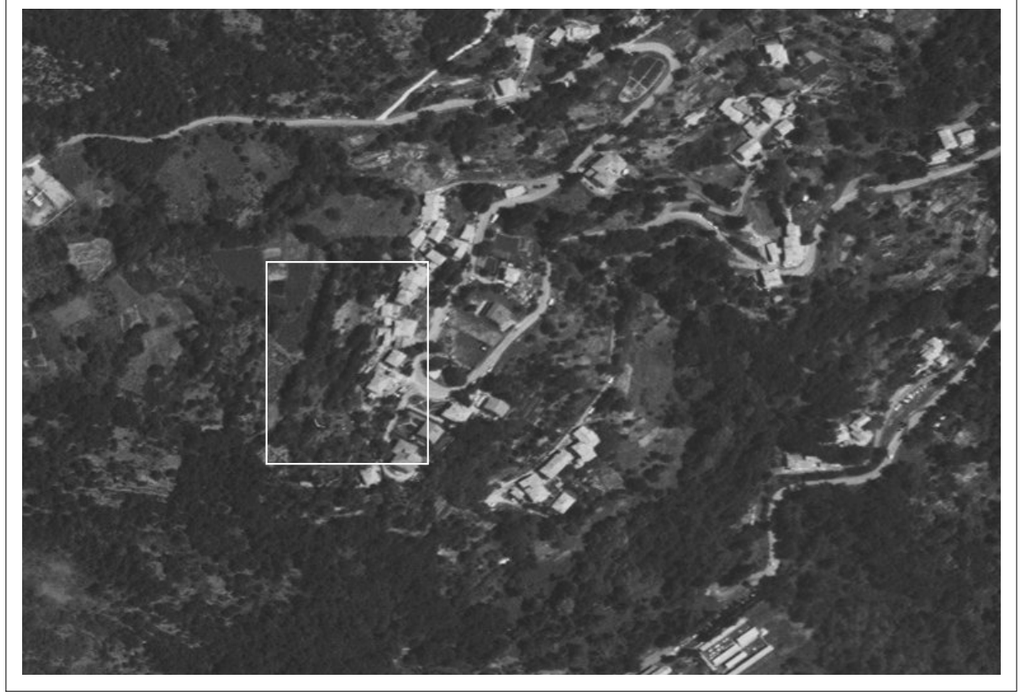
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico
del capoluogo, i coltivi intorno
agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

Località
CAMPIANO 1
Scheda N.7/2



ORTOFOTO 2001

ATTUALE

Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

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. 1.2 Capoluogo – Castello	Località: CAMPIANO 1 SCHEDA N. 7/3

Campiano 1: 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	Nucleo storico del sistema Casodi-Campiano-La Fonte, uno dei due sistemi costituenti l' U.TO.E. di Castello. Costituto dal nucleo a struttura lineare lungo un percorso storico, ha visto accrescimenti recenti in fregio alla nuova strada e all' interno del tornante. 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.
0.2	intervento proposto	Integrazione del contesto edilizio e consolidamento della struttura 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' abitazione unifamiliare a monte del percorso storico. Accesso dalla strada secondaria che sale al nucleo. Necessità di allacciamento ai servizi.. Gl' interventi sono interni all' "area di tutela delle strutture urbane" (Art. 10 norme P.S.)
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.)	Ammesso n. 1 edificio unifamiliare a monte del percorso storico. 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.
1.2	regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).	L' edificio unifamiliare avrà due piani fuori terra con altezza massima di 5,50 ml in gronda, senza piani interrati. 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.
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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)	Gl' interventi coinvolgono aree non utilizzate a scopi agricoli, ma già di pertinenza del nucleo abitato.
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 sopra il percorso storico si pone in continuità tipologica con l' edilizia del nucleo.
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, 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.
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	Necessità di allacciamenti dei servizi e di impianto di smaltimento eco-compatibile ove non sia possibile l' innesto nella fognatura.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

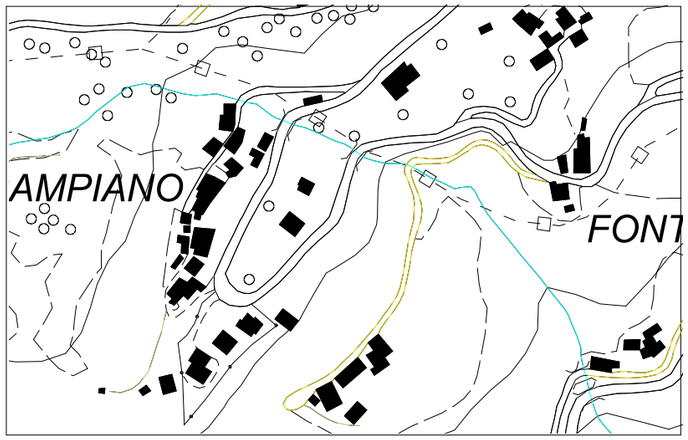
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

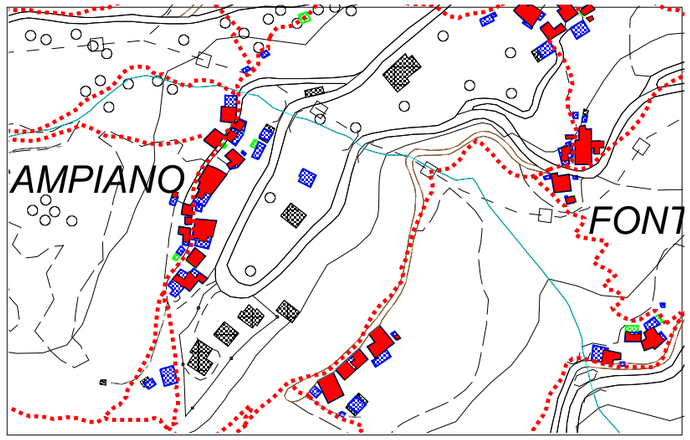
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

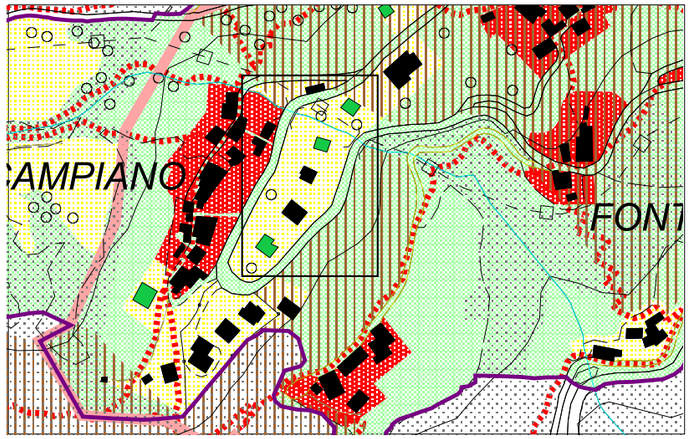
Località CAMPIANO 2
Scheda N.8/1



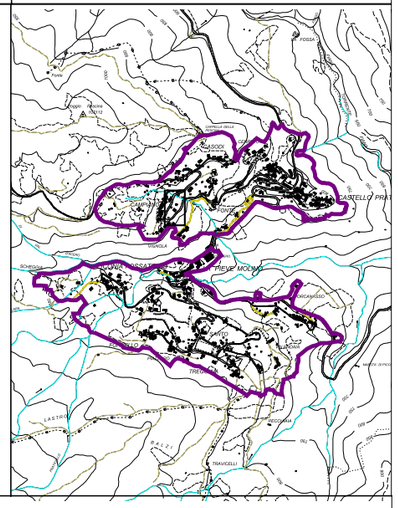
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



Modificata in Accoglimento Osservazioni Del .C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

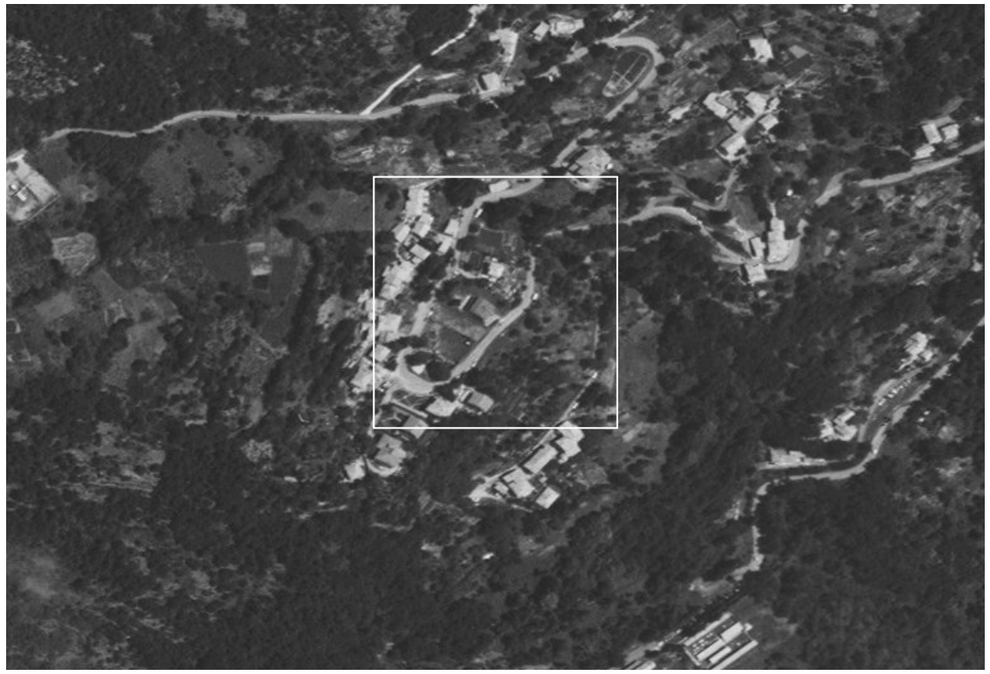
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico
del capoluogo, i coltivi intorno
agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

