COMUNE DI UZZANO

(PROVINCIA DI PISTOIA)

PATRIMONIO EDILIZIO STORICO

AGGIORNAMENTO DEL QUADRO CONOSCITIVO

U Z Z A N O

P I A N O
OPERATIVO
(ART. 95 L.R. 65/14)

PROGETTO E ASSISTENZA RUP
VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
ELABORAZIONE GIS

BENEDETTA E GIANNINO BIAGGINI ARCHITETTI ASSOCIATI

RUP E PM DEL PROCEDIMENTO
UFFICIO LL PP, EDILIZIA PRIVATA, AMBIENTE

ENRICO MARRADINI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE E INFORMAZIONE

MARIANNA COTTU

SINDACO CON DELEGA ALL'URBANISTICA

DINO CORDIO

AGGIORNAMENTO QC (ART. 21 LR65/14)

R

RELAZIONE

LUGLIO 2026

Indice generale

PREMESSA..... 3
STATO DELLA PIANIFICAZIONE..... 4
OBIETTIVI..... 5
OBIETTIVI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO..... 7
OBIETTIVI PER IL TERRITORIO RURALE..... 12
DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI..... 17
INSEDIAMENTI STORICI..... 17
TESSUTI CONTEMPORANEI A FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E MISTA..... 20
TESSUTI A FUNZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA..... 24
DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE..... 28
DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI..... 41
R4.N E R5.N: AREE DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA..... 42
R4.X: INTERVENTI ORDINATI, INTEGRATIVI DEI TESSUTI RESIDENZIALI ESISTENTI E INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO..... 43
P3.X: INTERVENTI ORDINATI, INTEGRATIVI DEI TESSUTI PRODUTTIVI ESISTENTI E INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO..... 43
LA MOBILITÀ..... 44
DIMENSIONAMENTO DEL PO..... 46
CRITERI RELATIVI AL DIMENSIONAMENTO DELLE RESIDENZE..... 46
CRITERI RELATIVI AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ALTRE FUNZIONI NON RESIDENZIALI..... 51
CRITERI RELATIVI AL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI..... 53
SALVAGUARDIA DELLE RISORSE, SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI..... 55
FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA..... 55
GLI ELABORATI GRAFICI..... 56

PREMESSA

Il Piano Operativo, ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014, disciplina l'attività urbanistica e edilizia, in conformità al Piano Strutturale, per l'intero territorio comunale e si compone di una parte che riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, che vale a tempo indeterminato (comma 1, lettera a) e di una parte che disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, edilizi e infrastrutturali del territorio, che ha validità quinquennale (comma 1, lettera b).

Il Piano Operativo, redatto ai sensi della LR 65/2014, si colloca in un contesto pianificatorio del tutto diverso da quello del previgente Regolamento Urbanistico, contesto costituito dalla LR 65/2014, dal PIT-PPR con valenza di piano paesaggistico regionale, dalla Variante generale del PTC della Provincia di Pistoia di adeguamento al PIT-PPR adottata nel marzo 2018, dal nuovo Piano Strutturale comunale che verrà adottato contestualmente al PO. Questo complesso riferimento orienta gli obiettivi del PO verso una nuova sensibilità e lo discosta dal Regolamento Urbanistico previgente per aspetti quali la tutela e la disciplina delle risorse paesaggistico-ambientali e del patrimonio territoriale, il rispetto e l'applicazione delle invarianti strutturali, la disciplina del territorio rurale e la valorizzazione delle attività agricole, la sostenibilità ambientale, le fattibilità geologica, idraulica e sismica, la perimetrazione del territorio urbanizzato, le regole per il contenimento del consumo di suolo e azioni quali la rigenerazione urbana di aree degradate all'interno degli insediamenti.

Nella relazione sono sinteticamente illustrati i contenuti del piano: gli obiettivi principali, la descrizione del progetto, distinta nelle articolazioni del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il dimensionamento del piano, la descrizione degli elaborati grafici.

Si evidenzia che, per quanto riguarda l'aggiornamento del quadro conoscitivo rispetto al previgente strumento comunale, il PO si avvale anche dei dati e delle informazioni confluiti nella redazione del contestuale Piano Strutturale.

STATO DELLA PIANIFICAZIONE

Il Comune di Uzzano è dotato di Piano Strutturale (PS) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 25/07/2005 e di Regolamento Urbanistico con efficacia delle previsioni scadute ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6 della LR 1/2005.

Con Delibera della Giunta n. 25 del 20/04/2012 l'Amministrazione avviava il procedimento per adeguare il PS al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Pistoia oggetto di Variante approvata con D.C.P. n. 123 del 21/04/2009. Nel corso dell'elaborazione della Variante si registrava un sostanziale rinnovo del quadro normativo di riferimento con l'approvazione della LR 65/14, Norme per il governo del territorio, e del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) approvato con DCR n. 37 del 27/03/2015. Con le elezioni amministrative del 31/05/2015 veniva inoltre eletto il nuovo Consiglio Comunale con la conferma del Sindaco precedentemente in carica.

Le circostanze sopra elencate hanno comportato la necessità da parte dell'Amministrazione di procedere all'integrazione dell'atto di avvio del procedimento a suo tempo varato per poter procedere alla formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo al fine di renderli conformi alle disposizioni di legge e agli indirizzi del PIT/PPR.

In ottemperanza a quanto previsto dalla legge regionale in materia di partecipazione, l'iter progettuale della strumentazione urbanistica comunale si è svolto in maniera trasparente ed è stata data possibilità alla cittadinanza e ai diversi portatori di interesse di seguirne in tempo reale le varie fasi, attraverso aggiornamenti costanti e avvisi sul portale del comune, nonché di partecipare attivamente con incontri pubblici (nello specifico sono state tenute due assemblee pubbliche presso la sala consiliare nei giorni 1 e 15 aprile 2019).

OBIETTIVI

Gli obiettivi del Piano Operativo possono essere distinti tra quelli che afferiscono al patrimonio, alla gestione dell'esistente e alle strategie.

Il Piano Operativo (ai fini della coerenza con la pianificazione sovraordinata) mutua dal PS (che a sua volta declina in termini locali il contenuto espresso dal PIT/PPR nel documento "Abachi delle invarianti strutturali") le strutture del patrimonio territoriale e i morfotipi componenti, declinandoli a una scala di dettaglio maggiore e, come detto in premessa, si compone di una parte che riguarda la gestione degli insediamenti esistenti e di una parte che disciplina le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali, edilizi del territorio.

Si propone, di seguito, un quadro sinottico indicante le componenti in cui il PO articola il territorio urbanizzato e il territorio rurale, con riferimento ai corrispondenti morfotipi del PS, agli obiettivi e alle azioni principali previsti per ciascuna.

CODICE	DENOMINAZIONE	MORFOTIPO DI RIFERIMENTO
	TESSUTI URBANI	
CS	Centro storico di Uzzano Castello	
RS	Aggregati storici	
rs	Edifici storici isolati	
R1	Tessuti residenziali con principio insediativo riconoscibile, esiti di pianificazione attuativa	T.R.4
R2.1	Tessuti residenziali esiti di una crescita ordinata seppure incrementale e disomogenea per tipologie edilizie	T.R.5
R2.2	Tessuti residenziali esiti di crescite incrementali scarsamente controllate	T.R.7
R3	Tessuti misti residenziali e produttivi	T.R.6
	TESSUTI DELLA CITTÀ PRODUTTIVA E SPECIALISTICA	
P1	Tessuti a piattaforma produttiva	T.P.S.2
P2	Tessuti produttivi a prevalente aggregazione lineare	T.P.S.1
s.n	Aree per servizi, impianti, ecc.	T.R.n/T.P.S.3
	TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA	
ER1	Tessuti radi in contesto rurale	T.R.11
	TERRITORIO RURALE	
	Nucleo rurale La Costa	
	Ambiti di pertinenza	
n	Ambiti periurbani	
E1	Aree boscate delle quote collinari più elevate	
E2	Aree agricole della collina arborata	12/21
E3	Aree agricole di pianura e prime pendici collinari	20
E4	Aree agricole di pianura a destinazione orto-florovivaistica	22
E5	Aree arborate di connessione ecologica	22

OBIETTIVI PER IL TERRITORIO URBANIZZATO

Gli obiettivi del PO si riferiscono a tutti i tessuti presenti nell'insediamento.

L'individuazione del territorio urbanizzato e la definizione delle sue componenti (gli aggregati storici, i tessuti della città contemporanea, il sistema delle infrastrutture, le aree a verde, i servizi, gli impianti tecnologici) hanno permesso la lettura della diversa natura degli insediamenti storici, in particolare il centro storico collinare di Uzzano Castello, rispetto a quelli di più recente formazione, ubicati prevalentemente in pianura, delle rispettive caratteristiche e delle criticità, che il PO si propone di superare attraverso alcune azioni che qui si riportano sinteticamente.

Uzzano Castello è caratterizzato da un forte impianto urbano e da una connotazione architettonica omogenea; si tratta del centro matrice del comune che però nel tempo ha sofferto dell'abbandono dei residenti e del depauperamento dei servizi, sorte comune a molti borghi collinari a partire dal dopoguerra; al contrario, gli insediamenti di pianura sono il frutto di una sedimentazione spesso non pianificata, fatta di molteplici episodi distinti e vedono concentrate tutte le funzioni e i servizi principali del comune. Per quanto riguarda il centro storico di Uzzano Castello, se non si può pensare di invertire una tendenza generalizzata e per certi aspetti irreversibile, deve essere perseguito il tentativo di rivitalizzare l'insediamento attraverso misure quali ad esempio l'ampliamento dell'area a parcheggio posta all'ingresso del paese, la promozione di iniziative culturali attrattive (come quelle legate al teatro e alla musica), di forme di commercio ambulante per garantire un servizio alla popolazione residente in assenza di esercizi commerciali fissi, l'incentivazione di un turismo sostenibile mediante il recupero di una trama viaria poderale e vicinale spesso in stato di abbandono, la tutela del patrimonio edilizio storico, la valorizzazione delle tradizioni locali tra cui quelle enogastronomiche.

Per i tessuti storici all'interno degli insediamenti di pianura (Santa Lucia e Torricchio in particolare), perlopiù di piccole dimensioni e di modesta qualità architettonica, l'obiettivo principale è quello di mantenere e valorizzare l'impianto, le caratteristiche architettoniche e materiche originari, le pertinenze, curando il rapporto con il contesto e cercando di mitigare le criticità indotte dalla saldatura con l'edificato moderno, spesso disordinata e non pianificata.

Negli insediamenti recenti di pianura, invece, occorre ricercare un'identità urbana attraverso la formazione di un tessuto connettivo, anche in termini di accessibilità, l'implementazione funzionale di aree e quartieri, il rispetto e l'attenzione nei confronti del contesto storico e del territorio agricolo e collinare di pregio, l'utilizzo del verde come elemento ecologico di connessione, l'innalzamento della qualità architettonica ed energetica degli edifici. Occorre individuare nuove polarità attrattive e centralità

per indurre una complessiva rigenerazione urbana, sgravare, in termini di traffico e di concentrazione di servizi, l'addensamento spontaneo di quasi tutte le più importanti funzioni lungo la Strada Lucchese (S.R. 435) e distribuire su tutto il territorio urbanizzato la dotazione di servizi e di standard. Al recupero di comparti urbani degradati o dismessi, aree di rigenerazione R5.1 (ex Dubin) e R5.2, si affida il ruolo centrale di nuove polarità urbane, anche in coerenza col principio del PS di riqualificare l'intero insediamento, senza ulteriori consumi di suolo.

Il PO prevede un reticolo di viabilità dolce o mista per decongestionare le vie di percorrenza più trafficate, ricucire la viabilità esistente spesso frammentaria e indurre un carattere di "urbanità" più complessa in quartieri attualmente privi di servizi e spazi di relazione.

I tessuti contemporanei a funzione prevalentemente residenziale si articolano in due componenti insediative principali e rappresentano, la prima, l'esito di principi insediativi riconoscibili, la seconda, il risultato di incrementi edilizi meno controllati.

Nei tessuti contemporanei a prevalente funzione residenziale e mista il PO si prefigge:

- il raggiungimento di una più armonica e funzionale configurazione degli spazi;
- l'incentivazione qualitativa della composizione architettonica degli edifici e la configurazione dei fronti e degli spazi urbani nel linguaggio della contemporaneità;
- la rivalutazione del patrimonio edilizio contemporaneo anche mediante azioni di efficientamento energetico.

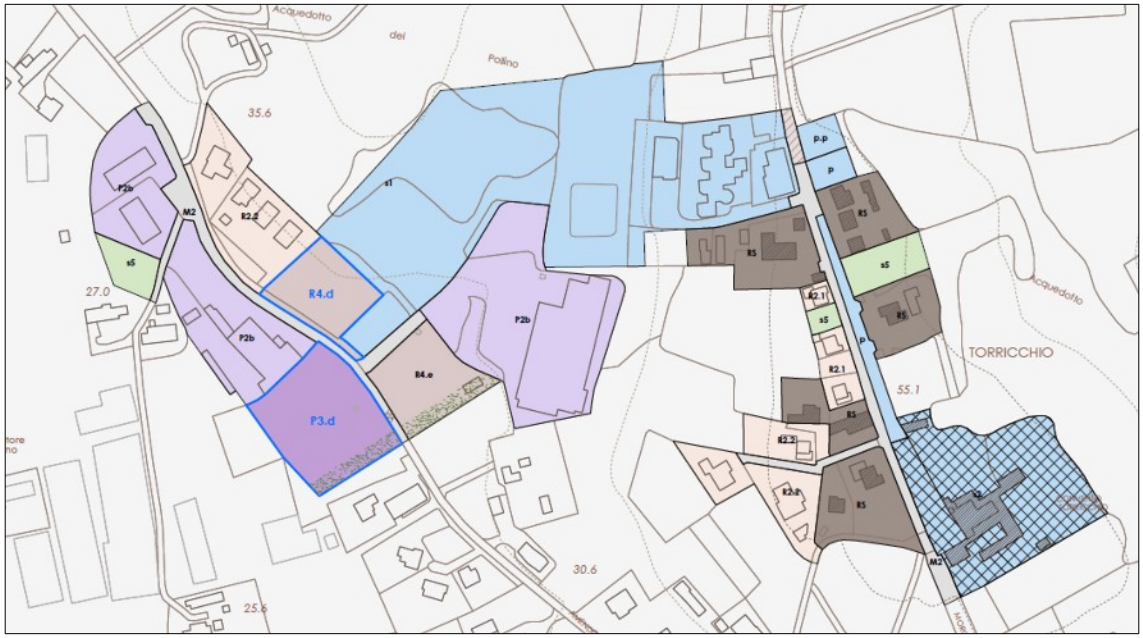
Ai tessuti Rd.n, *Aree degradate*, individuate dal PS, il PO destina il ruolo di fulcri di una complessiva rigenerazione urbana degli insediamenti.

I tessuti a funzione prevalentemente produttiva si suddividono in due classi: la prima, costituita da insediamenti di dimensioni più consistenti, esiti di un piano urbanistico attuativo, la seconda, costituita da aggregati sparsi nel territorio pianeggiante, privi di un principio insediativo riconoscibile.

