

| <p><b>COMUNE DI MONTEMIGNAIO (AREZZO)</b><br/> <b>PIANO STRUTTURALE – QUADRO NORMATIVO</b><br/> <b>SCHEDE DI ANALISI DELLE TRASFORMAZIONI E DELLE CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'</b></p>   | <p><b>SOTTOSISTEMA 1</b><br/> <b>L' insediamento storico del Capoluogo,</b><br/> <b>i coltivi intorno agli aggregati</b><br/> <b>e il castagneto</b></p>  | <p><b>U.T.O.E. 1.2</b><br/> <b>Capoluogo – Castello</b></p> | <p><b>Località:</b><br/> <b>Le Pianora</b><br/> <b>SCHEDA N. 14/3</b></p> |
|--|---|---|---|
| <p><b>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</b></p>  |   |   |   |
| <p><b>0 Stato di fatto e definizione dell' intervento</b></p>  |   |   |   |
| <p>0.1 Stato di fatto</p>  | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Si tratta del sito individuato dal P.S. per consentire all' abitato di Castello un rafforzamento in termini sociali ed economici senza il rischio della saldatura dei nuclei e della chiusura degli spazi interstiziali residui.</p>  |   |   |
| <p>0.1 Processo di formazione e classificazione</p>  | <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |   |   |
| <p>0.2 intervento proposto</p>   | <p>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.</p>   |   |   |
| <p><b>1 Compatibilità con le Direttive del P.T.C.P.</b></p>  |   |   |   |
| <p>1.1</p>   | <p>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:</p> <p>a) le Aree ad agricoltura sviluppata estensiva (ASE)<br/> b) le Aree ad agricoltura intensiva o specializzata (ASI).”</p> <p>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.</p>  |   |   |
| <p><b>2 Prescrizioni per il Regolamento urbanistico</b></p>  |   |   |   |
| <p>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. Deterà 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. Deterà 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.</p> |   |   |   |
| <p>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.</p>   |   |   |   |