Località CAMPIANO 2 Scheda 8/2



ORTOFOTO 2001

ATTUALE

SIMULAZIONE

SIMULAZIONE

Modificata in Accoglimento Osservazioni Del .C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

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. 1.2 Capoluogo – Castello	Località: CAMPIANO 2 SCHEDA N. 8/3

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)

0	**Stato di fatto e definizione dell' intervento**	
0.1	stato di fatto	Nucleo storico del sistema Casodi-Campiano-La Fonte, uno dei due sistemi costituenti l' U.TO.E. di Castello. Costituto dal nucleo a struttura lineare lungo un percorso storico, ha visto accrescimenti recenti in fregio alla nuova strada e all' interno del tornante. 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.
0.2	intervento proposto	Integrazione del contesto edilizio e consolidamento della struttura 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 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. Gl' interventi sono interni all' "area di tutela delle strutture urbane" (Art. 10 norme P.S.)
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.)	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.
1.2	regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).	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 aggetto.
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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)	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.
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 del nucleo.
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, 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.
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	Necessità di allacciamenti dei servizi e di impianto di smaltimento eco-compatibile ove non sia possibile l' innesto nella fognatura.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

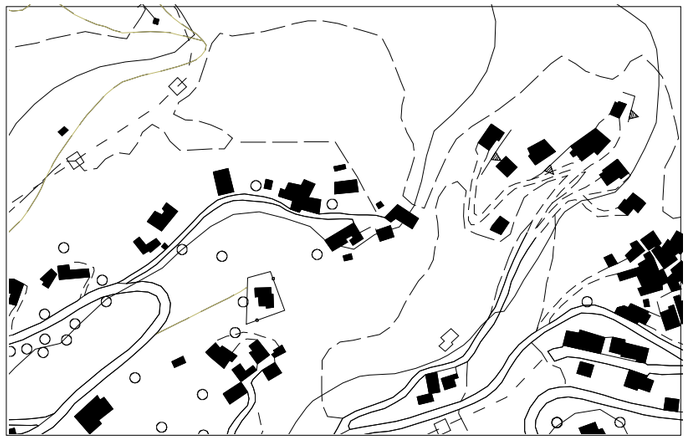
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

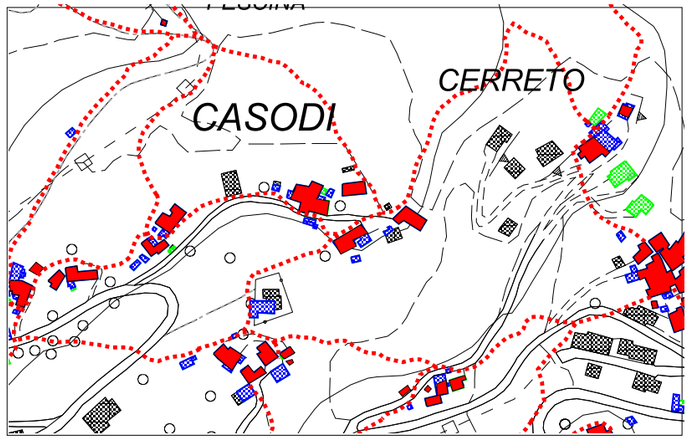
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

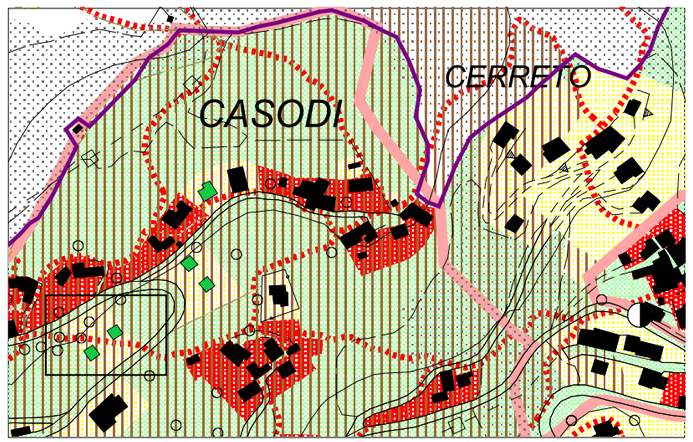
Località CASODI Scheda N.9/1



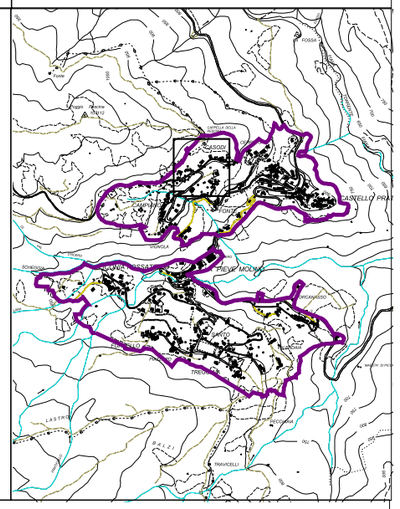
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



Modificata in Accoglimento Osservazioni Del C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

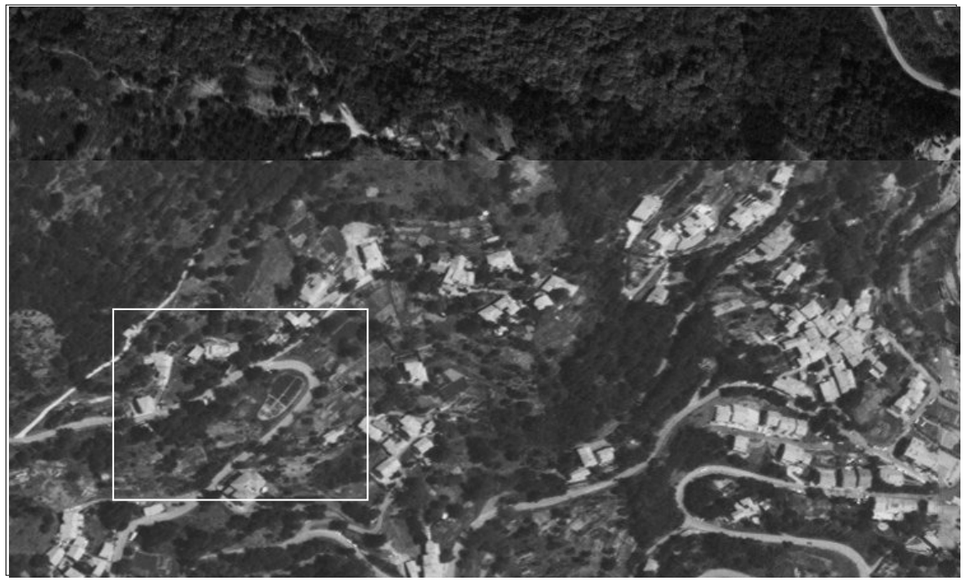
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

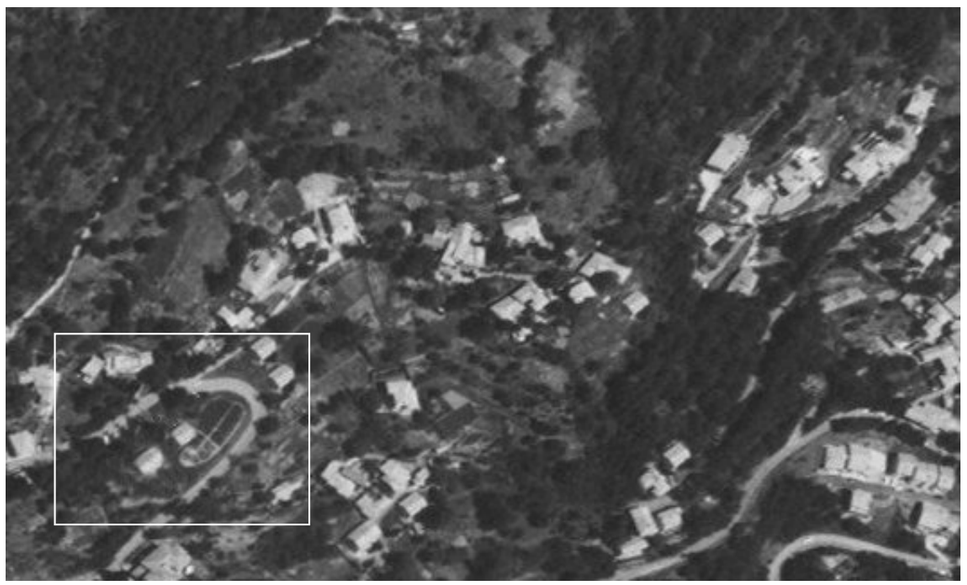
UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