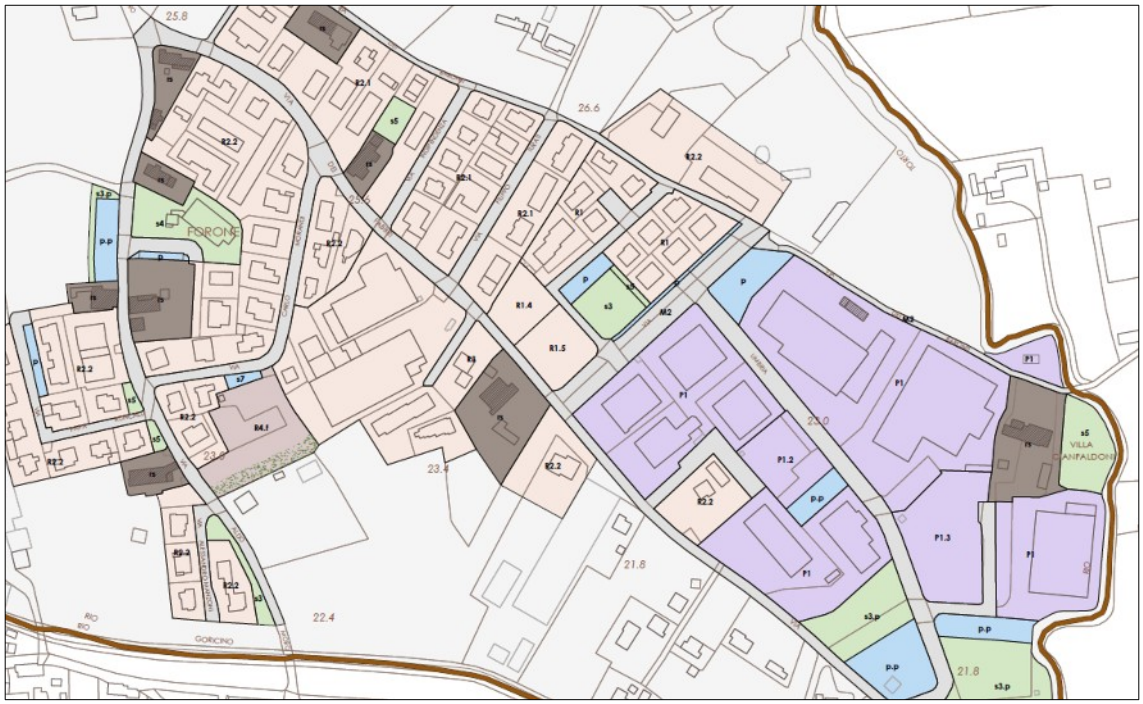
Anche nei tessuti di tipo "P" il PO si prefigge il raggiungimento di una più armonica e funzionale configurazione degli spazi.



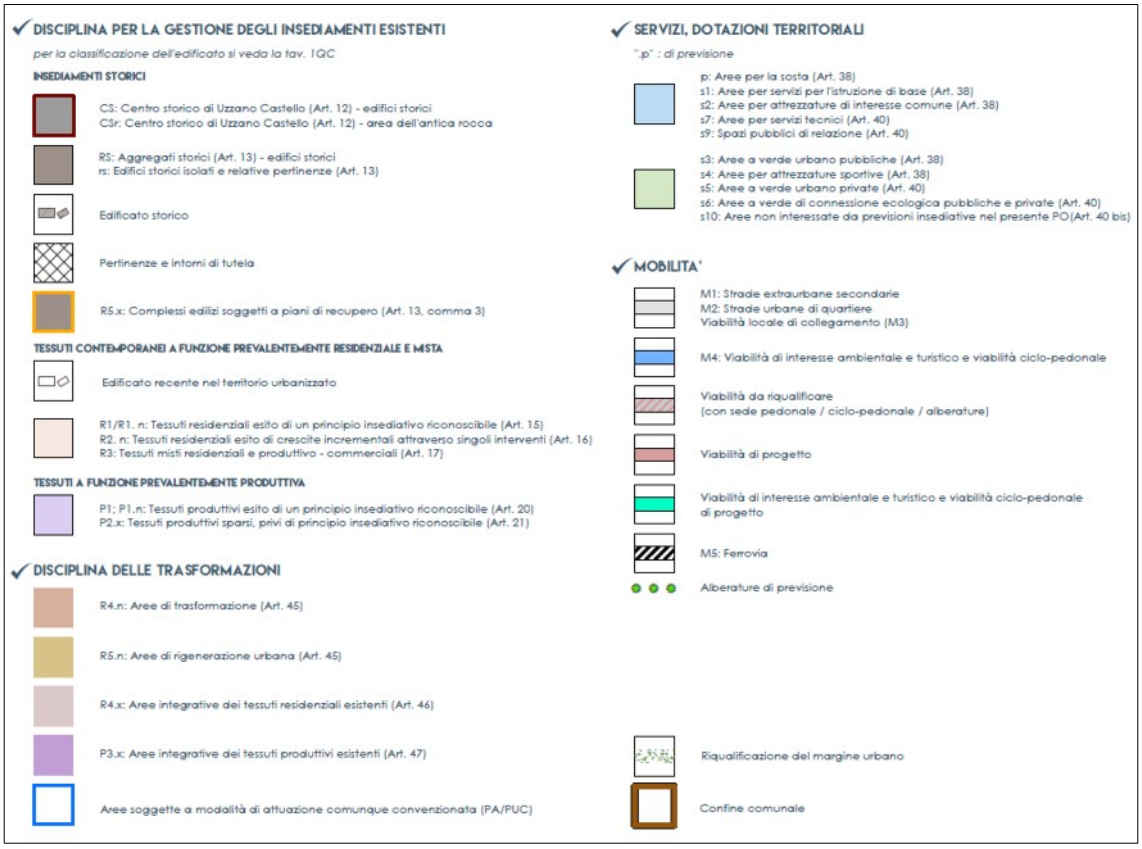
Estratto della TAV.1: insediamento di Santa Lucia



Estratto della TAV.2: insediamento di Torricchio



Estratto della TAV_2: insediamento di Forone



Legenda delle TAV.1 e 2, riferita al territorio urbanizzato

OBIETTIVI PER IL TERRITORIO RURALE

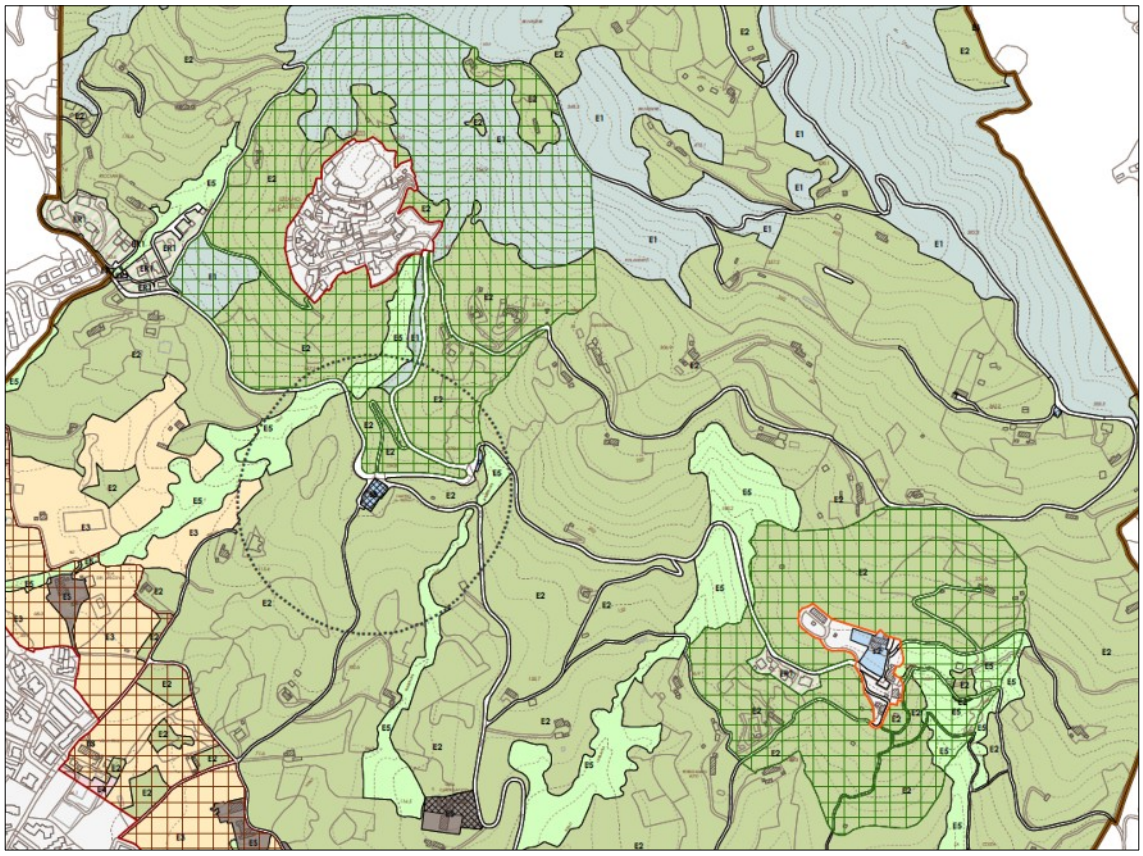
Il territorio rurale è costituito dalle aree agricole e forestali, dal nucleo rurale storico "La Costa" e dall'edificato sparso storico e recente.

Trattandosi di un territorio, che si sviluppa in direzione N-S, con forte prevalenza dell'asse longitudinale, i paesaggi rurali si configurano come fasce orizzontali.

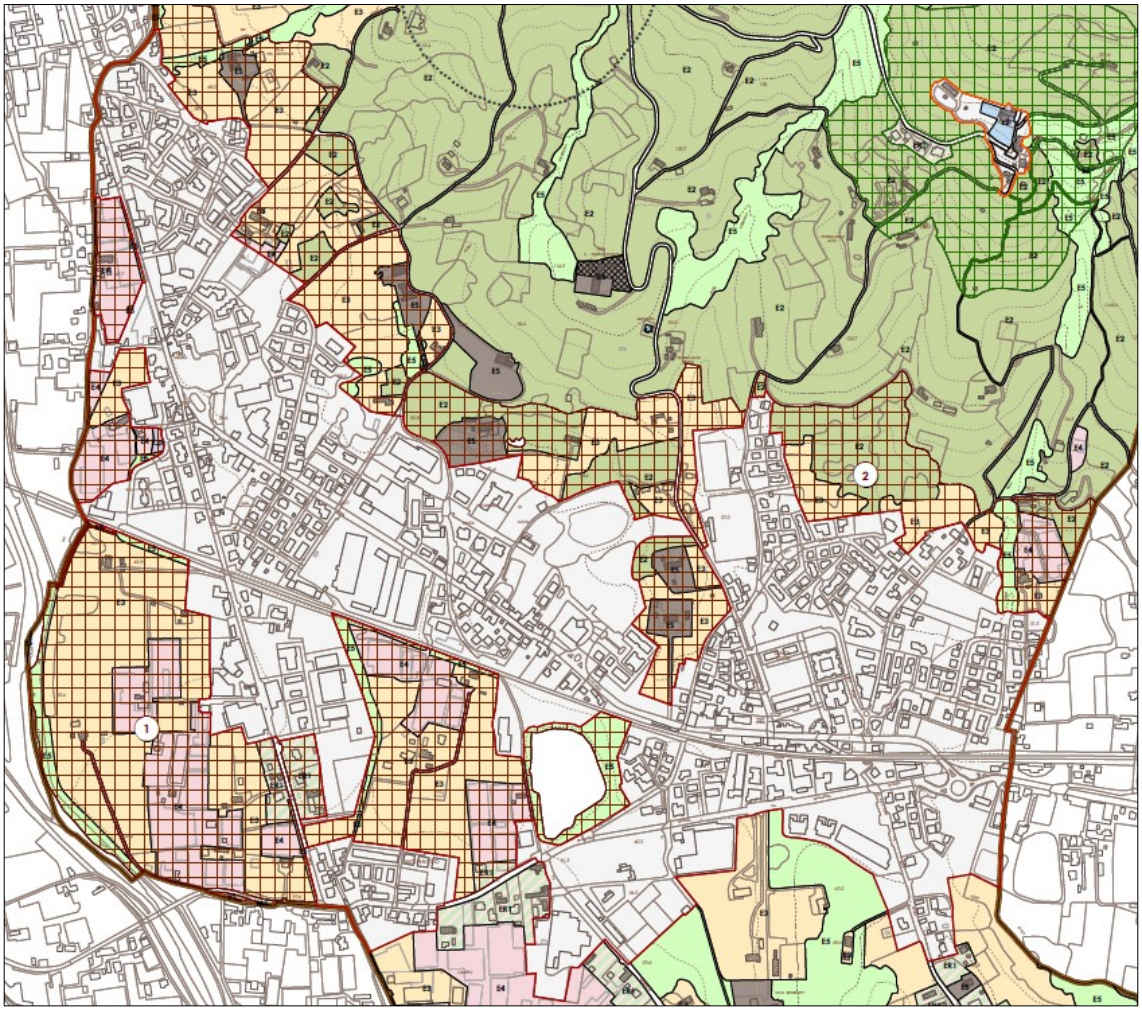
A nord il bosco, costituito perlopiù da formazioni di latifoglie o miste di latifoglie e conifere; nella parte centrale la fascia collinare degli oliveti, di particolare valore paesaggistico e importante dal punto di vista identitario, in cui si trova l'insediamento matrice di Uzzano Castello e caratterizzata da un consistente edificato sparso di valore storico-testimoniale. Nella parte meridionale del territorio comunale, la pianura, caratterizzata da colture prevalentemente a seminativo e in cui è diffusa l'attività ortoflorovivaistica, espansione di quella pesciatina. In pianura sono presenti, seppur di modeste dimensioni, boschi planiziali, che hanno un particolare valore dal punto di vista ecologico, riconosciuto anche dal PIT-PPR.

Per il territorio rurale il PO si prefigge, in estrema sintesi, gli obiettivi di tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale e architettonico, lo sviluppo sostenibile delle attività agricole, la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio agrario (attraverso ad esempio la definizione degli ambiti di pertinenza e periurbani), l'incentivazione di un turismo ecologico, con particolare riguardo all'ospitalità diffusa, all'agriturismo e alle attività sportive praticate in ambiente naturale. Il PO si prefigge inoltre la tutela delle componenti naturali del territorio rurale, in particolare il paesaggio forestale, e degli elementi patrimoniali ivi presenti, con precipuo riguardo ai valori ecologici e paesaggistici, promuovendo una fruizione sostenibile e attività di didattica ambientale.

