

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

**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 Montemignaiο 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:**

Paesaggio e preesistenze storiche

Le preesistenze storiche sono costituite 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.

Suolo e vegetazione

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.

Aria e acqua

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.

Servizi e infrastrutture

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.

			<b>PREVISIONI DI INCREMENTO</b>						
<b>Superficie della U.T.O.E</b>	<b>Aree di riqualif. ed evoluzione del sistema insediativo</b>	<b>Aree di servizio e tutela del sistema insediativo</b>	<b>Abitanti</b>	<b>Alloggi</b>	<b>Str. ricettive, ristoranti, bar</b>	<b>Altri esercizi commerciali</b>	<b>Servizi</b>	<b>Artigianato</b>	<b>Dotazione di standards</b>
<b>Ha 64,40</b>	<b>Ha 25,58</b>	<b>Ha 34,66</b>	<b>n 137</b>	<b>n. 65</b>	<b>mq 700</b>	<b>mq 250</b>	<b>mq 200</b>	<b>mq 400</b>	<b>mq 28775</b>