Località
CASODI 1
Scheda 9/2



ORTOFOTO 2001

ATTUALE



SIMULAZIONE

SIMULAZIONE

Modificata in Accoglimento Osservazioni Del. C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

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. 1.2 Capoluogo – Castello	Località: CASODI 1 SCHEDA N. 9/3

Casodi 1: 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	Nucleo del sistema Casodi-Campiano-La Fonte, uno dei due sistemi costituenti l' U.TO.E. di Castello. Costituto da alcune preeesistenze 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.
0.2	intervento proposto	Integrazione del contesto edilizio e consolidamento della struttura 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 due abitazioni unifamiliari nel tornante della strada. Accesso diretto dalla strada principale. 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.)
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.)	Ammessi n. 2 edifici unifamiliari nel tornante della nuova strada. 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 per ciascun intervento.
1.2	regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).	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.
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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)	Gl' interventi interessano aree non significative ai fini dell' agricoltura, non interessate se non marginalmente da terrazzi o ciglioni. Conservazione della morfologia e di eventuali manufatti di terrazzamento (Art. 21 norme P.S.).
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 del versante.
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, 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.
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	Necessità di allacciamenti dei servizi e di impianto di smaltimento eco-compatibile ove non sia possibile l' innesto nella fognatura.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

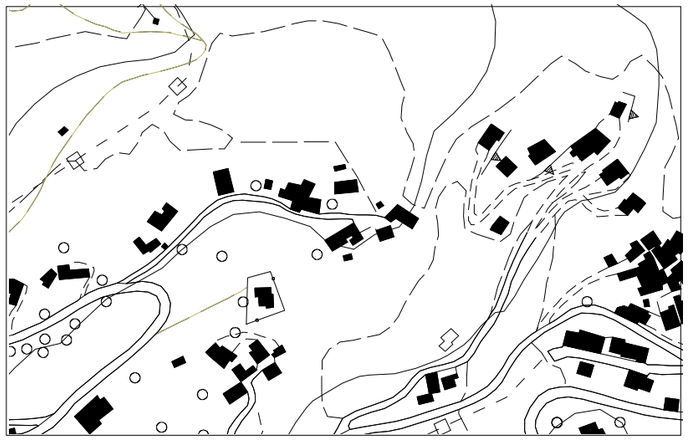
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

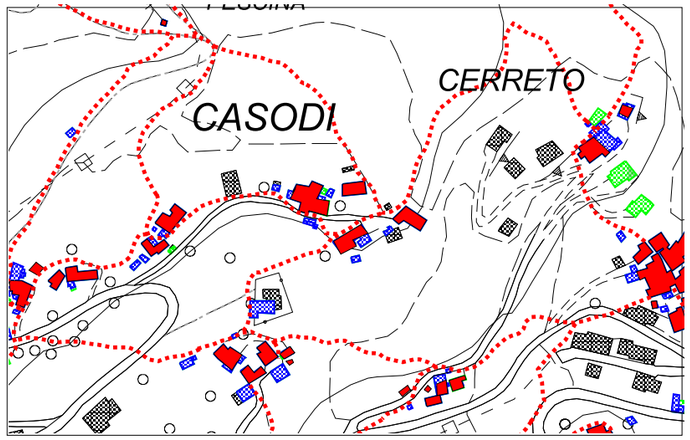
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

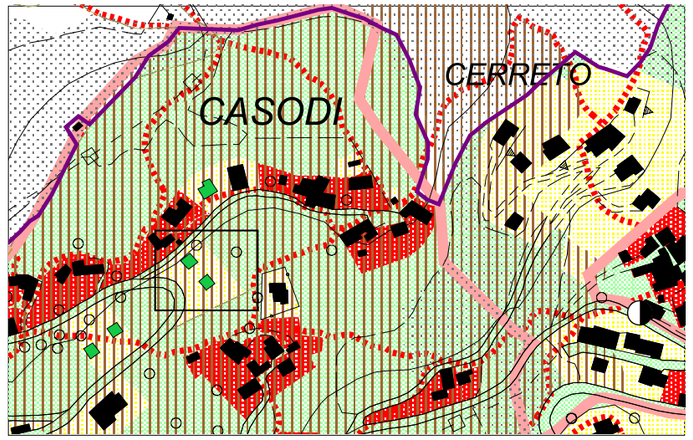
Località CASODI 2 Scheda 10/1



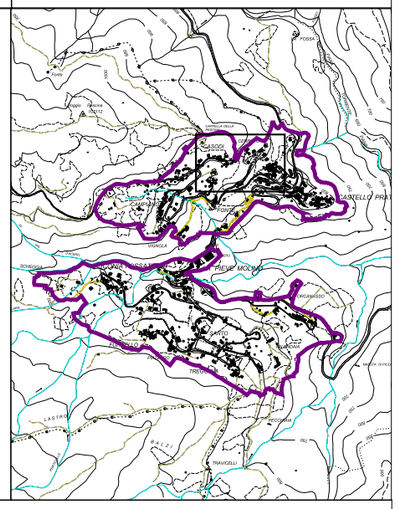
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

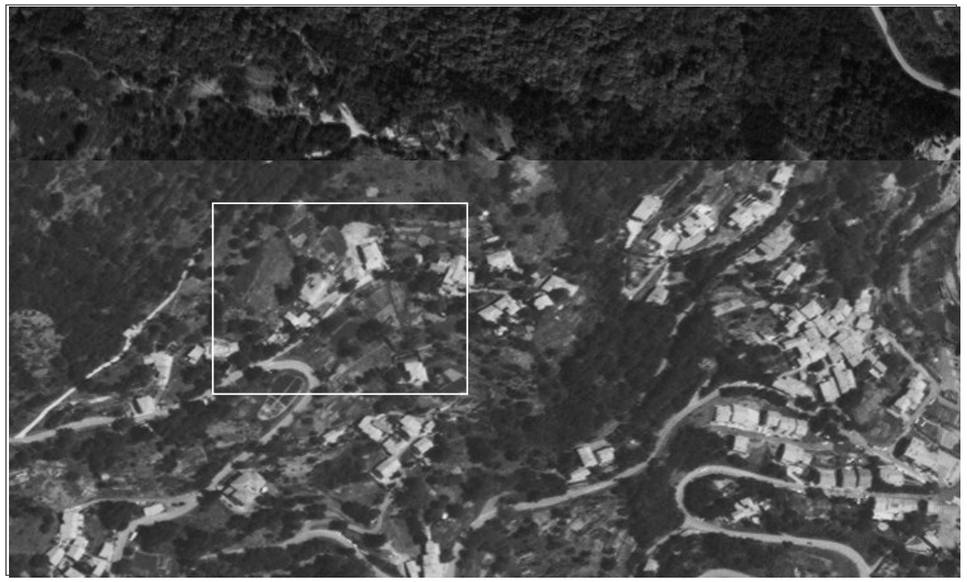
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

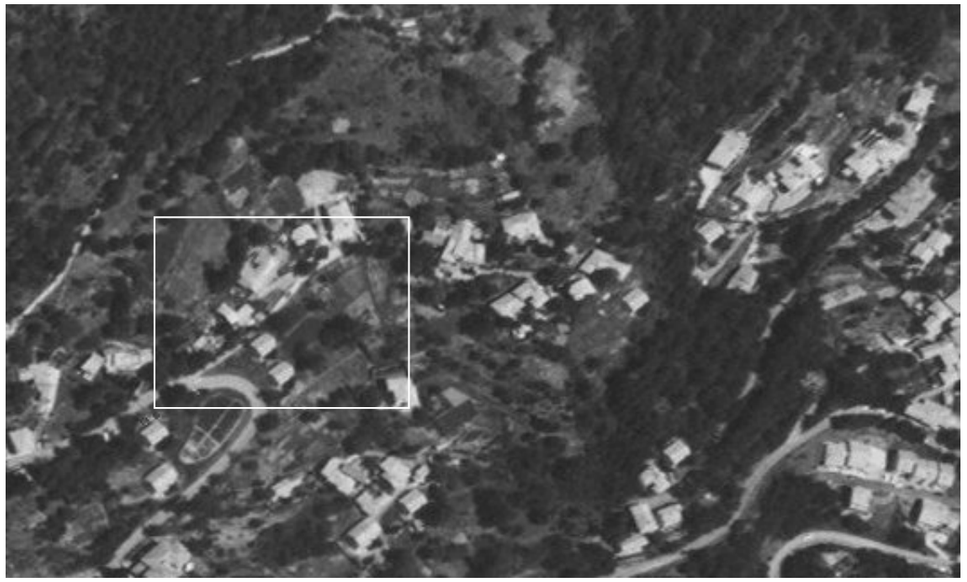
UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