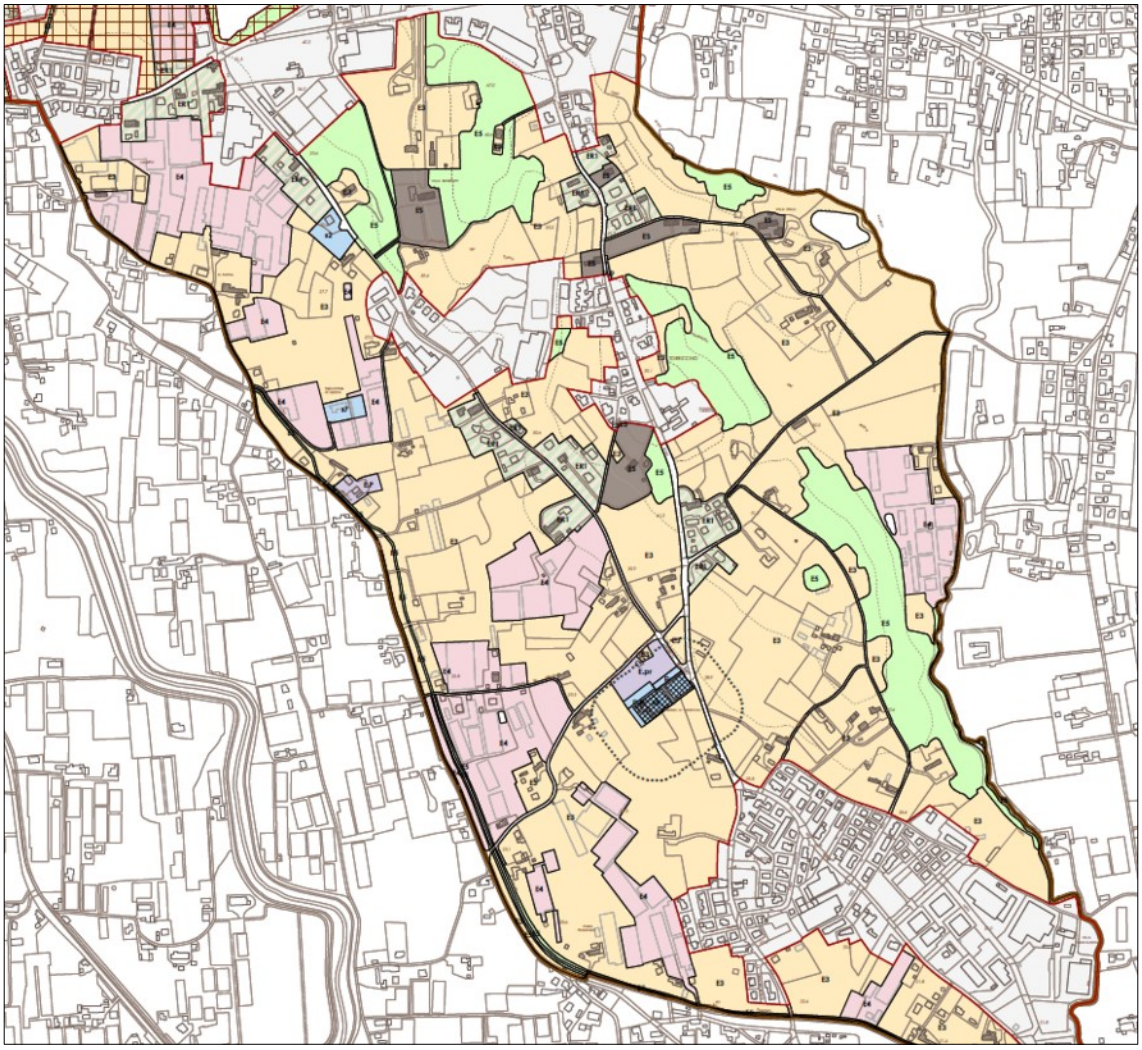
Una più dettagliata descrizione delle componenti del territorio rurale verrà fatta di seguito, nel paragrafo dedicato alla disciplina per la gestione del territorio rurale.



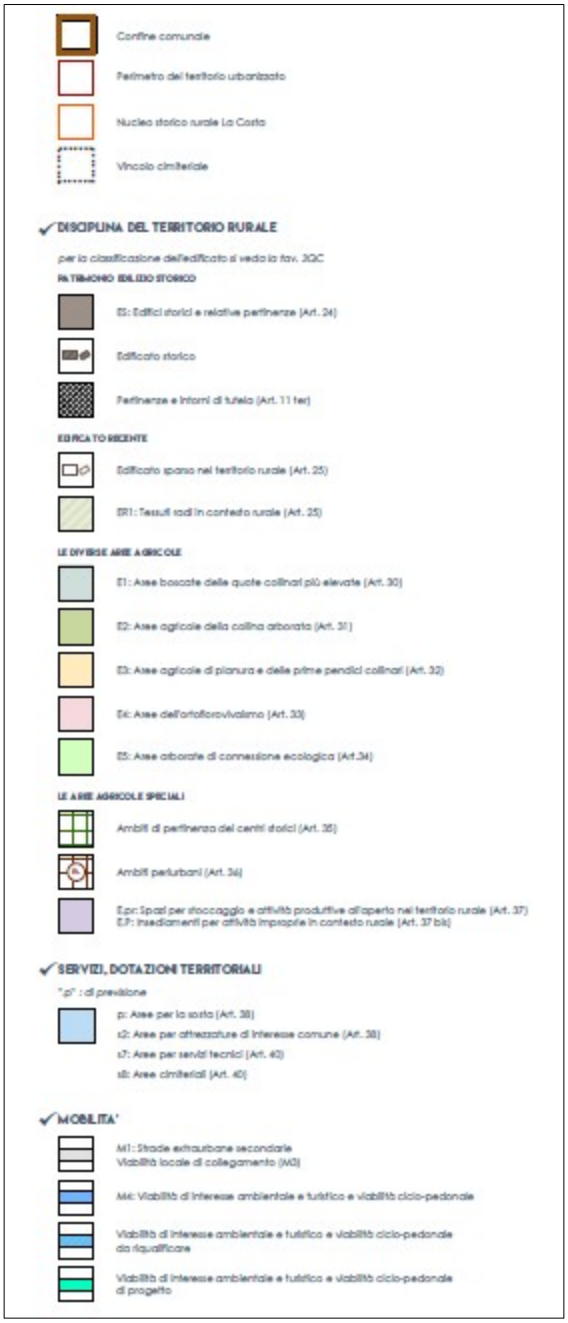
Estratto della TAV.3: inquadramento degli insediamenti collinari di Uzzano Castello (territorio urbanizzato) e La Costa (nucleo rurale) e dei rispettivi ambiti di pertinenza.



Estratto della TAV.3: territorio rurale attorno all'insediamento di Santa Lucia. Con la quadrettatura rossa sono rappresentati gli ambiti periurbani, a nord dell'insediamento (contraddistinto dal numero 2) e a sud dello stesso (contraddistinto dal numero 1).



Estratto della TAV.3: zona pianeggiante attorno all'insediamento di Torricchio, caratterizzata dalla compresenza delle aree agricole di pianura e delle prime pendici collinari, delle aree dell'ortoflorovivaismo e infine delle aree arborate di connessione ecologica, comprendenti anche boschi planiziali, quali la Pineta Benedetti.



Legenda delle TAV.3, riferita al territorio rurale

DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Gli insediamenti urbani sono stati distinti in relazione ai caratteri dei tessuti che li compongono, tenendo conto della zonizzazione consolidatasi nei precedenti strumenti urbanistici comunali, ma sopratutto delle indicazioni del Piano Strutturale che, sulla scorta del PIT-PPR, individua le due fondamentali componenti degli insediamenti storici e dei tessuti della città contemporanea.

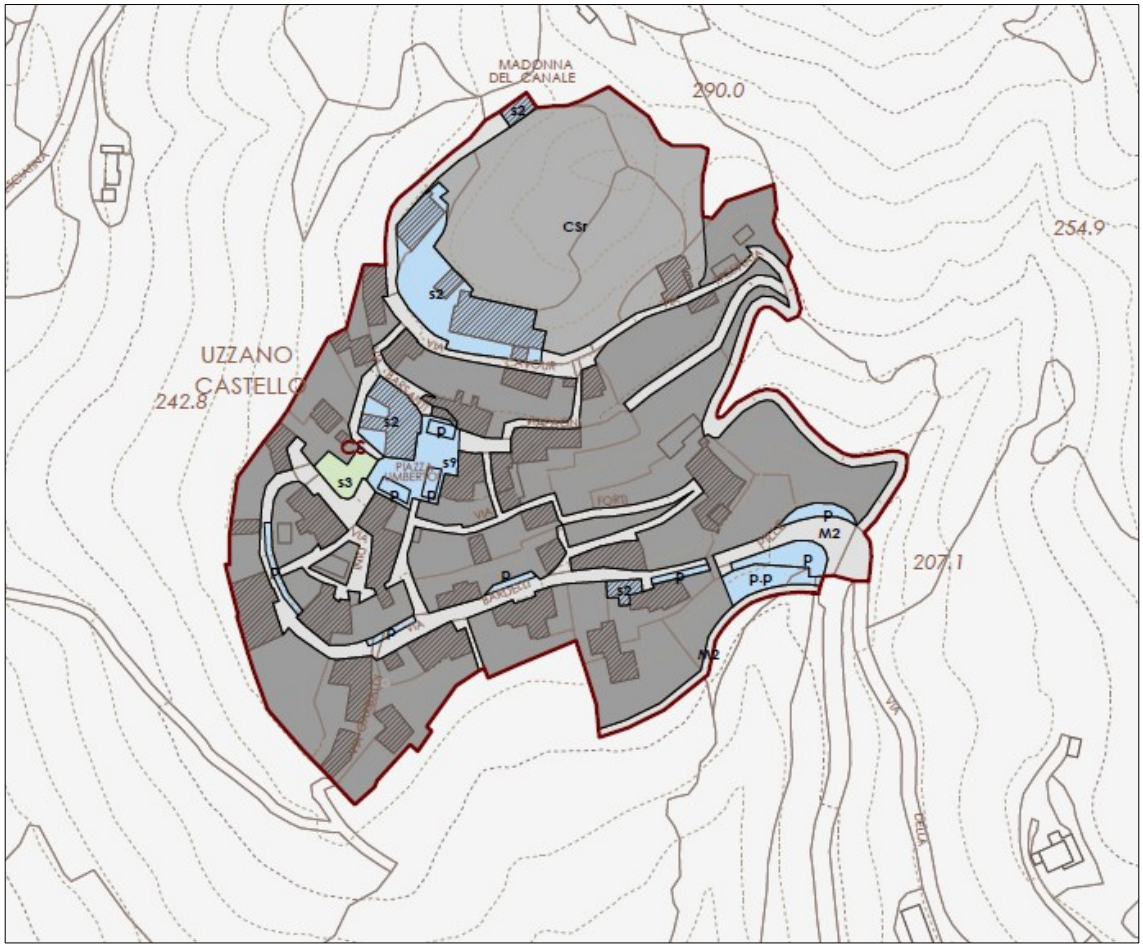
INSEDIAMENTI STORICI

Le permanenze storiche del territorio urbanizzato vengono articolate come sotto elencato:

- centro storico di Uzzano Castello (CS);
- aggregati storici (RS);
- edifici storici isolati e relative pertinenze (rs);
- ruderi di edifici o complessi storici.

Uzzano Castello è un borgo collinare di importante valore storico-architettonico, il centro matrice degli insediamenti comunali (per utilizzare una definizione mutuata dal PIT-PPR), connotato dalla persistenza dell'impianto antico costituito di spazi costruiti e spazi aperti fortemente correlati tra loro e dall'uso di materiali e tecniche costruttive tradizionali. Gli insediamenti maggiori, in particolare Santa Lucia e Torricchio, sono caratterizzati dalla presenza di edifici storici isolati (rs), talvolta di notevole pregio, come il caso della Villa Il Riposo in località Sant'Allucio, e di aggregati storici (RS) di piccola entità, qualificabili come cortine edilizie sviluppatisi in maniera lineare, nati lungo la viabilità principale (in particolare la Via Lucchese), perlopiù di modesta qualità architettonica, privi del tessuto connettivo e dell'identità formale tipici di un centro storico vero e proprio. Queste permanenze sono state saldate dall'edificato moderno, spesso in maniera disordinata e senza un disegno organico.

Gli interventi previsti in queste aree sono orientati alla conservazione del principio insediativo e al mantenimento delle tipologie edilizie.



Estratto della TAV.1: l'insediamento storico di Uzzano Castello, individuato quale centro matrice dal PS, in coerenza al PIT-PPR.



Estratto della TAV.1: il tessuto storico dell'insediamento di Santa Lucia.

TESSUTI CONTEMPORANEI A FUNZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E MISTA

Occorre fare una piccola considerazione iniziale per inquadrare la natura degli insediamenti che configurano il territorio urbanizzato del comune di Uzzano. Come sopra accennato, con l'esclusione di Uzzano Castello, gli altri sistemi insediativi si presentano come il risultato di una sedimentazione dell'edificato (si tratta di un edificato prevalentemente recente, posteriore al 1960 e di modesta qualità architettonica), spesso disordinata e non pianificata, servita da una viabilità in molti casi a fondo cieco, fatta di isolati chiusi e priva di un tessuto connettivo che li metta in relazione.

Questi tessuti rappresentano la componente maggiore della struttura insediativa delle frazioni di Uzzano e comprendono gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità di servizio e i sistemi produttivi con essi compatibili. Tali tessuti fanno riferimento ai morfotipi urbani individuati dal PS sulla scorta delle indicazioni del PIT/PPR. Le due principali articolazioni insediative individuate dal PO rappresentano la prima l'esito di principi insediativi riconoscibili, la seconda il risultato di incrementi edilizi meno controllati. L'articolazione complessiva dei tessuti prevalentemente residenziali può essere così sintetizzata:

- R1/R1.n: *Tessuti residenziali con principio insediativo riconoscibile*, esito di pianificazione attuativa (fanno riferimento al morfotipo T.R.4 *Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata*);
- R2.n: *Tessuti residenziali esito di crescite incrementali attraverso singoli interventi* (fanno riferimento al morfotipo T.R. 7 *Tessuto sfrangiato di margine*);
- R3: *Tessuti misti residenziali e produttivo-commerciali* (T.R.6 *Tessuto a tipologie miste*).

In generale, nei tessuti contemporanei a prevalente funzione residenziale e mista il PO si prefigge:

- il raggiungimento di una più armonica e funzionale configurazione degli spazi;
- l'incentivazione qualitativa della composizione architettonica degli edifici e la configurazione dei fronti e degli spazi urbani nel linguaggio della contemporaneità;
- la rivalutazione del patrimonio edilizio contemporaneo anche mediante azioni di efficientamento energetico.

A seguire si elencano gli obiettivi che il PO persegue per le singole articolazioni.

