



COMUNE DI BAGNI DI LUCCA

PROVINCIA DI LUCCA

# VARIANTE SEMPLIFICATA AL REGOLAMENTO URBANISTICO

RIPROPOSIZIONE DI ALCUNE PREVISIONI (PARTE A)  
STRALCIO PREVISIONI – ERRORI CARTOGRAFICI (PARTE B)  
INTEGRAZIONI ARTICOLATO E ADEGUAMENTO ALLE  
DEFICNIZIONI DEL REGOLAMENTO REGIONALE 64/R  
(DISPOSIZIONI NORMATIVE)



## RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SINDACO  
*PAOLO MICHELINI*

ASSESSORE ALL'URBANISTICA  
*CARLO GIAMBASTIANI*

RESPONSABILE AREA TECNICA  
*ALDO GHERARDI ARCHITETTO*

RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO  
*ELISA SOGGIU ARCHITETTO*

AUTORITA' COMPETENTE VAS  
*Nucleo di Valutazione e Verifica (NUCV)*

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE  
*Dott. Andrea Fanani*

PROGETTISTI



VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA  
*Dott.ssa Biologa Antonella Grazzini*

ASPETTI GEOLOGICI-IDRAULICI E SISMICI  
*Studio di geologia Barsanti Sani e Associati*

*Dicembre 2017*



## Sommario

Premessa.....	4
1. Il quadro normativo di riferimento e gli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	6
1.1 La Legge Regionale n.65/2014.....	6
1.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico .....	7
1.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale .....	8
2. Inquadramento territoriale .....	9
3. Lo stato della pianificazione.....	11
3.1 Riepilogo degli strumenti urbanistici vigenti.....	11
3.2 L'attuazione del Regolamento Urbanistico.....	11
4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. n.65/2014 .....	18
4.1 Riferimenti normativi.....	18
4.2 Metodologia.....	18
5. I contenuti della variante semplificata al Regolamento Urbanistico.....	20

## Premessa

Il comune di Bagni di Lucca è dotato di Piano Strutturale approvato con delibera di Consiglio Comunale n.1 del 21.01.2008, e di Regolamento Urbanistico approvato con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 19.03.2012, strumenti approvati secondo i disposti della Legge Regionale Toscana n.1/2005.

Il profondo processo di revisione attuato dalla Regione Toscana, ha portato in questi anni ad un susseguirsi di modifiche che hanno interessato a più livelli sia l'ambito normativo che l'ambito pianificatorio, in particolare si fa riferimento all'approvazione della nuova Legge sul Governo del Territorio n. 65/2014 e l'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico nel marzo 2015.

Questi due strumenti della Regione Toscana, sono tra loro fortemente complementari e vanno letti in modo comparato, essi propongono una concezione rinnovata di approccio al territorio quale quella di **"patrimonio territoriale"** definito all'art. 3 della L.R. n. 65/2014: *"... l'insieme delle strutture di lunga durata prodotte dalla coevoluzione fra ambiente naturale e insediamenti umani di cui è riconosciuto il valore per le generazioni presenti e future ..."*

Questa concezione di patrimonio territoriale si trova espressa pienamente nel "PIT con valenza di Piano Paesaggistico", il quale nei suoi principi cardine persegue: la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole; un uso consapevole del territorio attraverso la riduzione dell'impegno di suolo; la conservazione e il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale e ambientale dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.

Il PIT, quale strumento di pianificazione con specifica considerazione dei valori paesaggistici, contiene il riconoscimento e la disciplina per la gestione, la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione del patrimonio territoriale della Regione; persegue la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e la promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali.

Nella consapevolezza dei profondi cambiamenti in atto e dell'avvenuta scadenza delle previsioni quinquennali del Regolamento Urbanistico vigente, l'Amministrazione Comunale ha quindi intrapreso un duplice percorso di rinnovamento della strumentazione urbanistica.

Il primo, riguarda la redazione del Piano Strutturale Intercomunale di cui agli artt. 23,24 e 94 della L.R. n. 65/2014 a cui è stato dato avvio con Delibera di Consiglio dell'Unione dei Comuni Media Valle del Serchio n.24 del 30/12/2016, che coinvolge oltre Bagni di Lucca, i comuni di Barga, Borgo a Mozzano, Coreglia Antelminelli e Pescaglia.

Il secondo, riguarda la redazione di una variante al Regolamento Urbanistico ai sensi dell'art. 222 della L.R. 65/2014, il quale prevede per i comuni la possibilità nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della legge, di adottare ed approvare varianti al Regolamento Urbanistico, in modo da poter rispondere in tempi brevi ad alcune problematiche emerse nell'attuazione dello strumento, sia da parte dei cittadini che dall'ufficio preposto.