Località
CASODI 2
Scheda N.10/2



ORTOFOTO 2001

ATTUALE



SIMULAZIONE

SIMULAZIONE

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. 1.2 Capoluogo – Castello	Località: CASODI 2 SCHEDA N. 10/3

Casodi 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)

0	**Stato di fatto e definizione dell' intervento**	
0.1	stato di fatto	Nucleo del sistema Casodi-Campiano-La Fonte, uno dei due sistemi costituenti l' U.TO.E. di Castello. Costituto da alcune preeesistenze 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.
0.2	intervento proposto	Integrazione del contesto edilizio e consolidamento della struttura 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 due abitazioni unifamiliari a destra del tornante. Accesso diretto 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.)
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.)	Ammessi n. 2 edifici unifamiliari a destra del tornante. 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 per ciascun intervento.
1.2	regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).	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
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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)	Gl' interventi interessano aree non significative ai fini dell' agricoltura, in prossimità della edificazione più recente, interessate da terrazzi o ciglioni. Gl' interventi saranno autorizzati a condizione di inserirsi in ripiani esistenti, con la conservazione della morfologia e di eventuali manufatti di terrazzamento (Art. 21 norme P.S.).
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 più significativa del nucleo.
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, 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.
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	Necessità di allacciamenti dei servizi e di impianto di smaltimento eco-compatibile ove non sia possibile l' innesto nella fognatura.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

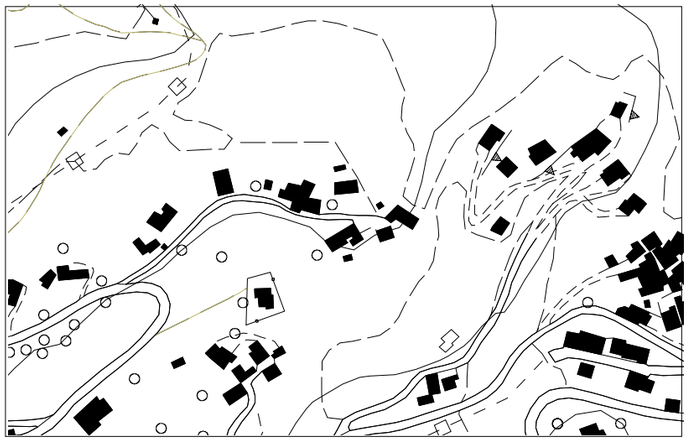
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

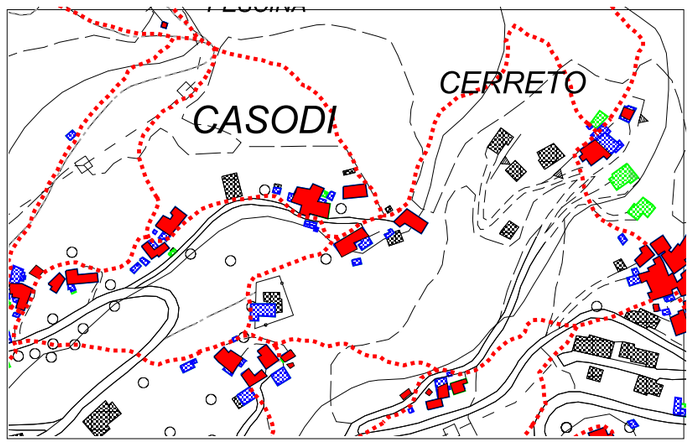
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

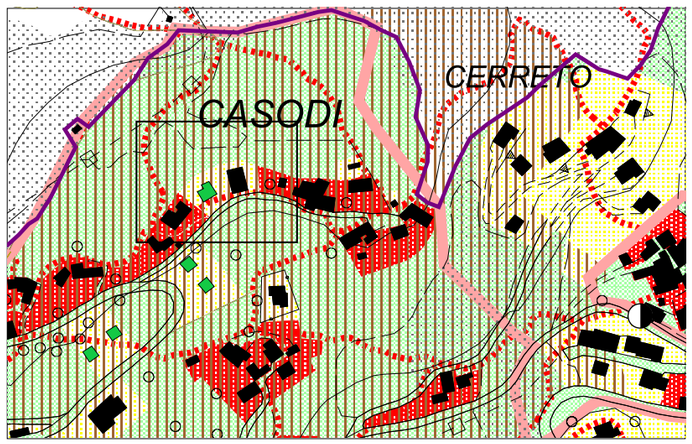
Località FONTE- CASODI Scheda N.11/1



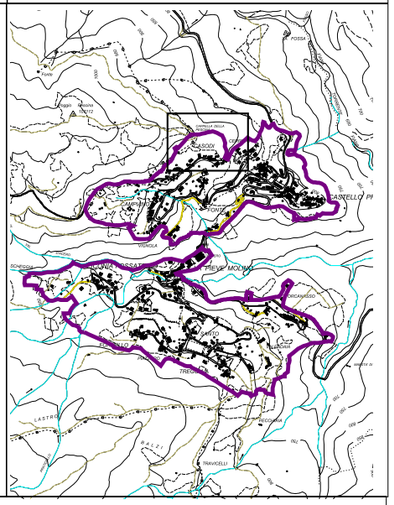
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

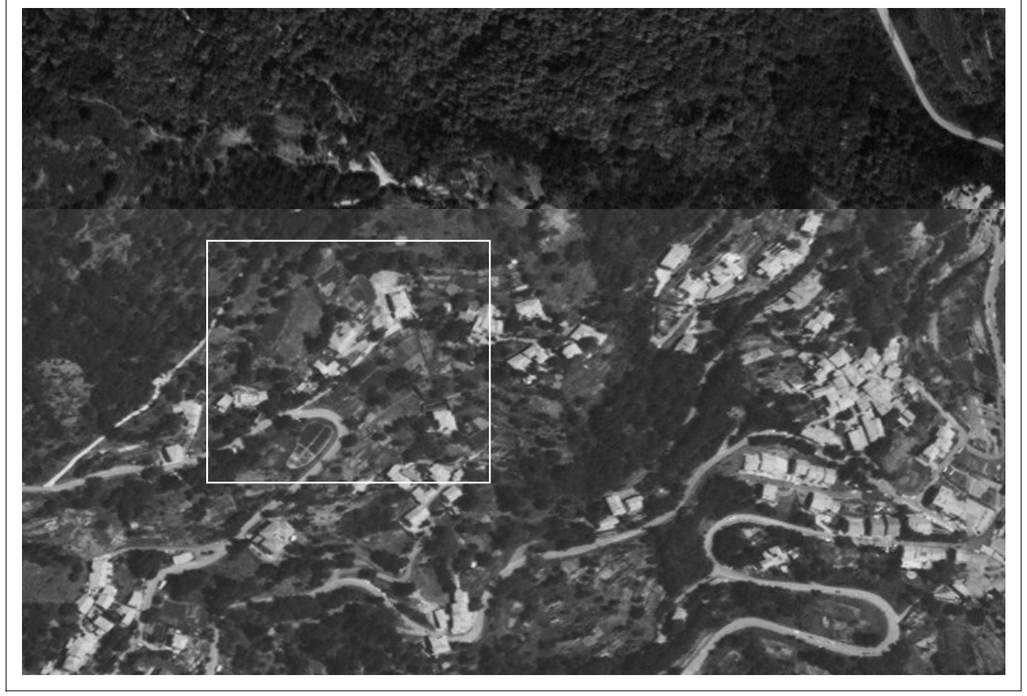
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