Per i tessuti R1/R1.n, Tessuti residenziali con principio insediativo riconoscibile, il PO si prefigge di:

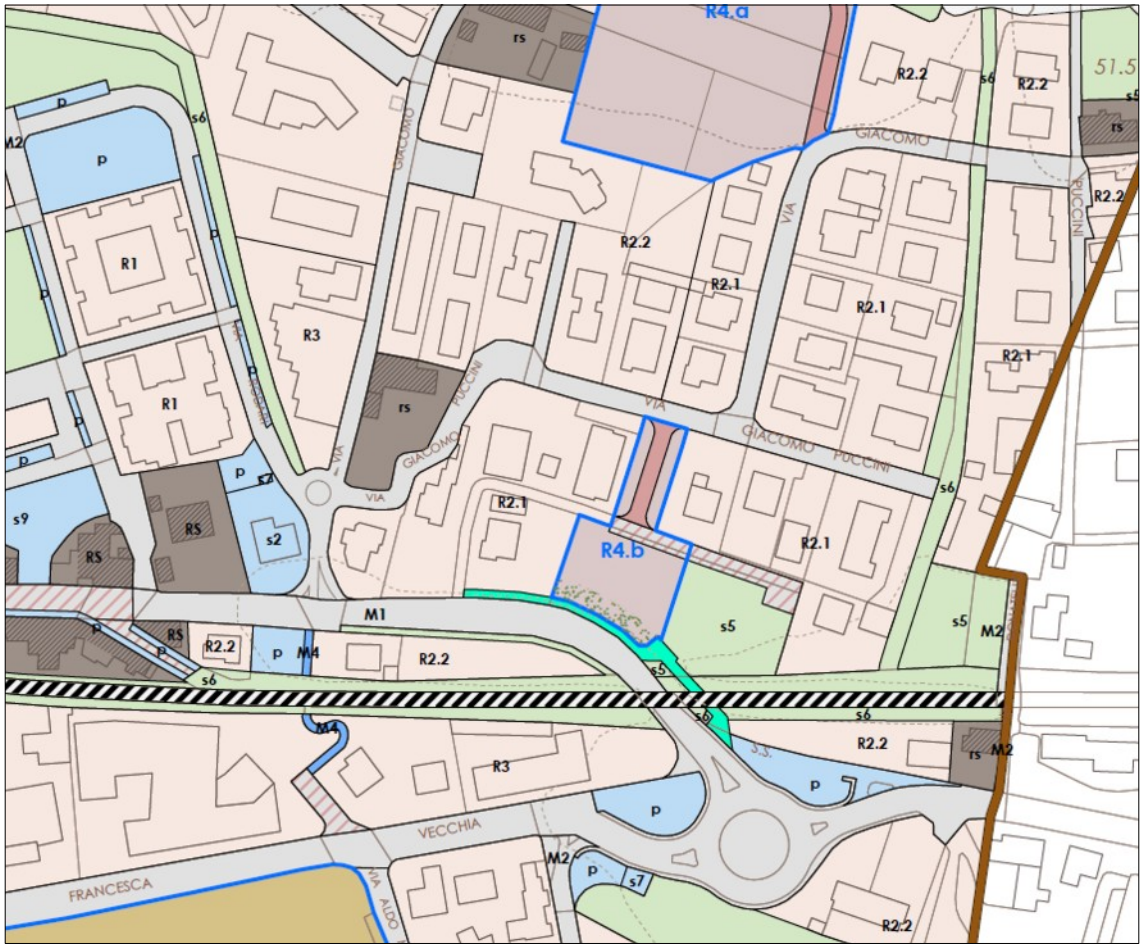
- attivare progetti di rigenerazione urbana orientati a valorizzare e favorire la qualità e la riconoscibilità dell'architettura contemporanea e degli spazi aperti urbani, congiuntamente alla realizzazione di nuove relazioni funzionali, ambientali e paesaggistiche tra il presente tessuto e i tessuti adiacenti, la città e il territorio aperto;
- costruire permeabilità tra città e campagna valorizzando e creando relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana (coni visivi e connessioni in chiave paesaggistica);
- realizzare o recuperare aree attrezzate specializzate, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano, conferendo ad esse il ruolo di nuove centralità urbane;
- riprogettare il margine urbano con interventi di qualificazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, ridisegnare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, fasce alberate, orti, frutteti e giardini periurbani).

Per i tessuti R2.n, Tessuti residenziali esito di crescite incrementali attraverso singoli interventi, il PO si prefigge di:

- attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato e il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente;
- bloccare i processi di dispersione insediativa;
- riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato;
- mettere a sistema gli spazi inedificati presenti negli sfrangiamenti urbani, a formare una "cintura verde" che crei continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale tra l'insediamento consolidato e il territorio rurale;
- riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multifunzionali, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla "cintura verde" periurbana;
- dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

Per i tessuti R3, Tessuti misti residenziali e produttivo-commerciali, il PO si prefigge di:

- attivare progetti di rigenerazione urbana, privilegiando interventi unitari complessi, capaci di incidere sulla forma urbana, indirizzandoli alla sostenibilità architettonica, sociale, energetica e ambientale, e connotandoli dal punto di vista dell'architettura e del disegno urbanistico complessivo;
- incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività nonché funzioni ambientali;
- attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico e architettonico;
- ridefinire la struttura "ordinatrice" e il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- favorire la depermeabilazzazione della superficie asfaltata;
- verificare e attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).



Estratto della TAV.1: i tessuti contemporanei a funzione prevalentemente residenziale e mista dell'insediamento di Santa Lucia.

TESSUTI A FUNZIONE PREVALENTEMENTE PRODUTTIVA

I tessuti a prevalenza produttiva (P) sono caratterizzati dalla presenza di strutture per lavorazioni industriali, artigianali e attività terziarie, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione. I tessuti produttivi esistenti, comprendenti attività industriali di piccole e medie dimensioni e attività artigianali, si suddividono in due classi:

- P1: *Tessuti produttivi esito di un principio insediativo riconoscibile*, costituita da insediamenti di dimensioni più consistenti (fanno riferimento al morfotipo T.P.S.2 *Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali*);
- P2: *Tessuti produttivi sparsi privi di un principio insediativo riconoscibile* (fanno riferimento al morfotipo T.P.S.1 *Tessuto a proliferazione produttiva lineare*).

In generale nei tessuti di tipo "P" il PO si prefigge il raggiungimento di una più armonica e funzionale configurazione degli spazi, nonché una maggiore armonizzazione con il contesto urbano (ad eccezione dell'insediamento di Forone, in cui esiste una netta separazione tra la parte vocata alla residenza e la piattaforma produttiva, in genere le aree produttive si collocano all'interno o in posizione contigua rispetto ai tessuti con funzione prevalentemente residenziale).

A seguire si elencano gli obiettivi che il PO persegue per le singole articolazioni.

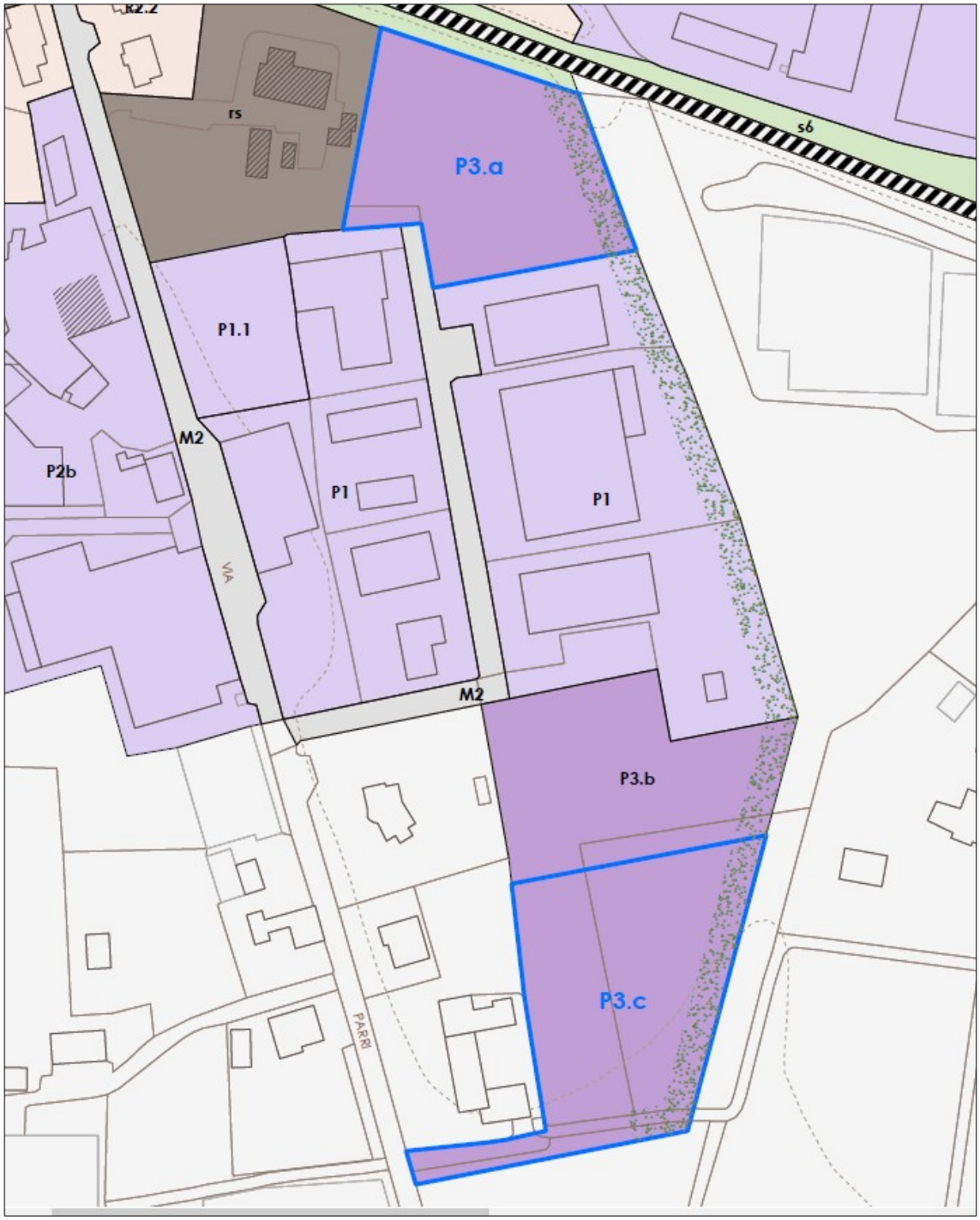
Per i tessuti P1, Tessuti produttivi esito di un principio insediativo riconoscibile, il PO si prefigge di:

- riqualificare il tessuto produttivo, pur conservando il principio insediativo, ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche con gli insediamenti contigui e il territorio aperto;
- ridisegnare i margini contigui ai comparti residenziali mediante schermature (barriere anti rumore, ecc) e i margini con il territorio aperto con interventi di mitigazione paesistica;
- attrezzare ecologicamente le aree produttive (APEA) e riqualificare lo spazio aperto interno al tessuto favorendo la sostenibilità ambientale, minimizzando l'impatto sull'ambiente circostante, promuovendo la gestione unitaria ed integrata di infrastrutture e servizi;
- sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.

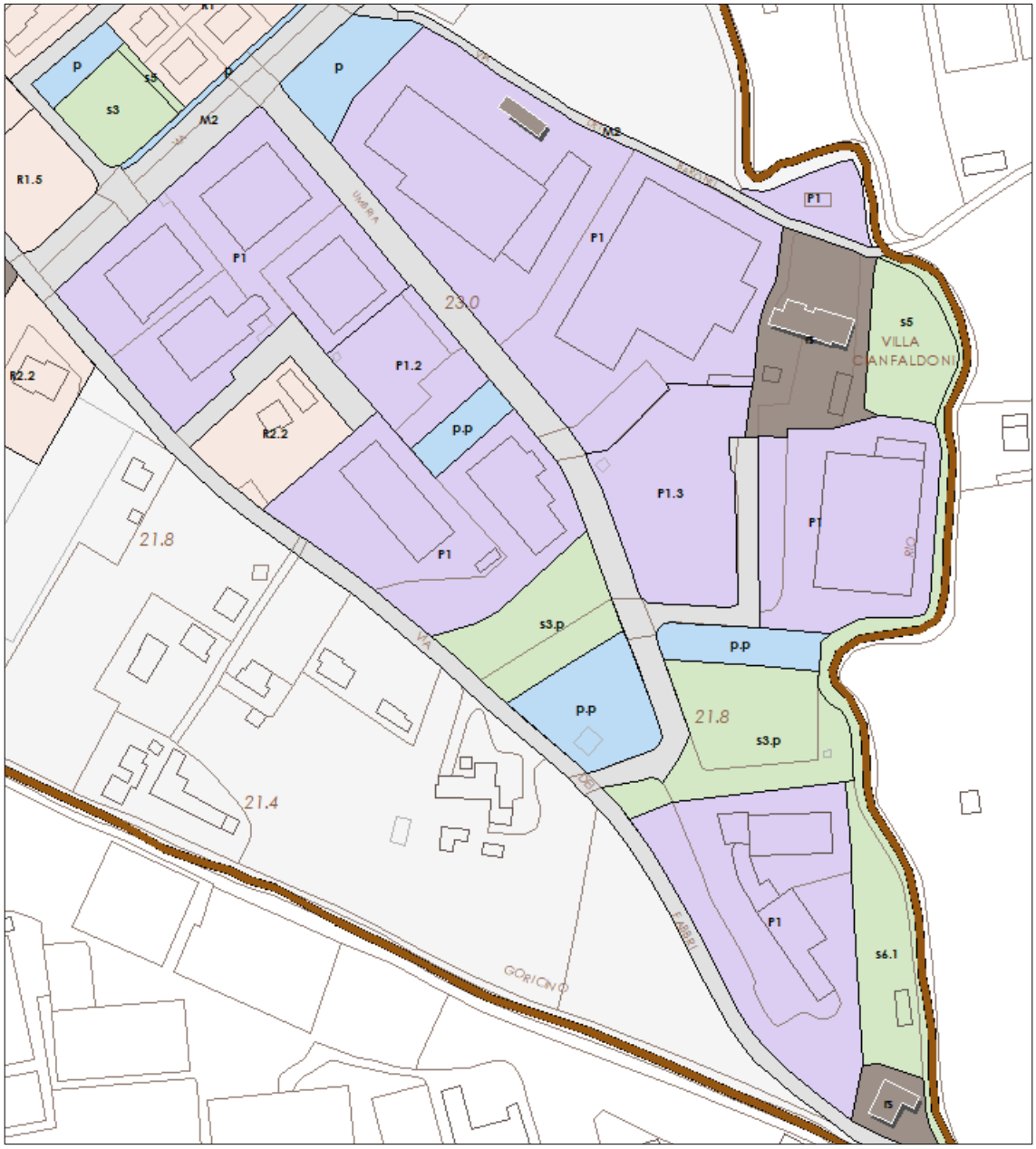
Per i tessuti P2, Tessuti produttivi sparsi privi di un principio insediativo, il PO si prefigge di:

- riqualificare gli insediamenti produttivi lineari ricostruendo le relazioni urbanistiche con gli insediamenti contigui e le relazioni ambientali e paesaggistiche con il territorio aperto, riprogettando i margini mediante quinte arboree,

salvaguardando i varchi esistenti e accrescendo la permeabilità ecologica dell'insediamento;
- mettere in sicurezza la viabilità riducendo gli accessi al comparto produttivo e allontanando gli edifici dalla strada;
- riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
- attrezzare ecologicamente le aree secondo le indicazioni contenute nel Regolamento regionale 74/R del 2/12/2009, riguardante le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), nonché nelle guide successivamente elaborate in sede regionale;
- inserire negli eventuali piani di recupero l'obbligo di sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili.



Estratto della TAV.1: i tessuti produttivi dell'insediamento di Santa Lucia.



Estratto della TAV.2: i tessuti produttivi dell'insediamento di Forone.

DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Ai sensi dell'Art. 64 della LR 65/14, è considerato rurale il territorio esterno al territorio urbanizzato, come individuato dall'Art. 13 comma 2 della disciplina del PS, ai sensi dell'Art. 4 della stessa LR 65/14, in conformità al PIT/PPR.

Il territorio rurale è costituito dalle aree agricole e forestali, dal nucleo rurale storico "La Costa", dall'edificato rurale sparso (storico e recente), dalle aree che rappresentano, ai sensi dell'Art. 12 del PS, i caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali.

Sono considerate agricole quelle attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame; fanno parte del territorio agricolo gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini e impianti per la zootecnia industrializzata. Sono considerate attività connesse a quella agricola le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione, le attività faunistico-venatorie.

I riferimenti normativi del PO per disciplinare gli interventi necessari allo sviluppo sostenibile dell'agricoltura, le attività ad esse connesse e le altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali e montani, sono il Titolo IV, Capo III della LR 65/14 e il Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R.

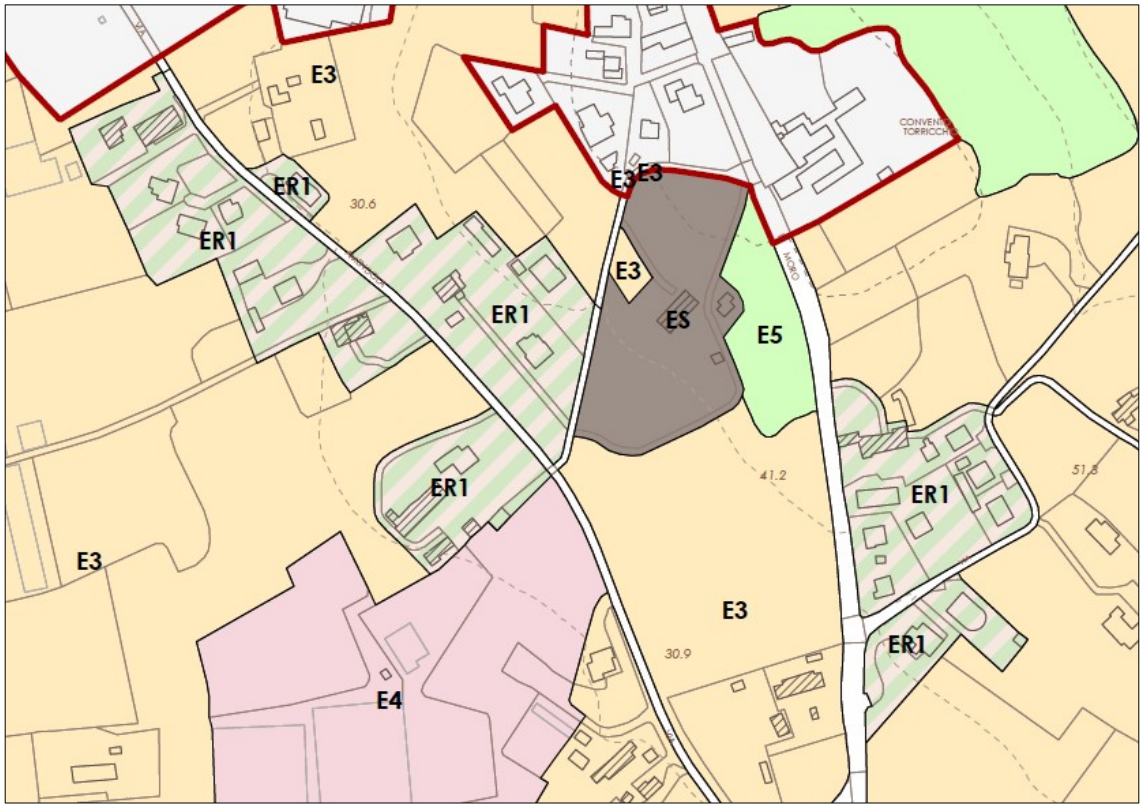
Si riporta l'elenco delle componenti (aggregati, elementi, ambiti e aree) in cui il territorio rurale risulta articolato (con riferimento all'Art. 12 della disciplina del PS nonché ai morfotipi rurali individuati dal PIT/PPR) e, a seguire, una breve descrizione delle articolazioni principali:

- *Nucleo rurale storico La Costa*;
- *Edificato storico isolato e relative pertinenze*;
- Edifici notificati ai sensi di legge (art. 10 del D.Lgs 42/2004 e altri provvedimenti) e edifici presuntivamente culturali (art. 12 del D.Lgs 42/2004);
- *Edificato recente:*
  - ER1: edificato sparso nel territorio rurale;
  - ER2: tessuti radi in contesto rurale.
- *Ambiti di pertinenza* del centro storico di Uzzano Castello (TU) e del nucleo rurale La Costa;
- *Ambiti periurbani (contraddistinti dai numeri 1 e 2)*;
- E1: *Aree boscate delle quote collinari più elevate*;
- E2: *Aree agricole della collina arborata* (che fa riferimento ai morfotipi rurali del PIT-PPR 12, *Morfotipo dell'olivicoltura*, e 21, *Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna*);

- E3: *Aree agricole di pianura e delle prime pendici collinari* (che fa riferimento al morfotipo rurale 20 del PIT-PPR, *Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari*);
- E4: *Aree agricole di pianura a destinazione orto-florovivaistica* (che fa riferimento al morfotipo rurale 22 del PIT-PPR);
- E5: *Aree arborate di connessione ecologica*

Per i tessuti ER2, Tessuti radi in contesto rurale, il PO si prefigge di:

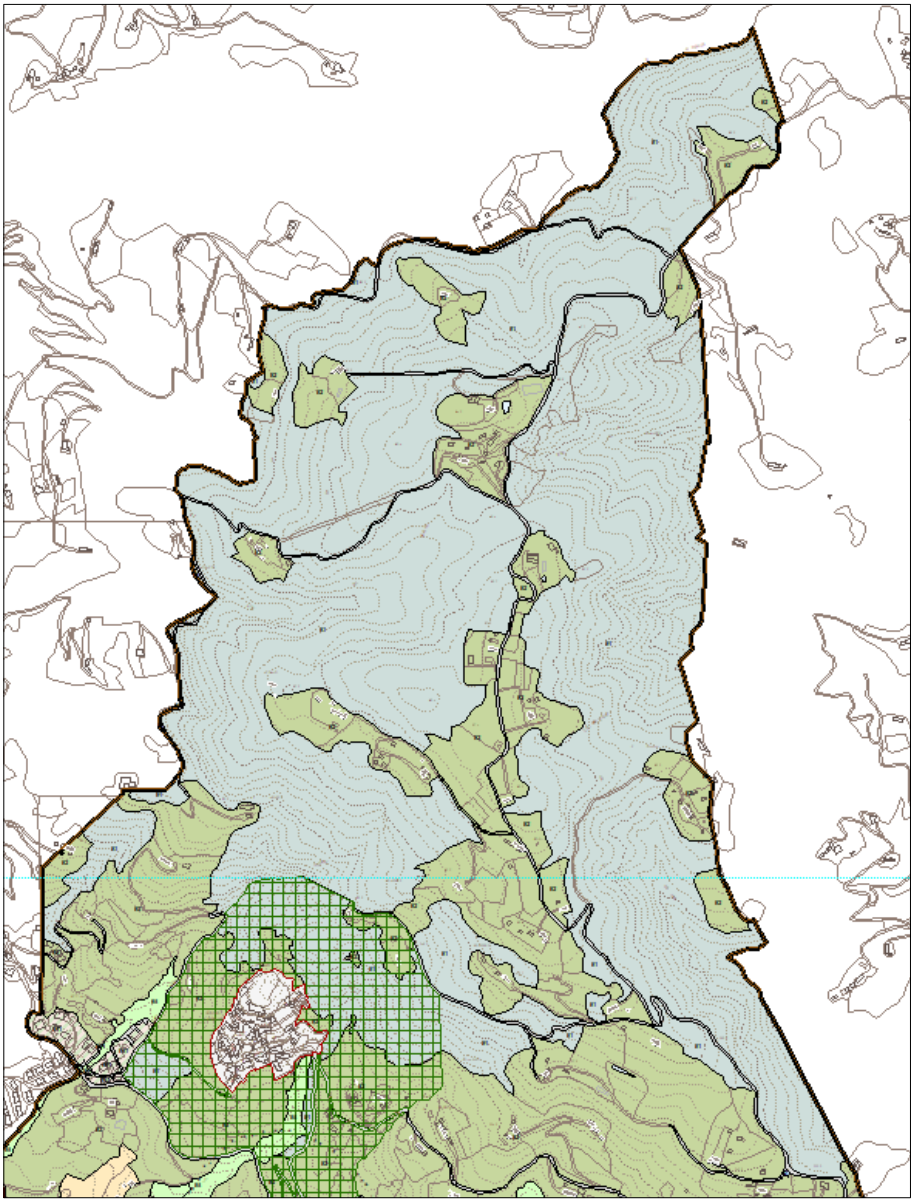
- conservare o incrementare la permeabilità ecologica dell'insediamento anche attraverso la sistemazione a verde delle pertinenze, in stretta coerenza con i caratteri prevalenti del territorio rurale contiguo;
- perseguire la riqualificazione edilizia in forme e materiali ecocompatibili con l'ambiente nel rispetto dei caratteri compositivi e tecnologici della circostante ruralità;
- recuperare la continuità, anche visiva e percettiva, dei tracciati storici extra-urbani eventualmente presenti.



Estratto della TAV.3: tessuti radi in contesto rurale, riferibili al morfotipo TR11 (campagna urbanizzata) individuato dal PS, situati a sud dell'insediamento di Torricchio.

*Per le aree E1, Aree boscate delle quote collinari più elevate (*caratterizzate dalla funzione di connessione naturalistica e paesaggistica e dalle attività selvi-colturali, che occupano la parte più elevata del territorio comunale, a partire approssimativamente dai 300 metri di quota e sono parte di un complesso forestale che si sviluppa anche nei territori contigui di Pescia e di Buggiano) il PO persegue:

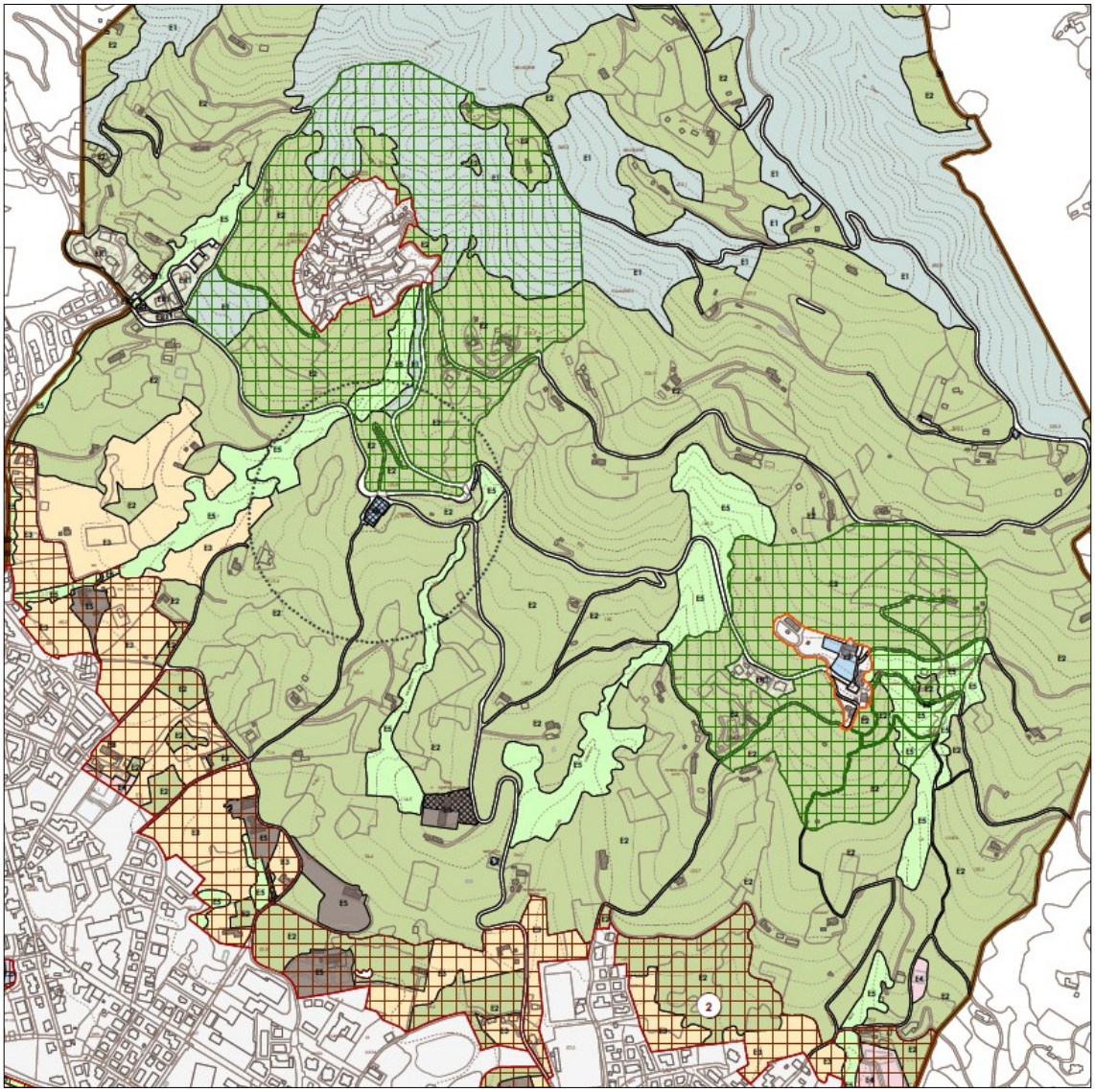
- la tutela di ambiente e paesaggio;
- la promozione di forme di turismo escursionistico-naturalistico;
- il sostegno delle attività selvicolturali;
- il mantenimento delle aree aperte e il recupero dei coltivi anche al fine della tutela delle risorse naturalistiche;
- la salvaguardia degli elementi testimoniali del paesaggio agrario, quali manufatti edilizi, percorsi.



Estratto della TAV.3: aree boscate, collocate nella parte settentrionale del territorio comunale.

Per le aree E2, Aree agricole della collina arborata (caratterizzate da un elevato valore paesaggistico e ambientale; di esse fanno parte le aree agricole che si incuneano profondamente all'interno delle aree boscate, lungo un percorso storico che risale la collina, e la fascia intermedia, compresa tra le aree agricole delle prime pendici collinari e il bosco, caratterizzata sopratutto dalla presenza degli oliveti. All'interno di quest'area si collocano il centro storico di Uzzano Castello e il nucleo rurale La Costa) il PO si prefigge di:

- conservare gli oliveti d'impronta tradizionale posti a contorno dell'insediamento storico di Uzzano Castello e del nucleo rurale La Costa, che definiscono una fascia di transizione tra le colture di pianura e la copertura boschiva, e che, in generale, caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario e svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico;
- conservare, nelle riorganizzazioni dei coltivi, le sistemazioni idraulico-agrarie, la rete della viabilità poderale e interpoderale storica e la sua vegetazione di corredo, integrandola, ove interrotta, con percorsi nuovi da realizzare con tecniche e modalità compatibili con il contesto paesaggistico;
- contenere l'espansione del bosco sui coltivi scarsamente manutenuti o in stato di abbandono;
- conservare siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono l'infrastrutturazione morfologica e ecologica del paesaggio agrario;
- tutelare gli insediamenti storici disciplinando l'attività agricola degli ambiti di pertinenza in modo da non compromettere con inopportune intrusioni l'identità dell'insediamento stesso.



