

<p><b>COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)</b>  <b>PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO</b>  <b>SCHEDE DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b></p>	<p><b>SOTTOSISTEMA 1</b>  <b>L' insediamento storico del Capoluogo, i coltivi intorno agli aggregati e il castagneto</b></p>	<p><b>U.T.O.E. 1.1</b>  <b>Capoluogo – Pieve</b></p>	<p><b>Località:</b>  <b>FORNELLO 2</b>  <b>SCHEDA N. 2/3</b></p>
<p><b>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)</b></p>			
<p><b>0 Stato di fatto e definizione dell' intervento</b></p>			
<p>0.1 stato di fatto</p>	<p>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.</p>		
<p>0.2 intervento proposto</p>	<p>Integrazione del contesto edilizio e rafforzamento del tessuto sociale del nucleo.</p>		
<p>0.3 destinazione, parametri dimensionali, esigenza di infrastrutture di supporto; rapporto con l' area di tutela e con le preesistenze storiche</p>	<p>Realizzazione di 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.)</p>		
<p><b>1 Verifica di compatibilità urbanistica</b></p>			
<p>1.1 regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico (tipi edilizi non meramente indicativi, modalità di aggregazione, caratteri delle aree di pertinenza edilizia e modalità delle recinzioni e del verde di decoro, sezioni stradali-tipo e modalità di pavimentazione dei marciapiedi e degli spazi pubblici ecc.)</p>	<p>Amnesso 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.</p>		
<p>1.2 regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo (forma elementare delle coperture, semplificazione delle varietà cromatiche, materiali di finitura omogenei).</p>	<p>La 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.</p>		
<p><b>2 Verifica di compatibilità paesistica</b></p>			
<p>2.1 analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, colturale e non; preesistenze architettoniche, anche “minori”, significative)</p>	<p>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.).</p>		
<p>2.2 coerenza e continuità del disegno urbano dell' intervento di trasformazione e delle relative tipologie edilizie con gli aggregati, i nuclei e l' edilizia sparsa di antica formazione</p>	<p>L' intervento di nuova edificazione si pone in continuità tipologica con l' edilizia del versante; 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.</p>		
<p>2.3 compatibilità delle modalità architettoniche con l' edificato preesistente (definizioni delle profondità dei corpi di fabbrica e dello sviluppo dei fronti con valori limitati ed analoghi a quelli delle preesistenze; modalità di rapporto con il suolo, nelle aree collinari e montane, limitando al minimo gli sbancamenti e la formazione di muri a retta).</p>	<p>Rapporto di due qualsiasi assi planimetrici ortogonali compreso tra 1,5 e 2,0; eventuali sbancamenti non superiori a 1,0 ml di altezza; muri di contenimento in pietra non superiori a 1,0 ml di altezza; fasce verdi, a rinfoltire ed ispessire quelle esistenti; piano delle specie vegetali parte integrante del progetto edilizio, con meccanismi di garanzia per l' attuazione.</p>		
<p><b>3 Verifica di compatibilità con la dotazione infrastrutturale</b></p>			
<p>3.1 Raffronto tra le esigenze in termini di infrastrutture e servizi e le loro dotazioni; misure per la realizzazione di quelle mancanti</p>	<p>Presenza di strada fino al limite dell' intervento; necessità di allacciamenti dei servizi e di impianto di smaltimento eco-compatibile ove non sia possibile l' innesto nella fognatura.</p>		
<p><b>4 Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico</b></p>			
<p>Le precedenti valutazioni sono prescrittive per le eventuali specificazioni da apportare in sede di regolamento Urbanistico. La posizione dell' edificio può essere variata dal R.U., all' interno dell' area di evoluzione prevista dal P.S., in modo non sostanziale.</p>			