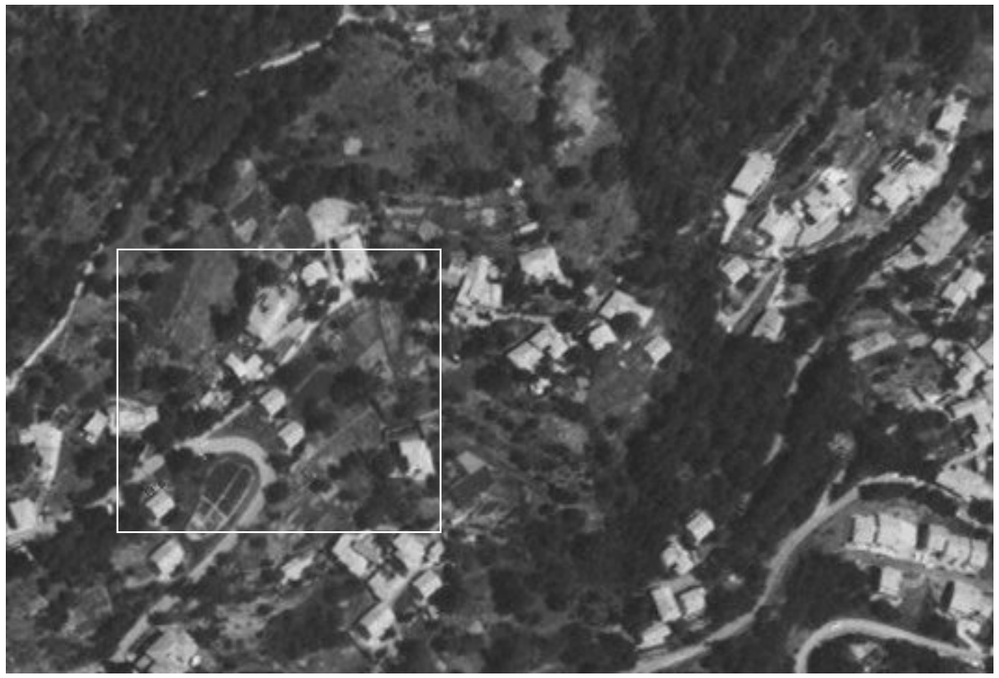
UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

Località
FONTE-CASODI
Scheda N.11/2



ORTOFOTO 2001

ATTUALE



SIMULAZIONE

SIMULAZIONE

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. 1.2 Capoluogo – Castello	Località: FONTE-CASODI SCHEDA N. 11/3

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)

0	**Stato di fatto e definizione dell' intervento**	
0.1	stato di fatto	Nucleo del sistema Casodi-Campiano-La Fonte, uno dei due sistemi costituenti l' U.TO.E. di Castello. Costituto da alcune preeesistenze 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.
0.2	intervento proposto	Integrazione del contesto edilizio e consolidamento della struttura 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' abitazione unifamiliare a monte della strada di Casodi. 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.)
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.)	Ammessi n. 1 edificio unifamiliare a monte della strada di Casodi, nel lotto tra due fabbricati esistenti . 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 per ciascun intervento.
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 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 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. L' unità si porrà per giacitura, impostazione dei livelli e tipologia in continuità con l' edificio più antico, a sinistra guardando dalla strada.
2	**Verifica di compatibilità paesistica**	
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 interessa aree di risulta non destinata a uso agricolo, sul ripiano a monte della strada. Gl' interventi saranno autorizzati a condizione di inserirsi in ripiani esistenti, con la conservazione della morfologia e di eventuali manufatti di terrazzamento (Art. 21 norme P.S.), tranne la realizzazione dell' accesso.
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 più significativa del nucleo.
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, 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.
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	Necessità di allacciamenti dei servizi e di impianto di smaltimento eco-compatibile ove non sia possibile l' innesto nella fognatura.
4	**Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico**	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.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

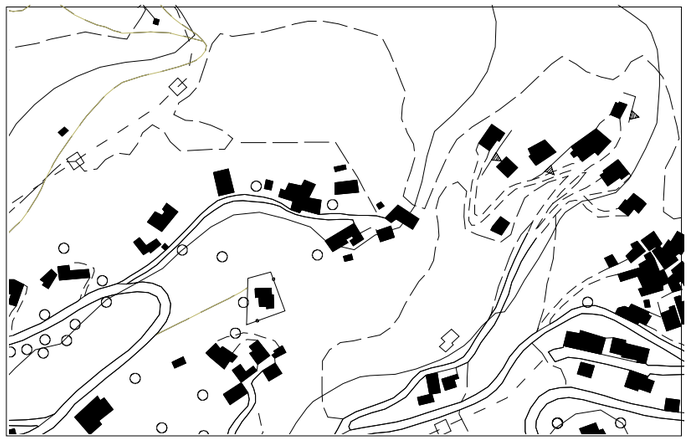
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

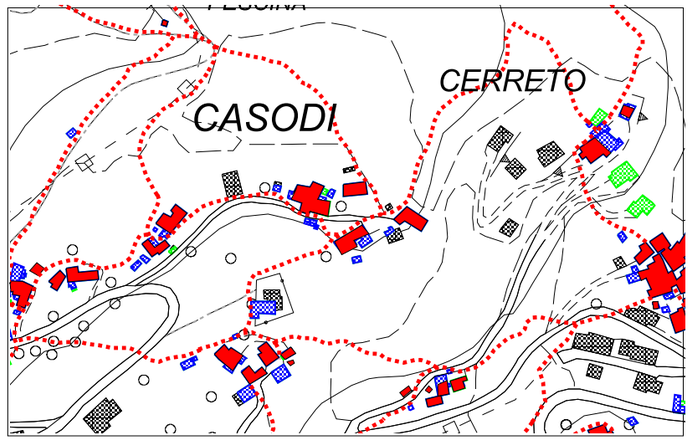
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

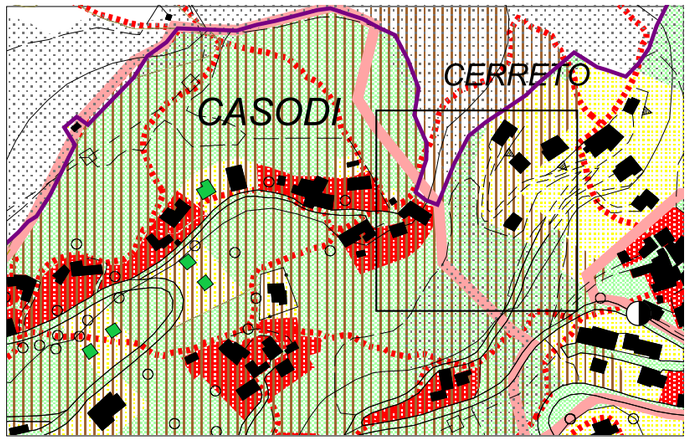
Località CERRETO Scheda N.12/1



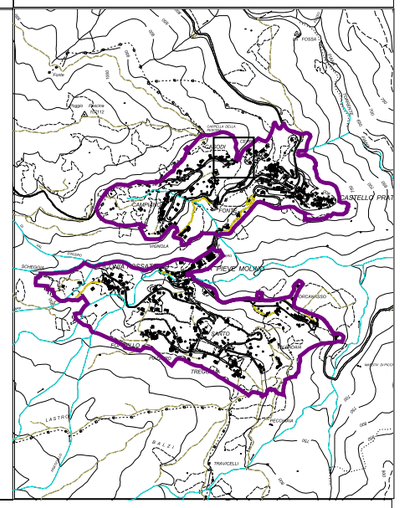
CTR Scala 1:5000



STRATIFICAZIONI Scala 1:5000

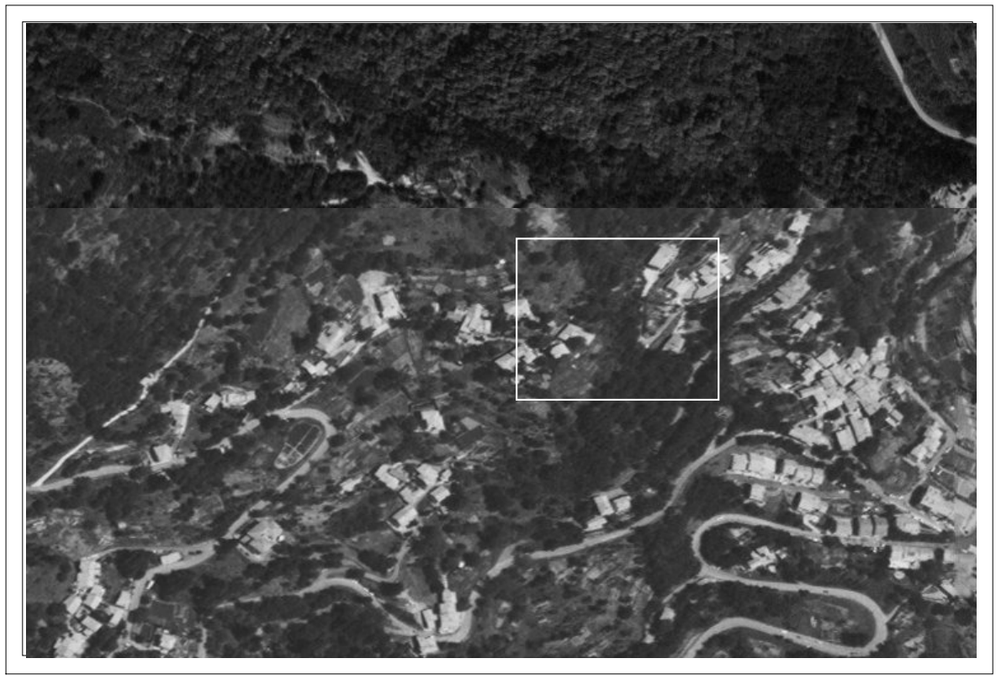


ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



Modificata in Accoglimento Osservazioni Del.C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO) PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'	SOTTOSISTEMA 1: L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto	UTOE 1.2 Capoluogo -Castello	Località CERRETO Scheda N.12/2