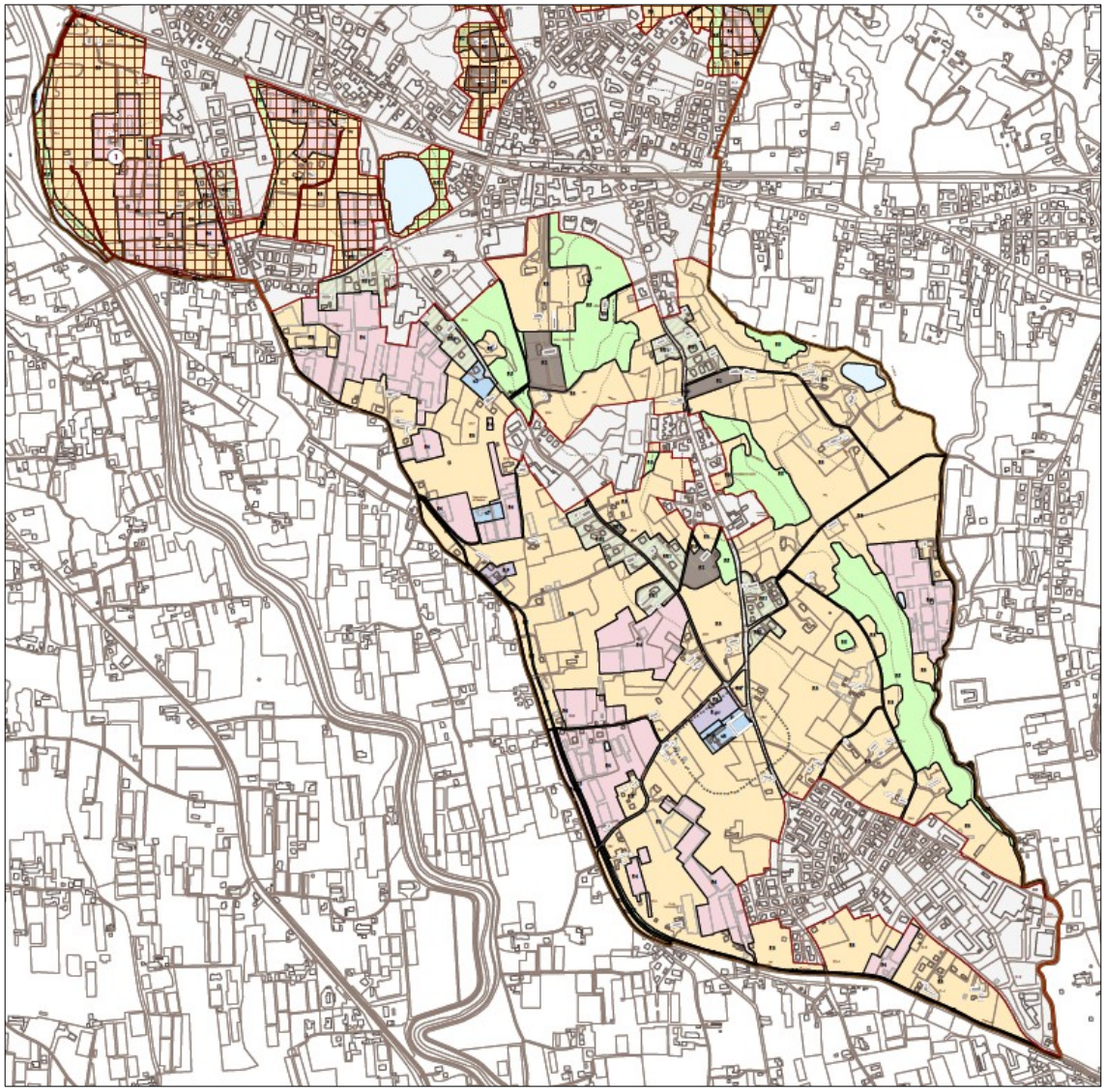
Estratto della TAV.3: aree agricole della collina arborata, collocate nella parte centrale del territorio comunale, ma presenti anche a nord quali lingue coltivate tra le aree boscate.

Per le aree E3, *Aree agricole di pianura e delle prime pendici collinari* (caratterizzate da una forte interrelazione tra il mosaico colturale di pianura e la parte più densamente edificata del territorio comunale, presentano alcune criticità legate alla contiguità con il territorio urbanizzato e alle dinamiche di espansione dello stesso) il PO si prefigge di:

- contrastare l'erosione di territorio rurale avviando il riordino delle aree di pertinenza, degli annessi e della viabilità, individuando con rigore il perimetro del territorio urbanizzato;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- riqualificare il paesaggio urbano anche attraverso la multifunzionalità colturale con particolare riguardo agli ambiti periurbani individuati nelle località Molinaccio e S. Lucia;
- considerare quali luoghi di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale;
- valorizzare le aree E3 come luoghi particolarmente idonei a forme di conduzione agricola di tipo hobbistico (orti urbani, agricoltura di prossimità ecc.);
- tutelare la diversificazione colturale caratterizzata dalla compresenza di colture arboree e erbacee;
- preservare le aree naturali quali boschi e vegetazione riparia, le siepi e filari alberati), incrementandone, dove possibile, la consistenza.

Per le aree E4, Aree agricole di pianura a destinazione orto-florovivaistica (poste nella parte pianeggiante del territorio comunale e ricadenti totalmente all'interno delle aree vocate all'attività vivaistica ai sensi della LR 41/12, come individuate dalla variante al PTC adottata con D.C.P. n. 8 del 23/3/2018. Le aree vivaistiche di Uzzano sono parte di un contesto funzionale più vasto che ha come centro il territorio di Pescia) il PO si prefigge di:

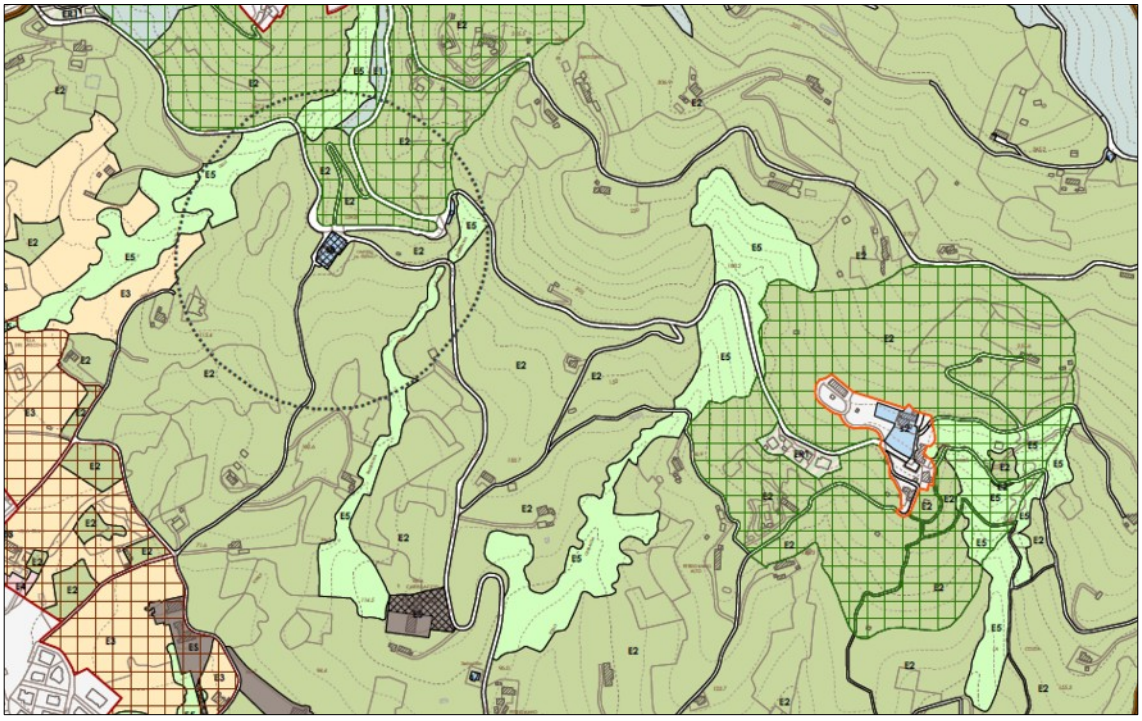
- tutelare e conservare gli spazi non costruiti e non impermeabilizzati agricoli e naturali per il loro valore paesaggistico e ambientale;
- tutelare gli elementi di valore della rete di infrastrutturazione rurale storica ancora presenti (viabilità secondaria, rete scolante storica, vegetazione di corredo) e promuovere incentivi finalizzati alla ricomposizione della sua continuità;
- mettere a rete gli spazi aperti e non impermeabilizzati presenti, mediante la realizzazione di fasce di vegetazione non colturale con finalità ecologiche e paesaggistiche e di percorsi di fruizione lenta (pedonali, ciclabili) che ne potenzino l'accessibilità;
- realizzare aree o fasce di rinaturalizzazione, soprattutto nei contesti più altamente artificializzati o a corredo dei corsi d'acqua, che possano rappresentare elementi strategici per la ricostituzione della rete ecologica;
- riqualificare morfologicamente le aree contigue ai vivai anche con finalità di miglioramento delle attività logistiche;
- consolidare e definire i margini dell'edificato soprattutto in corrispondenza delle espansioni recenti, mediante interventi che mirino alla ricomposizione morfologica dei tessuti.



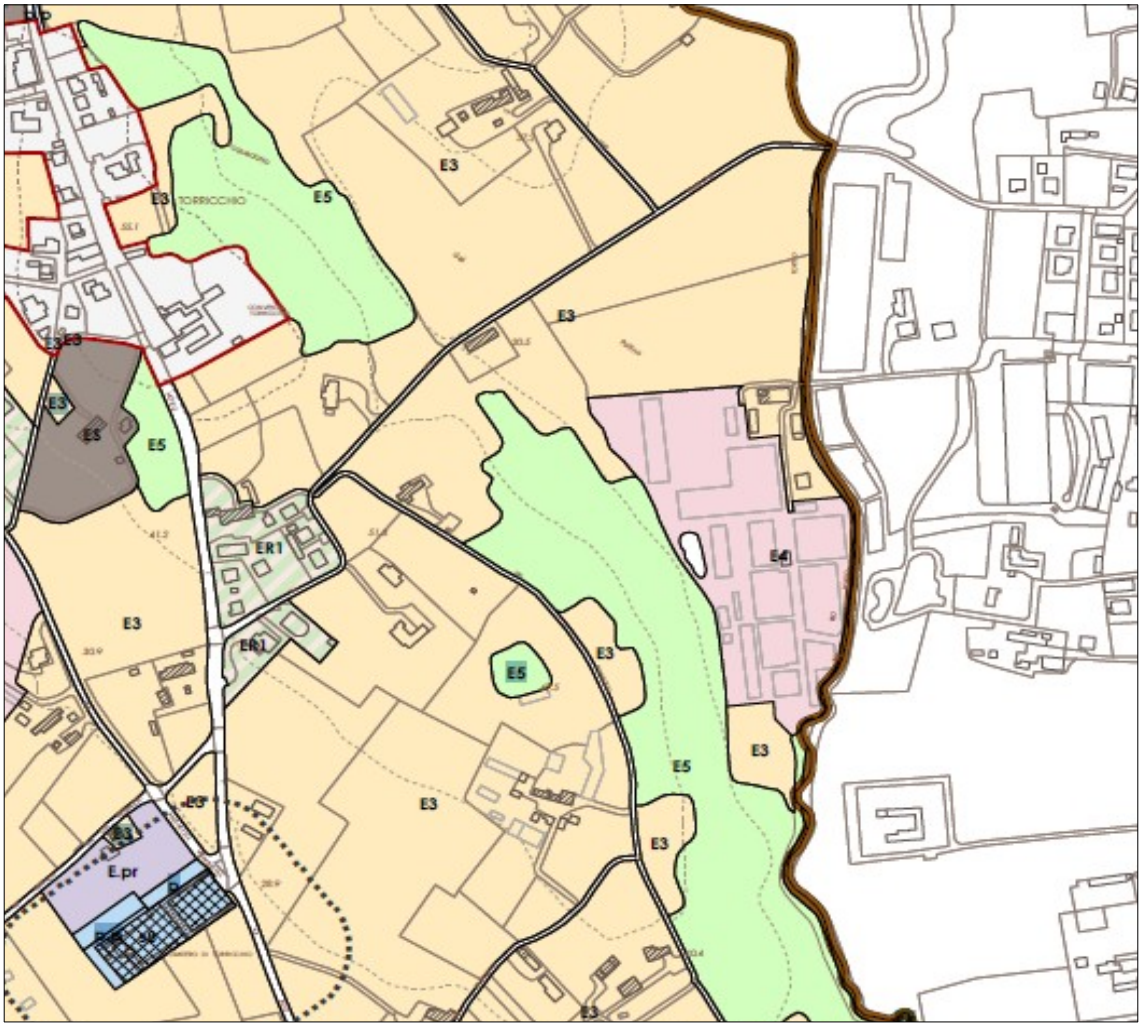
Estratto della TAV.3: aree agricole di pianura e delle prime pendici collinari, collocate prevalentemente nella parte meridionale del territorio comunale e in misura minore in una stretta fascia a nord dell'insediamento di Santa Lucia, a lambire la fascia collinare caratterizzata dalla presenza degli oliveti. In rosa le aree agricole di pianura a destinazione ortoflorovivaistica.

Per le aree E5, Aree arborate di connessione ecologica (caratterizzate dalla funzione di connessione naturalistica e paesaggistica, con una peculiarità fisica per cui in termini dimensionali la lunghezza risulta prevalente sulla profondità, si situano sulle pendici meno elevate della collina e nelle aree pianeggianti e, in gran parte, corrispondono alle fasce di vegetazione presenti lungo i corsi d'acqua. Si tratta di aree arborate di modesta estensione, ma di grande valenza ecosistemica e paesaggistica in grado di favorire la connessione tra i sistemi di pianura e collina pur in un contesto caratterizzato da notevoli barriere infrastrutturali dalla presenza di un denso territorio urbanizzato) il PO si prefigge di:

- la tutela di ambiente e paesaggio;
- la tutela delle infrastrutture e degli edifici legati all'uso storico della risorsa acqua;
- l'uso delle aree boscate di pianura anche al fine della individuazione di percorsi pedonali o ciclo-pedonali rispettosi dell'integrità dei luoghi.



Estratto della TAV.3: aree arborate di connessione ecologica, collocate nella parte collinare del territorio comunale.



Estratto della TAV.3: aree arborate di connessione ecologica, collocate nella parte pianeggiante del territorio comunale (tra queste il bosco planiziale della Pineta Benedetti).

