

<b>COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)</b> <b>PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO</b> <b>SCHEDE DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b>	<b>SOTTOSISTEMA 1</b> <b>L' insediamento storico del Capoluogo,</b> <b>i coltivi intorno agli aggregati</b> <b>e il castagneto</b>	<b>U.T.O.E. 1.2</b> <b>Capoluogo – Castello</b>	<b>Località:</b> <b>CAMPIANO 1</b> <b>SCHEDA N. 7/3</b>
<b>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)</b>			
<b>0 Stato di fatto e definizione dell' intervento</b>			
0.1 stato di fatto	Nucleo storico del sistema Casodi-Campiano-La Fonte, uno dei due sistemi costituenti l' U.T.O.E. di Castello. Costituito 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.. Gli interventi sono interni all' "area di tutela delle strutture urbane" (Art. 10 norme P.S.)		
<b>1 Verifica di compatibilità urbanistica</b>			
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 oggetto.		
<b>2 Verifica di compatibilità paesistica</b>			
2.1 analisi e valutazione degli elementi della maglia agraria (viabilità minore, opere di sistemazione del suolo, rete scolante, presenza e valore della vegetazione arborea ed arbustiva, culturale e non; preesistenze architettoniche, anche "minori", significative)	Gli 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.		
<b>3 Verifica di compatibilità con la dotazione infrastrutturale</b>			
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.		
<b>4 Prescrizioni per il Regolamento Urbanistico</b>			
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.			