ORTOFOTO 2001

ATTUALE

Modificata in Accoglimento Osservazioni Del.C.C. n.ro 61 del 30/12/2005

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. 1.2 Capoluogo – Castello	Località: CERRETO SCHEDA N. 12/3

Cerreto: 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	Nucleo del sistema Casodi-Campiano-La Fonte, uno dei due sistemi costituenti l' U.TO.E. di Castello.
0.2	intervento proposto	PREVISIONE SOPPRESSA PER L' ACCOGLIMENTO DI OSSERVAZIONE DELL' UFFICIO COMUNALE (edificio con concessione già rilasciata)
0.3	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

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)
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

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

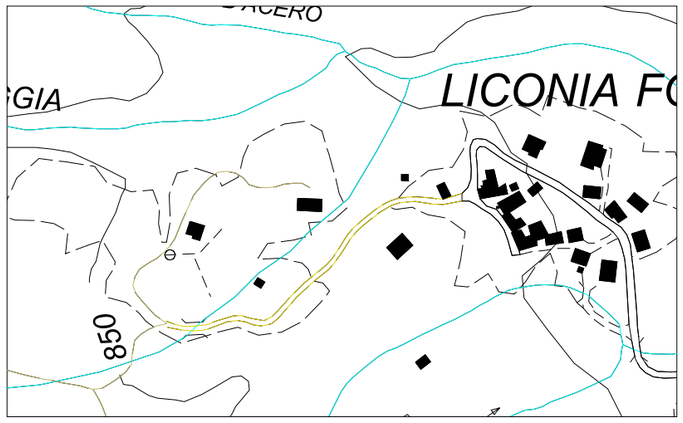
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

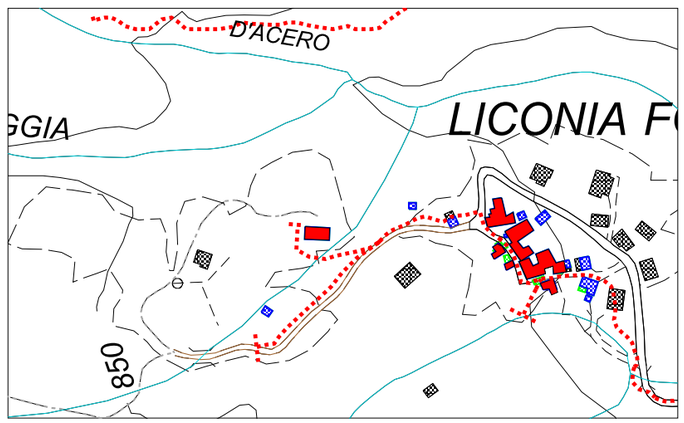
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.1
Capoluogo - Pieve

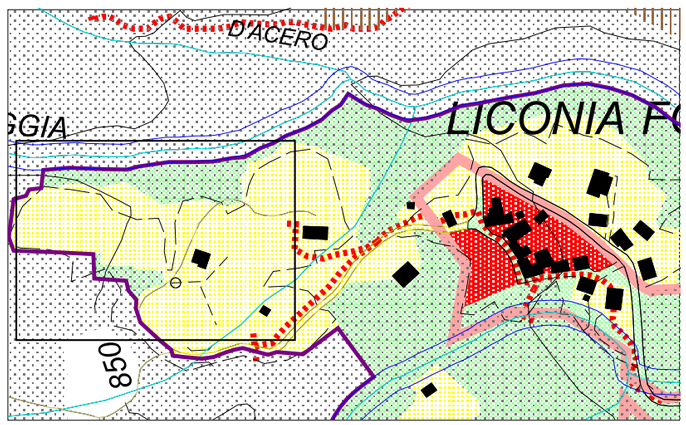
Località
LICONIA
Scheda N.13/1



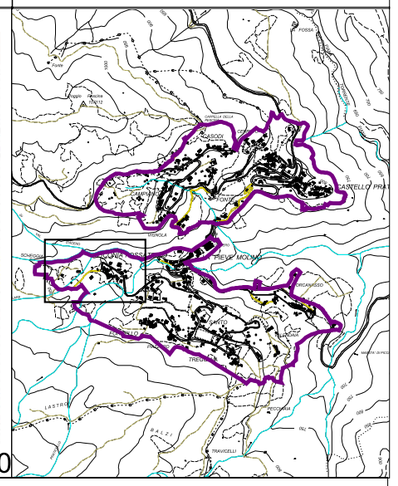
CTR Scala 1:5000



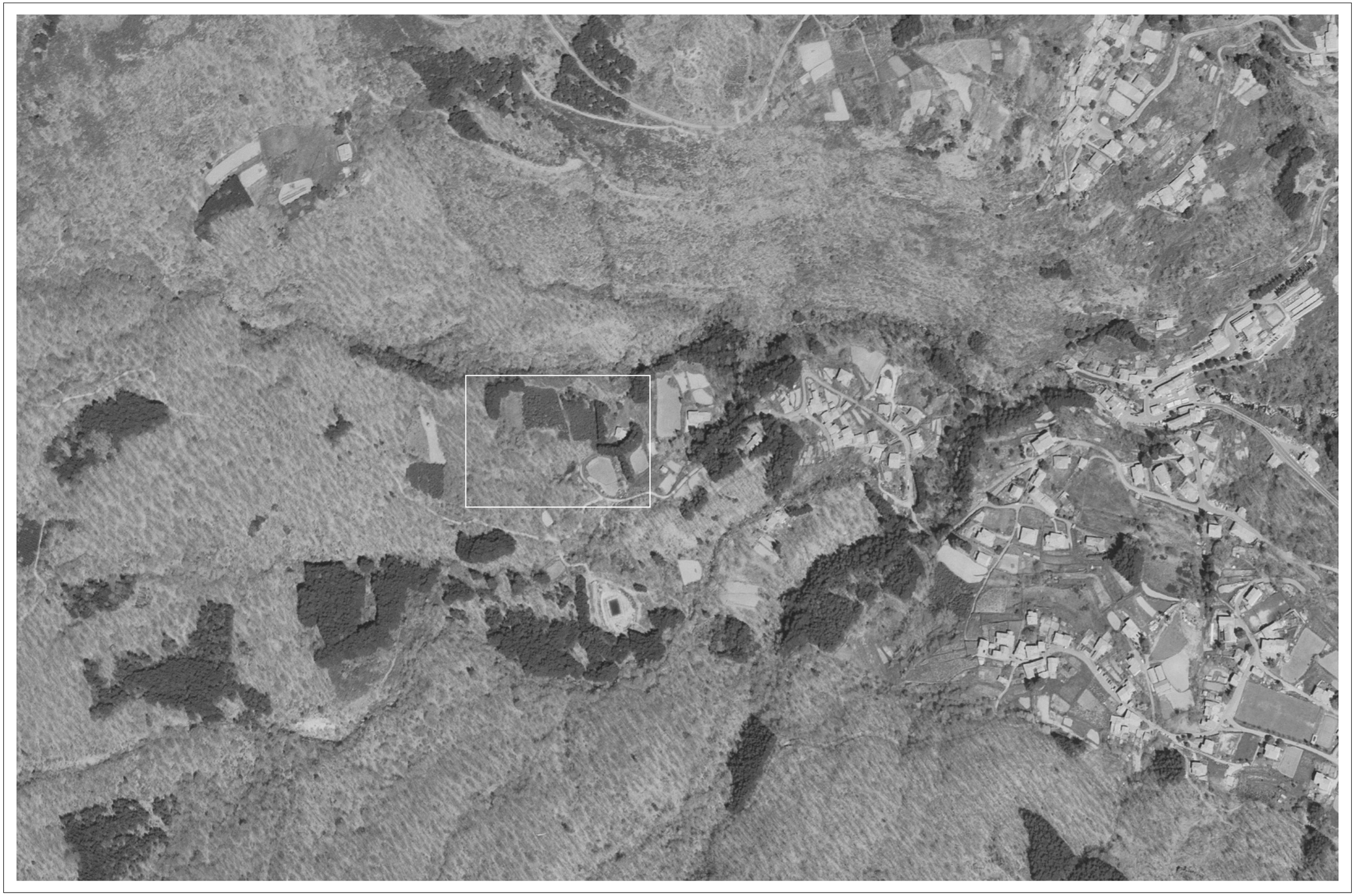
STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO) PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'	SOTTOSISTEMA 1: L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto	UTOE 1.1 Capoluogo -Pieve	Località LICONIA Scheda N.13/2



ORTOFOTO 2001

Liconia: previsione di area di evoluzione – valutazione di compatibilità con le direttive del P.T.C.P., Art. 18 (individuazione delle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola) e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico

0 Stato di fatto e definizione dell' intervento

0.1 Descrizione dell' area

L' area di evoluzione individuata presso Liconia è già interessata da alcune residenze e dalle relative opere di urbanizzazione.