Da segnalare anche gli ambiti di pertinenza e periurbani, poiché, sia pur in termini differenti, concorrono alla tutela e al rispetto dei valori paesaggistici, ambientali, percettivi, storico-testimoniali del territorio rurale.

DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Riallacciandosi a quanto accennato nel paragrafo riguardante gli obiettivi, occorre fare una piccola premessa sulla natura degli aggregati insediativi del comune di Uzzano, necessaria per inquadrare le principali problematiche presenti e i conseguenti indirizzi strategici per il loro superamento. Ad eccezione del centro storico di Uzzano Castello, che ha mantenuto nel tempo i caratteri dell'impianto originario, gli altri insediamenti (Sant'Allucio, Fornaci, Santa Lucia, Molinaccio, Torricchio, Forone) sono il risultato di addizioni incrementali e si configurano come un tessuto composto di parti spesso slegate fra di loro e povere funzionalmente, perlopiù privo di luoghi di aggregazione e di tessuto connettivo (in molti casi la viabilità di servizio dei lotti è a sfondo cieco e non è raccordata a quella principale), in cui la logica prevalente risulta essere quella privata, a discapito degli aspetti afferenti la sfera pubblica e collettiva che identificano lo spazio urbano.

L'attenzione del Piano Operativo si focalizza su quei temi, quali appunto i servizi, le dotazioni territoriali, la mobilità, l'accessibilità urbana, le aree a verde (pubbliche e private, di cui è riconosciuto l'importante ruolo di connessione ecologica), che possano contribuire a una inversione di tendenza e concepisce tutti gli interventi di trasformazione non come fini a sé stessi, ma in funzione di un ambito più vasto, orientando le azioni strategiche al disegno di una città sostenibile.

Le trasformazioni del PO ricadono tutte all'interno del territorio urbanizzato, definito nel PS ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, e dunque non comportano un impegno di suolo edificato nel territorio rurale, privilegiando processi di rigenerazione urbana.

Ai sensi dell'art.95, comma 3, lettera a della LR 65/14, il PO individua gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante progetti unitari convenzionati, piani attuativi, nonché gli interventi di nuova edificazione da realizzare all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come previsto alla lettera d del medesimo comma 3, da realizzare mediante intervento edilizio diretto.

Gli interventi di trasformazione possono contemplare la realizzazione contestuale e coordinata di previsioni riferite a più aree e riguardare il recupero e la riqualificazione urbana, l'infrastrutturazione, l'acquisizione di aree di interesse collettivo, ecc.

Le aree di trasformazione sono classificabili in tre diverse categorie, per ciascuna delle quali si riporta una breve descrizione con i principali obiettivi:

- aree destinate a nuovi insediamenti residenziali (R4.n);
- interventi ordinati, integrativi dei tessuti residenziali esistenti e interventi di completamento edilizio (R4.x);
- aree degradate destinate a strumenti di rigenerazione urbana (R5.n).

R4.N E R5.N: AREE DI TRASFORMAZIONE E DI RIGENERAZIONE URBANA

La pianificazione delle trasformazioni del P.O. risulta il principale strumento con cui perseguire l'obiettivo di migliorare la qualità degli insediamenti, di ricercare nuove centralità urbane e di riqualificare il margine degli insediamenti stessi. Attraverso le aree di trasformazione e di rigenerazione, infatti, vengono incrementate le dotazioni di servizi, spazi aperti, attrezzature sportive, luoghi di socialità, spazi per la cultura, ripensando il disegno di piano nell'ottica di una riconfigurazione dei luoghi e della rifunzionalizzazione di parti già costruite o urbanizzate. La progettazione puntuale della singola area tiene fortemente di conto del proprio contesto, ma soprattutto mette a sistema parti di città prima scucite tra di loro, rende gli insediamenti più porosi e restituisce una identità a luoghi spesso nati casualmente per giustapposizioni successive.

Alle aree di trasformazione e di rigenerazione urbana si applicano le prescrizioni in ordine alla sostenibilità degli interventi, alla valutazione e al monitoraggio degli effetti ambientali.

Queste aree devono rispondere a precisi indirizzi progettuali definiti per ogni intervento in apposite schede-norma costituenti l'allegato "A" alla Norme Tecniche di Attuazione.



Contestualizzazione degli interventi di trasformazione e rigenerazione.

R4.X: INTERVENTI ORDINATI, INTEGRATIVI DEI TESSUTI RESIDENZIALI ESISTENTI E INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Le aree integrative dei tessuti residenziali esistenti da sottoporre a interventi di nuova edificazione, assimilabili a quelli previsti all'Art. 95 comma 3, lettera d) della LR 65/14, si attuano mediante progetto unitario convenzionato (PUC) redatto e approvato ai sensi dell'Art. 121 della LR 65/14; gli interventi di completamento edilizio si attuano mediante intervento edilizio diretto. Esse sono contraddistinte negli elaborati grafici dalla sigla R4.x.

Queste aree devono rispondere a precisi indirizzi progettuali definiti per ogni intervento in apposite schede-norma costituenti l'allegato "A" alla Norme Tecniche di Attuazione.

P3.X: INTERVENTI ORDINATI, INTEGRATIVI DEI TESSUTI PRODUTTIVI ESISTENTI E INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO

Sono aree destinate alla formazione di nuovi insediamenti a carattere produttivo, la cui realizzazione dovrà avvenire mediante intervento edilizio diretto o progetto unitario convenzionato. Si tratta di lotti contigui ai comparti produttivi esistenti e che di fatto ne sfruttano l'infrastrutturazione, salvo piccoli interventi di adeguamento o di raccordo.

Per la progettazione di tali aree il PO richiede:

- l'adozione di soluzioni progettuali di elevata qualità funzionale ed estetica, conformi alle prescrizioni di cui alla Parte IV, Titolo I delle NTA, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali e che riducano il fabbisogno energetico e idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse rinnovabili, che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero e il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata;
- la realizzazione di spazi aperti di interesse collettivo con la predisposizione di elementi di compensazione e di filtro attraverso un progetto di suolo complessivo ed unitario;
- l'indicazione delle misure di compensazione degli eventuali effetti ambientali negativi e della disponibilità di risorse economiche per attuarle;
- la previsione di spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie).

Queste aree devono rispondere a precisi indirizzi progettuali definiti per ogni intervento in apposite schede-norma costituenti l'allegato "A" alla Norme Tecniche di Attuazione.

LA MOBILITÀ

Molta importanza è riservata al tema della mobilità, nelle sue declinazioni:

- la mobilità veicolare;
- la mobilità lenta di tipo ciclo-pedonale.

Le problematiche maggiori della mobilità veicolare degli insediamenti di pianura sono:

- la concentrazione del traffico lungo le vie principali;
- la frammentazione della trama viaria locale, spesso a mero servizio dei quartieri residenziali, senza sfondo o mal collegata alla viabilità principale;
- la mancanza di marciapiedi;
- una notevole superficie riservata a parcheggi ma distribuita in maniera poco equilibrata all'interno dell'insediamento.

Per ovviare alla concentrazione del traffico veicolare su alcune vie principali, la SR 435 (Via Lucchese) e la SP 11 (Via Francesca Vecchia) per l'abitato maggiore di Santa Lucia, il PO prevede azioni di ricucitura della viabilità locale minore per attivare percorsi alternativi, di servizio sopratutto alla residenza, e restituire a una dimensione più urbana a quelle parti di città che sono pesantemente attraversate e in cui, fra l'altro, si concentra la maggior parte dei servizi e delle funzioni commerciali.

Nello stesso tempo, per aiutare a migliorare lo scorrimento veicolare, il PO prevede la formazione di rotatorie nei punti più critici e individua parcheggi per soste brevi, al fine di riattivare la piccola economia locale ad oggi penalizzata da una circolazione veloce e mal regimabile.

Gli interventi sulla mobilità rientrano in un più ampio obiettivo che va aldilà del completamento di una trama viaria interrotta e punta a determinare segni urbani forti, cui è affidato il disegno del connettivo dello spazio urbano, in cui alla viabilità è associata possibilmente una dotazione di verde, percorsi riservati alla mobilità ciclo-pedonale e la dotazione di parcheggi.

Coerentemente a questa logica di interventi puntuali, il Piano abbandona la previsione della nuova strada di circonvallazione del RU previgente, perché ritenuta non più attuale e troppo impattante anche in base alle direttive regionali e alla configurazione del limite del territorio urbanizzato, secondo l'art.4 della LR 65/14.

Nel centro storico di Uzzano Castello viene previsto l'ampliamento del parcheggio esistente, esterno alle mura, contiguo a uno spazio da riservare al commercio ambulante per compensare alla mancanza di servizi commerciali del borgo.

Il PO ripensa a una trama organica, che associa la mobilità ciclo-pedonale vera e propria alla rete della rete dei percorsi secondari esistenti (viabilità di interesse turistico-ambientale, individuati anche dal PTC a livello sovracomunale come "strade lente" e "percorsi trekking gestiti dal CAI", la viabilità storica e vicinale) e a cui affida la funzione di struttura connettiva lenta, alternativa a quella veicolare, che consente la penetrazione nel territorio, la fruizione dei servizi, degli spazi urbani comunitari, del verde pubblico e sportivo e degli spazi aperti. Quella che nei grafici viene individuata come "viabilità ciclo-pedonale di progetto" disegna un percorso che attraversa l'insediamento principale nelle direzioni Nord-Sud (collega l'abitato di Santa Lucia con il complesso scolastico del Torricchio) e Est-Ovest, mettendolo in relazione anche con gli insediamenti minori e con quelli dei comuni confinanti (getta le basi per un collegamento tra le stazioni ferroviarie di Pescia e di Borgo a Buggiano); è costituita da tratti nuovi, in molti casi associati alla viabilità carrabile di progetto, tratti esistenti (come la viabilità pubblica all'interno della Pineta Benedetti), intercetta sottopassi, piazze, viabilità minore di tipo rurale, collega servizi, aree vocate allo sport, nonché le nuove polarità cui è affidata la rigenerazione urbana.

DIMENSIONAMENTO DEL PO

Il dimensionamento del PO viene valutato sulla base di tre articolazioni:

- le residenze;
- le attività produttive e altre funzioni non residenziali;
- gli standard.

CRITERI RELATIVI AL DIMENSIONAMENTO DELLE RESIDENZE

Al fine di quantificare le capacità edificatorie del PO riferite alla funzione residenziale e di raffrontare le stesse con le dimensioni stabilite in sede di PS, vengono prese in considerazione le aree di trasformazione R4.n, le aree di rigenerazione urbana R5.n, le aree R4.x destinate a interventi integrativi dei tessuti residenziali esistenti e a interventi di completamento edilizio.

Si riportano di seguito le tabelle più significative per descrivere compiutamente il quadro relativo alla funzione residenziale.

	Previsioni territorio comunale
Incremento popolazione	600
alloggi	360
Superficie Edificabile	59.000
Volume Edificabile	158.000

Dimensionamento territorio comunale

	Previsioni territorio comunale	incremento UTOE 1 %	Incremento al 2038
Incremento popolazione	600	0	0*
alloggi	360	3	10
Superficie Edificabile	59.000	3	1.770
Volume Edificabile	158.000	3	4.740

Dimensionamento UTOE 1

** Il PS si prefigge di confermare al 2038 la popolazione residente nella UTOE n.1 al31/12/ 2018 che risulta pari a 532 abitanti (fonte:Uffici comunali)*

	Previsioni territorio comunale	incremento UTOE 2 %	Incremento al 2038
Incremento popolazione	600	100	600**
alloggi	360	97	349
Superficie Edificabile	59.000	97	57.230
Volume Edificabile	158.000	97	153.260

Dimensionamento UTOE 2

** *La popolazione prevista al 2038 nella UTOE 2 risulta pari a 5704 abitanti*

Il dimensionamento degli insediamenti residenziali previsto dal PO nel quinquennio della sua efficacia, espresso in termini di SE, viene sintetizzato nelle seguenti tabelle, che prendono in considerazione gli interventi di trasformazione e gli interventi ad essa assimilati:

Interventi	Previsioni PA vigenti		Nuove previsioni PO		Utilizzo valori PS %	Previsione del PS
Alloggi non occupati					0	14.892
R1.1	811	10.961			100	10.961
R1.3	880					
R1.4	220					
R1.5	220					
R4.3	8.830					
R4.1			600	1.400	100	1.400
*R4.2**			*800*			
R4.a			660	2.420	38	6.400
R4.b			220			
R4.c			330			
R4.d			330			
R4.e			440			
R4.f			220			
R4.g			220			
*R4.h****			*900*			
R5.1			2.400	4.400	26	16.600
*R5.2***			*2000*			
						50.253
					Incrementi e arrotondamenti	*8.747*
		10.961		**8.220**	**32**	**59.000**

All. PA vigenti	mq 10961/146 mq/all. = 75	144 pari al 40% dei 360 previsti dal PS
All. nuova prev.	mq 6220/146 mq/all. = 42	
All. da riuso	mq 2000/ca. 74*** mq/all. = 27	
Abitanti insediati	mq 17181/62 mq/ab	277 pari al 46 % dei 600 previsti dal PS

Residenze: Dimensionamento del PO in termini di SE, rapportato al dimensionamento del PS

(nel caso della realizzazione dell'intervento "R4.3 di cui all'allegato A delle NTA del PO)

Interventi	Previsioni PA vigenti		Nuove previsioni PO		Utilizzo valori PS %	Previsione del PS
Alloggi non occupati					0	14.892
R1.1	811	2.131			19	10.961
R1.3	880					
R1.4	220					
R1.5	220					
R4.1			600	1.400	100	1.400
*R4.2**			*800*			
R4.a			660	4.820	75	6.400
R4.b			220			
R4.c			330			
R4.d			330			
R4.e			440			
R4.f			220			
R4.g			220			
*R4.h****			*900*			
R4.i			2.400			
R5.1			2.400	4.400	26	16.600
*R5.2***			*2000*			
						50.253
					Incrementi e arrotondamenti	*8.747*
		2.131		**10.620**	**22**	**59.000**

All. PA vigenti	mq 2131/146 mq/all.	= 14	98 pari al 27% dei 360 previsti dal PS
All. nuova prev.	mq 8400/146 mq/all.	= **57**	
All.da riuso	mq 2000/ca. 74*** mq/all.	= 27	
Abitanti insediati	mq 10620 /62 mq/ab		171 pari al 28 % dei 600 previsti dal PS

Residenze: Dimensionamento del PO in termini di SE, rapportato al dimensionamento del PS

(nel caso della realizzazione dell'intervento "R4.i di cui all'allegato A1 delle NTA del PO)

Legenda interventi

All. *Alloggi*
R1.n *Aree residue di PA non completati*
R4.n *Aree di trasformazione*
R4.(a, b..) *Aree integrative dei tessuti residenziali esistenti e aree di completamento*
R5.n *Aree degradate di rigenerazione urbana*

* *Superfici recuperate in termini perequativi da un'area inserita in un PA convenzionato e ora destinata a verde pubblico a causa di criticità idrauliche.*

** *Superfici non computate al fine del calcolo degli abitanti insediati perché pertinenti a alloggi esistenti destinati a sanare le varie forme di criticità abitative o a rispondere a esigenze diverse dalla residenza permanente.*

*** *Il valore 74 mq/alloggio tiene conto dell'attuale dimensione media degli alloggi esistenti (68 mq) nell'area R5.2, incrementata tenendo conto del probabile ampliamento di alcune unità immobiliari a seguito del recupero.*

**** *Superficie non computata al fine del calcolo degli alloggi e degli abitanti insediati perché destinata a strutture di valenza sociale, di interesse collettivo, turistico-ricettivo, ristorazione, ecc.*

La SE attribuita alle aree di trasformazione R4.1 e R4.2 viene ricavata in maniera teorica applicando alla ST un indice di edificabilità territoriale (IT) medio del 14 % ca. e arrotondando i valori così ottenuti. La SE attribuita all'area R4.2 perviene con criteri perequativi da una quota della capacità edificatoria attribuita all'area s3, già edificabile all'interno del piano attuativo di Via delle Pille -Via Rodari, ai sensi dell'Art. 15 comma 5 delle NTA del PO.