Nella delibera di Giunta Comunale n.76 del 30.07.2015: *"Atto di indirizzo per la stesura della documentazione necessaria all'Avvio del procedimento per la redazione del Nuovo Piano Strutturale di cui agli articoli 17 e 92 della legge regionale n.65/2014 e per la redazione della Variante al Regolamento Urbanistico di cui agli articoli 17 e 222 della legge regionale n.65/2014."*, l'Amministrazione esprime con chiarezza la necessità di prendere atto delle

mutate condizioni sociali ed economiche che hanno caratterizzato questi anni sia a livello locale che più in generale a livello nazionale, ma anche la precisa volontà di fornire ai cittadini strumenti urbanistici capaci – in una logica di sostenibilità economica ed ambientale del territorio – di dare impulso all'economia locale e risposte ai loro bisogni in termini di benessere e qualità della vita.

La Variante proposta, in attesa della conclusione del percorso di formazione del Piano Strutturale Intercomunale e conseguente Piano Operativo, si pone l'obbiettivo di risolvere soltanto alcuni aspetti emersi dalla ricognizione della strumentazione urbanistica vigente, che possano in questa fase transitoria rendere comunque operativo lo strumento, in conformità agli indirizzi, direttive e prescrizioni del vigente P.S. nonché coerente con le direttive e nel rispetto delle prescrizioni e prescrizioni d'uso del PIT/PPR.

La modalità è quella della Variante semplificata, come previsto all'art. 30 della L.R. 65/2014 e pertanto interessa solo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito al comma 1 dell'art. 224.

# 1. Il quadro normativo di riferimento e gli strumenti di pianificazione sovraordinata

## 1.1 La Legge Regionale n.65/2014

La legge regionale n. 65/2014, pubblicata sul BURT del 12.11.2014 n.53, ha introdotto importanti novità nelle norme per il governo del territorio toscano, innovando in modo significativo i contenuti e le procedure degli strumenti di pianificazione, a tutti i livelli, e riordinando, in conformità alle più recenti disposizioni legislative nazionali, l'intera disciplina dell'attività edilizia.

La predisposizione della Variante al Regolamento Urbanistico vigente, ha come riferimento gli articoli normativi seguenti:

### *Art. 222 - Disposizioni transitorie generali*

*1. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25.*

*2. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale.*

### *Art. 224 - Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*

*1. Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM.*

Tali articoli tracciano con precisione l'ambito di azione della variante, con particolare riferimento alla definizione di territorio urbanizzato introdotto dalla legge sul governo del territorio, e dalla pianificazione sovraordinata (PIT/PP).

La perimetrazione effettuata in ottemperanza all'art. 224 di cui sopra, e descritta al paragrafo 4, individua chiaramente le parti di territorio "non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola" e alle quali si fa riferimento nella redazione della variante.

Come dichiarato in premessa, la modalità è quella della Variante semplificata, come previsto all'art. 30 della L.R. 65/2014 e pertanto interesserà solo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato come definito al comma 1 dell'art. 224.

### *Art. 30 - Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia*

*1. Sono definite varianti semplificate al piano strutturale le varianti che non comportano incremento al suo dimensionamento complessivo per singole destinazioni d'uso e che non comportano diminuzione degli standard. Sono altresì varianti semplificate al piano strutturale quelle che trasferiscono dimensionamenti, anche tra UTOE diverse, all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e quelle che trasferiscono dimensionamenti dall'esterno del territorio urbanizzato all'interno dello stesso.*

*2. Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato.*

3. Sono escluse dal procedimento semplificato del presente articolo le varianti che introducono nel territorio urbanizzato le previsioni di cui all'articolo 26, comma 1.

4. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del piano operativo introdotte mediante variante semplificata ai sensi del presente articolo perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del piano operativo di riferimento.

5. Le varianti di cui al presente articolo sono oggetto del monitoraggio di cui all'articolo 15.

La Variante semplificata al Regolamento Urbanistico è soggetta alla procedura di adeguamento al piano paesaggistico come previsto all'art. 31:

*Art. 31 - Adeguamento e conformazione al piano paesaggistico*

1. Con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale, agli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni e alle relative varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 143, commi 4 e 5, dell'articolo 145, comma 4 e dell'articolo 146, comma 5 del Codice, la Regione convoca una conferenza di servizi, detta "conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni. La conferenza paesaggistica è regolata dalle disposizioni di cui al presente articolo e in base ad appositi accordi stipulati con gli organi ministeriali competenti ai sensi dell'articolo 15 della Legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

2. Nel caso in cui gli organi ministeriali si esprimano in senso negativo, l'approvazione degli strumenti o delle varianti di cui al comma 1, non comporta gli effetti di cui all'articolo 143, comma 4, o di cui all'articolo 146, comma 5, del Codice.

