

Liconia: 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

0 Stato di fatto e definizione dell' intervento

0.1 Descrizione dell' area

L' area di evoluzione individuata presso Liconia è già interessata da alcune residenze e dalle relative opere di urbanizzazione. Nel precedente strumento urbanistico vi sono previste tre piccole zone B, due F1 a verde pubblico ed una F10 con una capacità di 8100 mc di turistico-ricettivo.

L' area è posta in luogo di per sé non emergente, con schermature arboree in gran parte esistenti; per la sua morfologia non presenta i terrazzamenti che caratterizzano questi ambiti nell' intorno del Capoluogo e non è neppure interessata, se non marginalmente, dalla coltura dell' "albero di Natale".

Anche se appartato e privo di viste panoramiche, è però un luogo dove una moderata espansione edilizia potrebbe aggregarsi senza porsi a saldatura dei nuclei della U.T.O.E.; inoltre costituirebbe un rafforzamento dell' abitato di Liconia, al quale è collegato da una strada carrabile e da due percorsi storici.

0.1 Processo di formazione e classificazione

La zona interessata, posta a ovest dell' abitato di Liconia, si colloca al margine delle 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).

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.

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.

0.2 intervento proposto

Previsione di area di riqualificazione ed evoluzione del sistema insediativo; destinazione prevalente residenziale; miglioramento ed estensione della viabilità interna; estensione delle opere di urbanizzazione presenti e allacciamento alle reti .

1 Compatibilità con le Direttive del P.T.C.P.

1.1

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:

- a) le Aree ad agricoltura sviluppata estensiva (ASE)
- b) le Aree ad agricoltura intensiva o specializzata (ASI)."

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.

2 Prescrizioni per il Regolamento urbanistico

Il R.U. detterà regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico e regole di raccordo con le modalità architettoniche tradizionali del luogo: 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 dettando regole che ne garantiscano il corretto inserimento ambientale.

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.

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.

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.