Nel precedente strumento urbanistico vi sono previste tre piccole zone B, due F1 a verde pubblico ed una F10 con una capacità di 8100 mc di turistico-ricettivo.

L' area è posta in luogo di per sé non emergente, con schermature arboree in gran parte esistenti; per la sua morfologia non presenta i terrazzamenti che caratterizzano questi ambiti nell' intorno del Capoluogo e non è neppure interessata, se non marginalmente, dalla coltura dell' "albero di Natale"..

Anche se appartato e privo viste panoramiche, è però un luogo dove una moderata espansione edilizia potrebbe aggregarsi senza porsi a saldatura dei nuclei della U.T.O.E.; inoltre costituirebbe un rafforzamento dell' abitato di Liconia, al quale è collegato da una strada carrabile e da due percorsi storici.

0.1 Processo di formazione e classificazione

La zona interessata, posta a ovest dell' abitato di Liconia, si colloca al margine delle aree individuate dal P.T.C.P. come "zone a prevalente od esclusiva funzione agricola" ed è classificata nella Tavola 5 del P.S. nel Tipo di Paesaggio: 10: Coltivi della Montagna, Variante b: Sistemi di coltivi della piccola proprietà intorno agli aggregati. Aree di influenza urbana ad economia agricola debole (IUAD).

Tali zone corrispondono alle originarie "aree di alimentazione" degli aggregati della montagna, destinate a colture ortive di sostentamento ai singoli nuclei familiari, fittamente frazionate secondo un regime di piccola proprietà suddivisa fra la totalità delle famiglie originariamente insediate (la "piccola proprietà coltivatrice"). Sono localizzate internamente e nelle immediate vicinanze del capoluogo, ad eccezione di una frangia residua situata sul versante montano che dal nucleo di Treggiaia sale verso il crinale del Pratomagno in corrispondenza di abitazioni sparse attualmente in disuso.

Tali aree sono classificate come "aree di influenza urbana ad economia agricola debole" per la prossimità al sistema urbano e infrastrutturale e per il ruolo prevalentemente residenziale - turistico degli aggregati dei quali questi coltivi fanno parte integrante.

0.2 intervento proposto

Previsione di area di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo; destinazione prevalente residenziale; miglioramento ed estensione della viabilità interna; estensione delle opere di urbanizzazione presenti e allacciamento alle reti .

1 Compatibilità con le Direttive del P.T.C.P.

1.1

Per la classificazione dell' area come "di influenza urbana ad economia agricola debole (IUAD)", conseguente alla sua situazione attuale, l' inclusione della zona nelle "aree di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo" non pare in contraddizione con le direttive di cui all' Art. 18 comma 3 delle Norme del PTCP, che prevede siano "da includere nelle zone con prevalente od esclusiva funzione agricola, insieme ad altre che il Comune riterrà necessario, le seguenti aree:

a) le Aree ad agricoltura sviluppata estensiva (ASE)

b) le Aree ad agricoltura intensiva o specializzata (ASI)."

La classificazione della zona viene quindi in attuazione del disposto del medesimo Art. 18, comma 4, che prevede che l' ambito di vocazione a prevalente od esclusiva funzione agricola definito dal PTCP a titolo di indirizzo venga perimetrato definitivamente dal Comune sulla base di più approfondite analisi.

2 Prescrizioni per il Regolamento urbanistico

Il R.U. detterà regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico e regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo: ammetterà tipologie architettoniche residenziali mono o bifamiliari, singole o binate, con non più di due piani fuori terra, costruite con materiali e coloriture tradizionali dell' edilizia locale dettando regole che ne garantiscano il corretto inserimento ambientale.

Il R.U. detterà una gamma di materiali ammessi per la sistemazione delle aree scoperte, pubbliche e private, prevederà il mantenimento e la creazione di barriere vegetali arboree con essenze locali lungo la viabilità e intorno agli insediamenti e prescriverà schermature vegetali degli interventi edilizi.

Il R.U. detterà norme per la limitazione dei movimenti di terra e la realizzazione di muri di sostegno con dimensioni e tipologie compatibili. Nella individuazione delle aree edificabili terrà particolarmente conto della vegetazione preesistente, al fine di evitare un impoverimento della dotazione e di favorire la sostituzione delle specie estranee con quelle storicizzate.

Tutti gli interventi sopra indicati saranno oggetto di un piano attuativo che investa anche le "aree di tutela e di servizio" contermini. Se di iniziativa privata, il piano attuativo dovrà essere preceduto da un planivolumetrico di riferimento di iniziativa comunale.

COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)

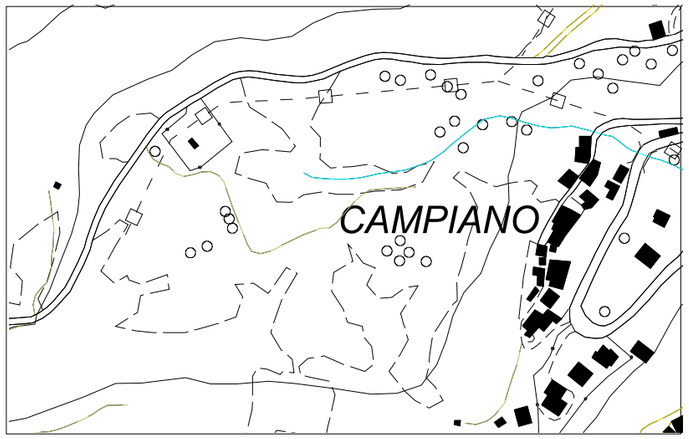
PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO

SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

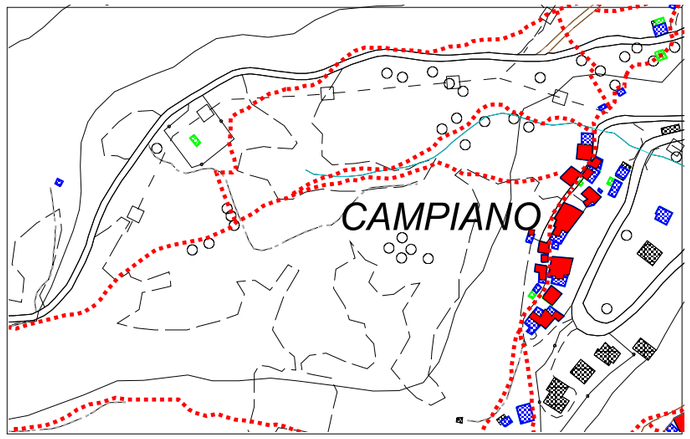
SOTTOSISTEMA 1:
L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto

UTOE 1.2
Capoluogo -Castello

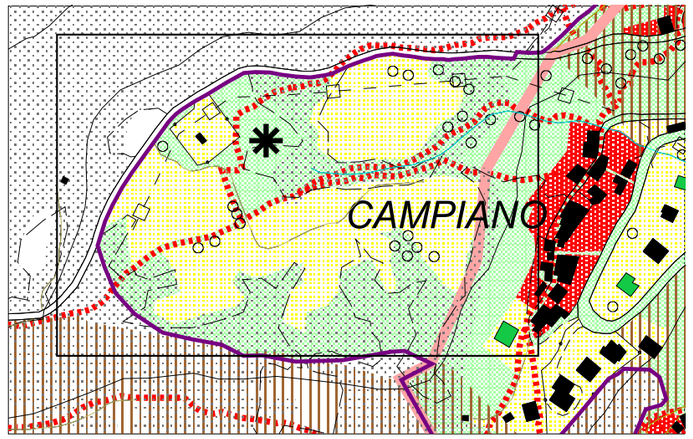
Località LE PIANORA Scheda N.14/1



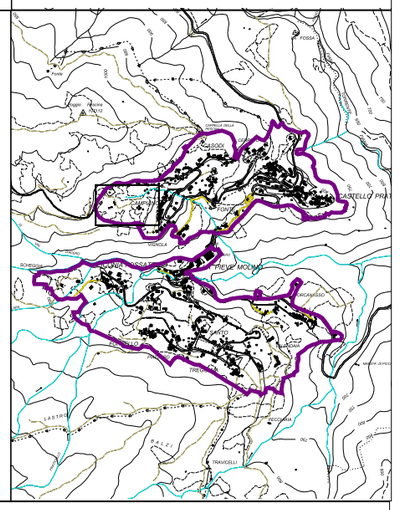
CTR Scala 1:5000



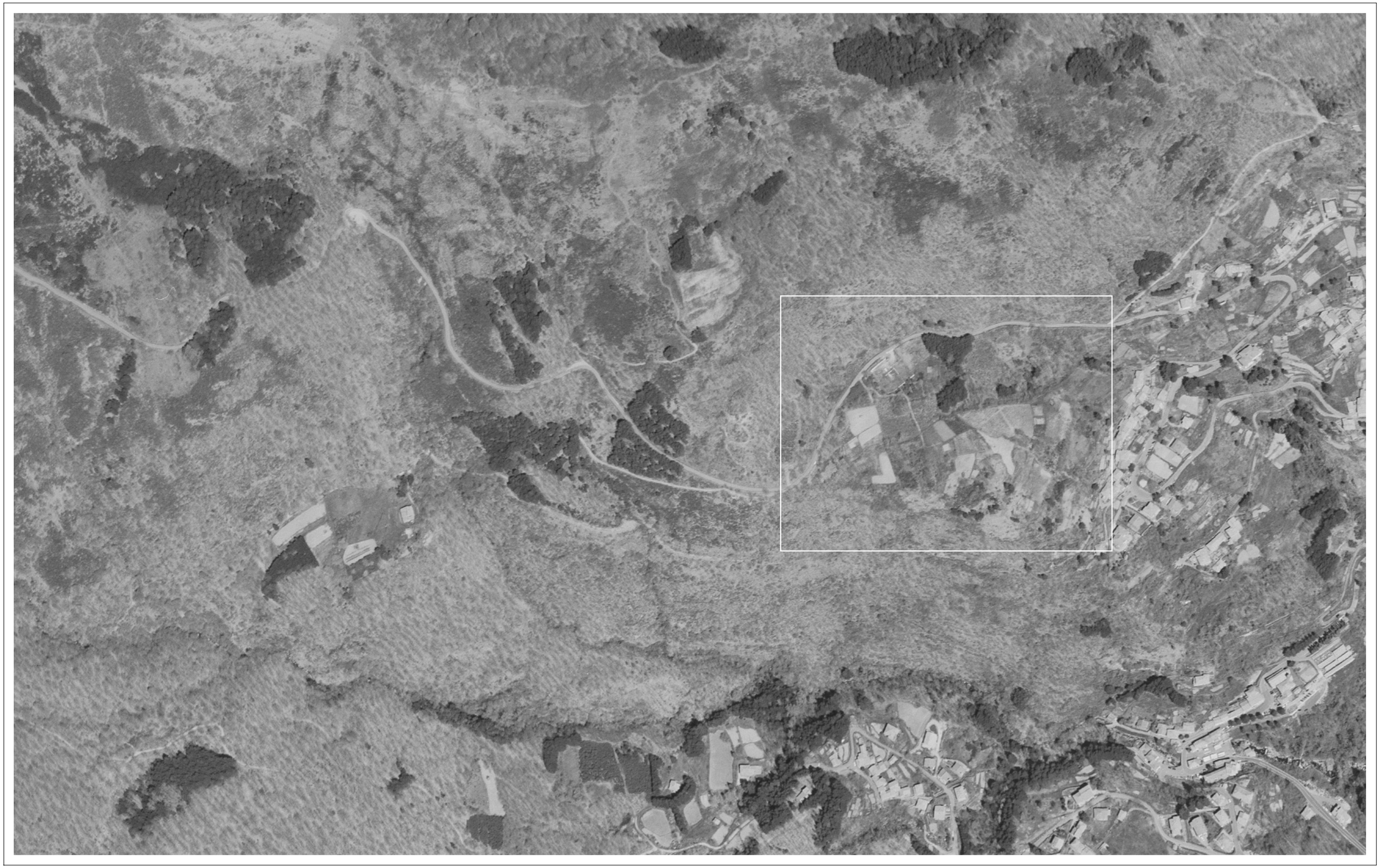
STRATIFICAZIONI Scala 1:5000



ESTRATTO P.S. Scala 1:5000



COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO) PIANO STRUTTURALE - QUADRO NORMATIVO SCHEDA DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'	SOTTOSISTEMA 1: L'insediamento storico del capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto	UTOE 1.2 Capoluogo - Castello	Località LE PIANORA Scheda N.14/2



ORTOFOTO 2001

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. 1.2 Capoluogo – Castello	Località: Le Pianora SCHEDA N. 14/3

Le Pianora: previsione di area di evoluzione – valutazione di compatibilità con le direttive del P.T.C.P., Art. 18 (individuazione delle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola) e prescrizioni per il Regolamento Urbanistico

0 Stato di fatto e definizione dell' intervento

0.1 Stato di fatto

L' area di evoluzione individuata presso Campiano è posta a valle di via della Croce Vecchia; vi sono presenti gas, acqua, energia elettrica e telefono.

Nel precedente Strumento Urbanistico era interessata da un' ampia area per attrezzature sportive e da una F10 per edilizia turistico-ricettiva con 25.800 mc di capacità.

Il luogo presenta scarsa acclività, con schermature arboree esistenti; per la sua morfologia non presenta i terrazzamenti che caratterizzano questi ambiti nell' intorno del Capoluogo. Trattandosi di un ripiano posto a monte del versante di Campiano, con fasce boscate sul ciglio, è esterno a qualunque cono visuale significativo.

Si tratta del sito individuato dal P.S. per consentire all' abitato di Castello un rafforzamento in termini sosciali ed economici senza il rischio della saldatura dei nuclei e della chiusura degli spazi interstiziali residui.

0.1 Processo di formazione e classificazione

La zona interessata si colloca nelle aree individuate dal P.T.C.P. come "zone a prevalente od esclusiva funzione agricola" ed è classificata nella Tavola 5 del P.S. nel Tipo di Paesaggio: 10: Coltivi della Montagna, Variante b: Sistemi di coltivi della piccola proprietà intorno agli aggregati. Aree di influenza urbana ad economia agricola debole (IUAD).

Tali zone corrispondono alle originarie "aree di alimentazione" degli aggregati della montagna, destinate a colture ortive di sostentamento ai singoli nuclei familiari, fittamente frazionate secondo un regime di piccola proprietà suddivisa fra la totalità delle famiglie originariamente insediate (la "piccola proprietà coltivatrice"). Sono localizzate internamente e nelle immediate vicinanze del capoluogo, ad eccezione di una frangia residua situata sul versante montano che dal nucleo di Treggiaia sale verso il crinale del Pratomagno in corrispondenza di abitazioni sparse attualmente in disuso.

Tali aree sono classificate come "aree di influenza urbana ad economia agricola debole" per la prossimità al sistema urbano e infrastrutturale e per il ruolo prevalentemente residenziale - turistico degli aggregati dei quali questi coltivi fanno parte integrante.

0.2 intervento proposto

Previsione di area di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo; destinazione prevalente residenziale e turistica; realizzazione di viabilità interna; allacciamenti alle reti delle urbanizzazioni presenti a margine dell' area e alla fognatura di Campiano.

1 Compatibilità con le Direttive del P.T.C.P.

1.1

Per la classificazione dell' area come "di influenza urbana ad economia agricola debole (IUAD)", conseguente alla sua situazione attuale, l' inclusione della zona nelle "aree di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo" non pare in contraddizione con le direttive di cui all' Art. 18 comma 3 delle Norme del PTCP, che prevede siano "da includere nelle zone con prevalente od esclusiva funzione agricola, insieme ad altre che il Comune riterrà necessario, le seguenti aree:

a) le Aree ad agricoltura sviluppata estensiva (ASE)

b) le Aree ad agricoltura intensiva o specializzata (ASI)."

La classificazione della zona viene quindi in attuazione del disposto del medesimo Art. 18, comma 4, che prevede che l' ambito di vocazione a prevalente od esclusiva funzione agricola definito dal PTCP a titolo di indirizzo venga perimetrato definitivamente dal Comune sulla base di più approfondite analisi.

2 Prescrizioni per il Regolamento urbanistico

Il R.U. preciserà le tipologie ammesse ed i materiali consentiti, con il criterio della qualità del progetto. Anche l' edilizia specialistica e quella turistica saranno assoggettate a regole che ne garantiscano il corretto inserimento ambientale. Vale, come in tutta l' U.T.O.E., il limite dei due piani fuori terra a monte dell' edificio. Detterà una gamma di materiali ammessi per la sistemazione delle aree scoperte, pubbliche e private, prevederà il mantenimento e la creazione di barriere vegetali arboree con essenze locali lungo la viabilità e intorno agli insediamenti e prescriverà schermature vegetali degli interventi edilizi. Detterà norme per la limitazione dei movimenti di terra e la realizzazione di muri di sostegno con dimensioni e tipologie compatibili. Nella individuazione delle aree edificabili terrà particolarmente conto della vegetazione preesistente, al fine di evitare un impoverimento della dotazione e di favorire la sostituzione delle specie estranee con quelle storicizzate e in particolare delle conifere con le latifoglie.

Tutti gli interventi sopra indicati saranno oggetto di un piano attuativo che investa anche le "aree di tutela e di servizio" contermini. Se di iniziativa privata, il piano attuativo dovrà essere preceduto da un planivolumetrico di riferimento di iniziativa comunale.