Al fine di calcolare il numero di abitanti da insediare nel quinquennio di efficacia del PO, si tiene conto dei criteri di dimensionamento stabiliti all'Art. 27 del PS e, in particolare del rapporto SE/abitante fissato in 62 mq. L'applicazione di tale parametro porta il numero degli abitanti insediabili nel quinquennio di efficacia del PO a 277 o 170 unità a seconda della realizzazione dell'intervento R4.3 o dell'intervento R4.i.

Per il dimensionamento previsto dal PO nel quinquennio della sua efficacia espresso in termini di SE e descritto secondo le modalità previste dal Regolamento della LR 65/14 n.32R/2017, si rimanda all'allegato "C" delle NTA.

CRITERI RELATIVI AL DIMENSIONAMENTO DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E ALTRE FUNZIONI NON RESIDENZIALI

Al fine di quantificare le capacità edificatorie del PO riferite alla funzione produttiva e alle funzioni ad essa assimilate e di raffrontare le stesse con le dimensioni stabilite in sede di PS, vengono prese in considerazione le aree integrative dei tessuti produttivi esistenti P3.a e P3.b, le potenzialità edificatorie residue da reperire nelle aree libere poste all'interno degli insediamenti produttivi esistenti, le aree di rigenerazione urbana per la parte non destinata alla funzione residenziale.

Il Piano Strutturale quantifica il fabbisogno di edilizia non residenziale per il prossimo ventennio in misura oscillante tra il 35% e il 40% del patrimonio attuale, stimato in 93.000 mq di SE corrispondente a 437.000 mc di VE e cioè, arrotondando, in mq 38.000 di SE e mc 170.000 di VE. I valori previsti dal PS sono riportati nella in sintesi nella seguente Tabella:

	SF	IC	SC = SE piano terra	SE piani superiori	SE totale	HU media	VE
Superfici fondiarie residue da Piani Attuativi	9.005	50%	4.502	2.251	6.753	4,50	24.313
Superfici non residenziali recuperabili dalle aree degradate e da Piani Attuativi convenzionati					19.700		88.650
Aree integrative tessuti produttivi	15.313	50%	7.656	3.828	11.484		51.678
Totale (Valori arrotondati)					**38.000**		**170.000**

Insediamenti produttivi. Dimensionamento PS

Il dimensionamento degli insediamenti non residenziali previsto dal PO nel quinquennio della sua efficacia, espresso in termini di SE e riferito unicamente alla UTOE 2, viene sintetizzato nella seguente tabella, che prende in considerazione le potenzialità residue degli insediamenti produttivi, le aree integrative degli insediamenti produttivi esistenti nonché le superfici a destinazione produttiva da recuperare nelle aree degradate:

Interventi	SE attribuita dal PO	Funzione	Utilizzo valori PS(%)	Previsione PS
P1.1	1.330	produttiva	80	6.753
P1.2	1.413	produttiva		
P1.3	2.660	produttiva		
P3.a	1.275	produttiva	80	11.484
P3.b	2.886	produttiva		
P3.c	3.153	produttiva		
P3.d	1.874	produttiva		
R5.1	3.000	produttiva/commerciale	32	19.700
R5.2	1.971	turistica		
	2.000	commerciale/ Direzionale e di servizio		
arrotondamento				*-63*
TOTALE	**20.838**		**55**	**38.000**

Funzioni non residenziali. Dimensionamento del PO in termini di SE rapportato al dimensionamento del PS

Il dimensionamento previsto dal PO nel quinquennio della sua efficacia, espresso in termini di Sul (SE) e descritto secondo le modalità previste dal Regolamento della LR 65/14 n.32R/2017 viene riportato nell'allegato B delle NTA.

CRITERI RELATIVI AL DIMENSIONAMENTO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Il PS, con riferimento agli standard urbanistici del DM 1444/1968, fissa il parametro minimo di 24 mq/abitante per il dimensionamento degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi secondo la seguente articolazione:

aree per l'istruzione	mq/ab	**4,50**
aree per attrezzature di interesse comune	mq/ab	**3,50**
aree a verde pubblico attrezzato	mq/ab	**12,00**
aree per parcheggi	mq/ab	**4,00**
TOTALE	mq/ab	**24,00**

Dotazione standard prevista dal PS

Il dimensionamento e le verifiche degli standard urbanistici riferiti a funzioni diverse dalla residenza devono essere effettuate sulla base di quanto stabilito in proposito dal DM 1444/1968.

Il PS verifica Il fabbisogno degli standard sulla popolazione insediata al 2018 e calcola gli spazi pubblici necessari alla popolazione prevista nel 2043, con riferimento all'intero territorio comunale, secondo la seguente tabella:

sigla	Standard	mq/ab	Anno 2018			Anno 2043		
			ab. 5.636*			ab. 6.236		
			standard	esistente	Fabbisogno	standard	Esistente al 2018	Fabbisogno
			a	b	a-b	c	d	c-d
s1	Aree per l'istruzione	**4,50**	25.362	29.901	-4.539	28.062	29.901	-1.839
s2	Aree per attrezzature di interesse comune	**3,50**	19.726	31.965	-12.239	21.826	31.965	-10.139
s3+s4	Aree per spazi pubblici attrezzati	**12,00**	67.632	52.075	15.557	74.832	52.075	22.757
p	Aree per parcheggi pubblici	**4,00**	22.544	32.776	-10.232	24.944	32.776	-7.832
	TOTALE	**24,00**	**135.264**	**146.717**	**-11.453**	**149.664**	**146.717**	**2.947**

Aree per servizi al 2018 e al 2043 nel territorio comunale valutate in mq. Dimensionamento PS

* *fonte: Uffici comunali*

Il fabbisogno di standard viene calcolato per ognuna delle due UTOE, tenendo conto della specificità di ciascuna. Riguardo ai servizi educativi, essi vengono riferiti all'intero territorio comunale prendendo atto dell'esiguità della domanda proveniente dalla sua parte collinare.

Il PO verifica le dotazioni esistenti nel territorio comunale, dimensiona, localizza e disciplina gli standard sulla base degli obiettivi del PS, dei parametri e dei criteri indicati nelle NTA e conformemente a quanto disposto dall'Art.62 della LR 65/14 in merito alla qualità degli insediamenti.

Le aree a standard, con valori proiettati al termine del quinquennio di efficacia del PO, vengono riportati nella seguente tabella:

sigla	Servizi	mq/ab	Anno di adozione PO			Anno termine efficacia PO		
			ab. 5.636*			ab. 5.806		
			standard	esistente	eccedenza/ fabbisogno	standard	Esistente+ previsione	eccedenza/ fabbisogno
			a	b	a-b	c	d	c-d
s1	Aree per l'istruzione	**4,50**	25.362	29.901	-4.539	26.127	29.901	**-3.774**
s2	Aree per attrezzature di interesse comune	**3,50**	19.726	31.965	-12.239	20.321	37.638	**-17.317**
s3+s4	Aree per spazi pubblici attrezzati	**12,00**	67.632	52.075	15.557	69.672	76.179	**-6.507**
p	Aree per parcheggi pubblici	**4,00**	22.544	32.776	-10.232	23.224	43.185	**-19.961**
	TOTALE	**24,00**	**135.264**	**146.717**	**-11.453**	**139.344**	**186.903**	**-47.559**

Aree per servizi nel territorio comunale valutate in mq. Dimensionamento PO

* *fonte: Uffici comunali*

SALVAGUARDIA DELLE RISORSE, SOSTENIBILITÀ DEGLI INTERVENTI

Il PO orienta le azioni e gli interventi (ogni intervento di manutenzione, modificazione e trasformazione degli elementi del territorio) alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio del territorio del Comune di Uzzano, alla protezione dai rischi naturali o da quelli che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni, alla gestione del patrimonio botanico-vegetazionale attuale e di futuro impianto, alla salvaguardia delle risorse naturali (aria, acqua, suolo, sottosuolo, ecosistemi della fauna e della flora).

FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA

Di tutti gli interventi il PO valuta la fattibilità nelle sue varie declinazioni:

- fattibilità per fattori geomorfologici;
- fattibilità per fattori sismici;
- fattibilità per fattori idraulici.

La fattibilità viene definita in rapporto alla pericolosità del territorio nelle sue diverse componenti. Le condizioni per l'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali vengono articolate secondo diverse categorie di fattibilità, più o meno restrittive:

- fattibilità senza particolari limitazioni (F1): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia;
- fattibilità con normali vincoli (F2): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
- fattibilità condizionata (F3): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
- fattibilità limitata (F4): si riferisce alle previsioni urbanistiche e infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione dello stesso Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

GLI ELABORATI GRAFICI

Gli elaborati grafici di piano constano di un numero limitato di tavole. A seguito della fase delle osservazioni, sono state aggiunte tre tavole di quadro conoscitivo, a supporto di una lettura più completa del sistema insediativo, le prime due riferite al territorio urbanizzato, la terza al territorio rurale (esse hanno lo stesso layout delle corrispondenti tavole di progetto, così da facilitare una lettura comparata). I suddetti elaborati di quadro conoscitivo **hanno subito** ~~subiranno~~ adeguamenti e integrazioni a seguito della schedatura dell'edificato e di approfondimenti riferiti ai beni archeologici **richiesti in sede di Conferenza Paesaggistica**~~, secondo quanto disciplinato all'art. 71bis delle NTA del PO.~~ Di seguito se ne riporta l'elenco con una breve sintesi dei contenuti:

- **Tav.1QC** ***Edificato esistente – classi di ~~valore~~ interesse storico-architettonico-testimoniale*** (scala 1:2000): inquadra i territori urbanizzati di Uzzano Castello, Ricciano, Sant'Allucio, Fornaci, Santa Lucia, Molinaccio, evidenziando le classi di ~~valore~~ **interesse** riferite all'edificato storico, gli immobili schedati, nonché i beni architettonici di interesse culturale dichiarato (D.Lgs. 42/2004);

- **Tav.2QC** ***Edificato esistente – classi di ~~valore~~ interesse storico-architettonico-testimoniale*** (scala 1:2000): inquadra i territori urbanizzati di Torricchio e Forone, evidenziando le classi di ~~valore~~ **interesse** riferite all'edificato storico, gli immobili schedati, nonché i beni architettonici di interesse culturale dichiarato (D.Lgs. 42/2004);

- **Tav.3QC** ***Edificato esistente – classi di ~~valore~~ interesse storico-architettonico-testimoniale*** (scala 1:5000): inquadra il territorio rurale, evidenziando le classi di ~~valore~~ **interesse** riferite all'edificato storico, gli immobili schedati, nonché i beni architettonici di interesse culturale dichiarato (D.Lgs. 42/2004);
- **Tav.1** ***Territorio urbanizzato*** (scala 1:2000): inquadra i territori urbanizzati di Uzzano Castello, Ricciano, Sant'Allucio, Fornaci, Santa Lucia, Molinaccio, evidenziando le destinazioni d'uso delle singole aree (distinte per disciplina degli insediamenti esistenti e disciplina delle trasformazioni, oltre a dar conto dei servizi, delle dotazioni territoriali e della mobilità);

- **Tav.2** ***Territorio urbanizzato*** (scala 1:2000): inquadra i territori urbanizzati di Torricchio e Forone, evidenziando le destinazioni d'uso delle singole aree (distinte per disciplina degli insediamenti esistenti e disciplina delle trasformazioni, oltre a dar conto dei servizi, delle dotazioni territoriali e della mobilità);

- **Tav.3** ***Territorio rurale*** (scala 1:5000): inquadra il territorio rurale, evidenziando le destinazioni d'uso delle singole aree (aree agricole, aree agricole speciali, destinazioni non agricole in territorio rurale, oltre a dar conto dei servizi, delle dotazioni territoriali e della mobilità);

- **Tav.4** (scala 1:2000): riporta il quadro previsionale strategico quinquennale, aggiornato sulla base delle controdeduzioni.

La scelta di concentrare i grafici in poche tavole è motivata dalle seguenti ragioni:

- la presenza del nuovo Piano Strutturale, nato contestualmente e disegnato sulla stessa base cartografica (il database topografico regionale in scala 1:2000, integrato e aggiornato sulla scorta di una puntuale disamina delle ortofotocarte più recenti, di una ricognizione degli aggiornamenti catastali e a seguito di attente verifiche sul territorio), ha permesso di ridurre le tavole di quadro conoscitivo;
- le ridotte dimensioni del territorio comunale (si tratta del quarto comune più piccolo della Toscana per superficie, con i suoi 7,82 kmq) hanno consentito di condensare in sole due tavole tutti gli insediamenti inscritti nel territorio urbanizzato;
- per la rappresentazione della tavola 3, riferita al territorio rurale, è stata ritenuta idonea la scala 1:5000, poiché la graficizzazione della disciplina di quel territorio necessita di un dettaglio minore rispetto a quella del territorio urbanizzato;
- la consapevolezza che attualmente il mezzo di fruizione più comune non sia più la consultazione dei documenti in redazione cartacea ma la visualizzazione degli stessi da schermo, che consente agevoli ingrandimenti e cambi di scala.

Vale la pena soffermarsi su alcuni aspetti grafici che sono stati adottati con l'obiettivo di rendere chiara la lettura degli elaborati:

- nelle tavole 1 e 2 l'uso del colore è stato limitato alle aree incluse all'interno del limite del territorio urbanizzato, nella tavola 3, alle aree rurali per focalizzare l'attenzione sul tema specifico approfondito;
- per tutte le tavole si è ricercata la semplificazione della legenda e della redazione grafica, privilegiando le campiture piene alle retinature, evitando il più possibile le sovrapposizioni di informazioni, riducendo i colori a uno spettro ridotto, per consentire una visione di insieme che, nelle tavole riferite al territorio urbanizzato, evidenzi le principali componenti del tessuto urbano (gli insediamenti storici, i tessuti della città contemporanea, il verde, i servizi e i tessuti produttivi) e distingua i tessuti esistenti dalle aree di trasformazione.

Nelle tavole 1, 2, 3 sono presenti due schemi, il quadro d'unione con gli inquadramenti delle tavole e la sintesi dei principali elementi di condizionamento ai fini dell'edificabilità, utile indicatore per individuare la posizione dei vincoli rispetto al territorio urbanizzato (per una visione dettagliata si rimanda alle tavole 4QC, *Vincoli e tutele*, e 7QC, *Servizi a rete* del Piano Strutturale).