

Obbiettivi del P.S.:

- configurare una forma urbana compiuta tutelando le preesistenze di valore, mantenendo il carattere policentrico del sistema insediativo e conservando una forte 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 di residenza permanente e di attività turistiche e ricettive.

Dimensionamento del P.S.:

Per il settore residenziale il P.S. prevede un dimensionamento che, incrementando le modeste capacità residue del precedente strumento, si mantiene tuttavia ben al di sotto delle tendenze riscontrabili attualmente. D'altra parte non pare plausibile continuare ad assegnare alla Capoluogo previsioni di sviluppo che la limitata risorsa suolo, il valore del patrimonio edilizio ed ambientale, e infine il nuovo quadro delle tutele introdotto dal P.T.C.P. non rendono più sostenibili; se quindi l'individuazione dell'area delle Pianora consente di rinnovare le disponibilità del vecchio Piano, tuttavia il dimensionamento del P.S. si mantiene inferiore alle proiezioni delle tendenze (50 nuovi alloggi, metà dei quali per conferma di vecchie localizzazioni).

Il principio della tutela dei nuclei storici porta alla individuazione di modeste addizioni singolarmente valutate e alla conferma di previsioni di sviluppo consolidate lungo la viabilità per Firenze, non interferenti con l'asse visivo del castello, e compatibili con il nuovo regime di tutela paesistica. Elemento di garanzia del quadro è, come detto, l'individuazione della principale area di evoluzione a ovest di Campiano, in località Le Pianora, già peraltro parzialmente inclusa nel precedente PRG, in posizione non rilevante per morfologia e posizione, senza interferenze con il sistema dei nuclei e con schermature arboree esistenti. In essa potranno anche essere localizzate le nuove attività turistico-ricettive che il P.S. conferma, seppure in misura molto inferiore al precedente strumento.

Condizioni di compatibilità e misure di mitigazione:

Gran parte delle condizioni di compatibilità derivano dalla coordinata 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. 1.2 si aggiungono le seguenti prescrizioni.

Paesaggio e preesistenze storiche

Il R.U. confermerà il disegno urbano policentrico, evitando la saldatura dei nuclei e conservando la gradualità del passaggio tra ambiti urbani e territorio aperto; facilita il raggiungimento dell'obiettivo la previsione di un alto rapporto (circa 3:1) tra aree di tutela e servizio degli insediamenti e aree di evoluzione.

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. Da integrare gli spazi per il tempo libero.

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.

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 delle Pianora) .