

Obbiettivi del P.S.:

- configurare una forma urbana compiuta tutelando le preesistenze di valore, mantenendo il carattere policentrico del sistema insediativo e conservando la gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto
- caratterizzare e qualificare la nuova edilizia, in particolare le addizioni in aree con elementi di tutela
- potenziare il carattere dell' U.T.O.E. come centro dei servizi comunali;
- prevedere la possibilità di insediamento di modeste quote di attività

Dimensionamento del P.S.:

La limitata risorsa suolo, il valore del patrimonio edilizio ed ambientale, e infine il nuovo quadro delle tutele non rendono più sostenibili le previsioni di sviluppo del precedente strumento urbanistico, e richiedono l'adozione di misure di riequilibrio che indirizzino la crescita verso situazioni di minore problematicità.

Di conseguenza il dimensionamento del P.S. del quale si verifica la sostenibilità è inferiore sia alle previsioni del precedente strumento urbanistico, sia alle proiezioni delle tendenze (60 nuovi alloggi, metà dei quali per conferma di vecchie localizzazioni).

Gl'indirizzi fondamentali sono la tutela dei nuclei storici con complessivo ridimensionamento delle previsioni del vecchio strumento urbanistico; la conservazione del nucleo Pieve-Molino, l'evoluzione del sistema Santo-Fornello-Treggiaia con calibrate addizioni, alcune delle quali in area di tutela attraverso le valutazioni previste dal P.T.C.P., l'individuazione di un'area di relativa evoluzione a ovest di Liconia che consente misurate previsioni di sviluppo senza interferenza con i nuclei esistenti.

Condizioni di compatibilità e misure di mitigazione:

Gran parte delle condizioni di compatibilità derivano dalla fedele applicazione delle Norme del P.S., che si soffermano in particolare sulle aree più sensibili (quali i nuclei d'interesse storico e architettonico, le aree di tutela paesistica delle strutture urbane, le aree introdotte dal P.S. di servizio e tutela degli insediamenti, i terrazzamenti e i ciglioni, il reticolo idrografico e le fasce di pertinenza fluviale, le aree individuate nella carta della pericolosità geologica e idraulica e così via).

Per lo specifico della U.T.O.E. 1.1 si aggiungono le seguenti prescrizioni.

Paesaggio e preesistenze storiche

Il R.U. confermerà il disegno urbano policentrico, evitando la saldatura dei nuclei ancora distinti e conservando la gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto.

Il R.U. ammetterà tipologie architettoniche residenziali mono o bifamiliari, singole o binate, con non più di due piani fuori terra, costruite con materiali e coloriture tradizionali dell'edilizia locale. Anche l'edilizia specialistica e quella produttiva saranno assoggettate a regole che ne garantiscano il corretto inserimento ambientale; resta fermo il limite dei due piani fuori terra.

Il R.U. detterà 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.

Suolo e vegetazione

Il R.U. detterà 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.

Aria e acqua

La dotazione della risorsa acqua non presenta gravi criticità, se non talvolta nel periodo di massimo affollamento, e le aree di evoluzione previste sono in generale servite da acquedotto; in ogni caso in sede di R.U. dovrà essere acquisita la certificazione del gestore per la compatibilità della quota di interventi inclusa nello stesso R.U.

Il sistema fognario dell'area urbana dovrà essere messo a regime con impianti di depurazione da individuare in accordo con il gestore. Le trasformazioni ipotizzate dal Piano fuori del sistema di rete saranno subordinate alla realizzazione di piccoli impianti locali eco-compatibili.

Servizi e infrastrutture

Le aree di evoluzione richiedono modesti interventi di integrazione della rete viaria secondaria; il R.U. detterà modalità costruttive e materiali e prevederà un'organizzazione delle aree di parcheggio.

La raccolta dei rifiuti viene delegata alla Comunità Montana del Casentino, che esercita un servizio porta a porta per il materiale ingombrante integrato dall'organico del Comune. L'Ente sovracomunale segue anche tutto il settore del differenziato. Il R.U. valuterà la localizzazione di un'area ecologica.

Condizioni di compatibilità particolari:

Nelle "schede di analisi delle trasformazioni e delle condizioni di sostenibilità" sono singolarmente valutati ai sensi dell'art.13/5/c delle Norme del P.T.C.P. gli interventi ricadenti:

- in area di tutela delle strutture urbane,
 - in aree con morfologia a terrazzi o ciglioni,
- nonché, alla luce delle direttive provinciali sulle zone agricole (art. 18 delle Norme del P.T.C.P.):
- in aree classificate dal P.T.C.P. come "ambito ai fini dell'individuazione delle zone a prevalente o esclusiva funzione agricola" (nuova area a ovest di Liconia).