

<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. 1.2</b> <b>Capoluogo – Castello</b>	<b>SCHEDA C/1</b>																										
<p><b>Processo di formazione e stato di fatto:</b>  L' U.T.O.E. <b>1.2 Castello</b> 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> <li>- 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.</li> </ul> <p>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</p> <p><b>Tendenze in atto:</b>  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).</p> <p><b>Stato delle risorse:</b>  <u>Paesaggio e preesistenze storiche</u>  Le preesistenze storiche sono costituite 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.</p> <p><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.</p> <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.</p> <p><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.</p>																													
<table border="0"> <tr> <td><b>Superficie della U.T.O.E</b></td> <td><b>Aree di riqualif. ed evoluzione del sistema insediativo</b></td> <td><b>Aree di servizio e tutela del sistema insediativo</b></td> </tr> <tr> <td>Ha 48,17</td> <td>Ha 10,59</td> <td>Ha 30,80</td> </tr> </table>			<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>	Ha 48,17	Ha 10,59	Ha 30,80	<p align="center"><b>PREVISIONI DI INCREMENTO</b></p> <table border="0"> <tr> <td><b>Abitanti</b></td> <td><b>Alloggi</b></td> <td><b>Str. ricettive, ristoranti, bar</b></td> <td><b>Altri esercizi commerciali</b></td> <td><b>Servizi</b></td> <td><b>Artigianato</b></td> <td><b>Dotazione di standards</b></td> </tr> <tr> <td>n 108</td> <td>n. 55</td> <td>mq 4000</td> <td>mq 250</td> <td>mq 200</td> <td>mq 400</td> <td>mq 32425</td> </tr> </table>							<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>	n 108	n. 55	mq 4000	mq 250	mq 200	mq 400	mq 32425
<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>																											
Ha 48,17	Ha 10,59	Ha 30,80																											
<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>																							
n 108	n. 55	mq 4000	mq 250	mq 200	mq 400	mq 32425																							