3. Qualora le varianti agli strumenti di cui al comma 1, costituiscano mero adeguamento e conformazione al piano paesaggistico, alle stesse si applica il procedimento di cui all'articolo 32.

## **1.2 Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico**

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n.37 del 27 marzo 2015, e la nuova Legge Regionale sul governo del territorio n. 65/2014, costituiscono il nuovo quadro di riferimento disciplinare per la redazione della Variante manutentiva al Regolamento Urbanistico.

Il PIT/PP nei suoi principi cardine persegue:

- la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole;
- un uso consapevole del territorio, attraverso la riduzione dell'impegno di suolo;
- la conservazione e il recupero degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale e ambientale dai quali dipende il valore del paesaggio toscano.

Il PIT, quale strumento di pianificazione con specifica considerazione dei valori paesaggistici, contiene il riconoscimento e la disciplina per la gestione, la salvaguardia, la valorizzazione e la riqualificazione del patrimonio territoriale della Regione; persegue la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e la promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali; disciplina (sotto questo profilo) l'intero territorio regionale e contempla tutti i paesaggi della Toscana.

I documenti di riferimento che verranno esaminati nel paragrafo 8, sono:

- \* La disciplina del piano
- \* La scheda d'Ambito di Paesaggio N. 3 – Garfagnana, Valle del Serchio e Val di Lima;
- \* Gli elaborati relativi alla disciplina dei Beni Paesaggistici.

### 1.3 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale

Il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Lucca vigente è stato approvato con D.C.P. n. 189 del 13 dicembre 2000 e pubblicato sul BURT n.4 del 24 gennaio 2001.

Il territorio della Provincia di Lucca è interessato dai seguenti sistemi territoriali di programma, individuati dal Piano di indirizzo territoriale regionale:

- a) sistema territoriale dell'Appennino;
- b) sistema territoriale dell'Arno;
- c) sistema territoriale della costa.

I sistemi territoriali si articolano, per quanto attiene la Provincia di Lucca, in sistemi territoriali locali, che vengono riconosciuti nei seguenti ambiti sovracomunali, corrispondenti ai sistemi economici locali (S.E.L.), ai quali il presente piano prescrive debba farsi riferimento per organizzare gli elementi di interesse sovracomunale e il sistema della mobilità:

- a) ambito della Valle del Serchio;
- b) ambito dell'Area Lucchese;
- c) ambito della Versilia.

Il PTC, articola il territorio provinciale in strutture territoriali, configurabili come unità territoriali complesse individuate per morfologia, forme d'uso del suolo, caratteri del sistema insediativo e del paesaggio; esse sono dotate di una specifica identità culturale, paesaggistica e ambientale e caratterizzate da specifiche problematiche attinenti sia le risorse naturali e antropiche sia i temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile.

In particolare:

- il territorio delle Alpi Apuane (AA);
- il territorio dell'Appennino (Ap.);
- il Massiccio delle Pizzorne (P2);
- le colline di Montecarlo e Porcari (CMP);
- i Monti Pisani (MP);
- le colline del Quiesa e di Massarosa e l'Oltreserchio (QMO);
- il fondovalle del Serchio e della Lima (FV);
- la pianura di Lucca e del Bientina (PL);
- la pianura costiera (PC).

Il Piano Territoriale di Coordinamento indirizza la pianificazione territoriale e urbanistica comunale a valorizzare le differenze tra territorio e territorio; promuovere differenti politiche da luogo a luogo, delineando diversi percorsi di tutela-valorizzazione-sviluppo; definire obiettivi specifici e differenziati per i diversi ambiti sovracomunali.

Il Piano Territoriale di Coordinamento, articola il territorio rurale dal punto di vista ambientale ed economico agrario in territorio a prevalente naturalità e territorio ad interesse agricolo.

Con Del C.P. n° 118 del 29/07/2010 è stato dato l'avvio al procedimento per la variante di adeguamento del PTC ai sensi della L.R. 01/2005.

## 2. Inquadramento territoriale

Il comune di Bagni di Lucca si colloca nell'estremo settore nord-orientale del territorio della provincia di Lucca, dove corre il confine con la provincia di Pistoia. A nord confina con il comune dell'Abetone e di Cutigliano, ad est con il comune di Piteglio e di Pescia, comuni



della provincia di Pistoia. A sud confina con il comune di Villa Basilica, a sud ovest con il comune di Borgo a Mozzano, mentre ad est confina con il comune di Coreglia Antelminelli.

Si estende territorialmente lungo l'asse nord-sud, dal massiccio appenninico dell'Alpe delle Tre Potenze, fino all'Altopiano delle Pizzorne, mentre lungo l'asse ovest-est dalla confluenza del torrente Lima nel Fiume Serchio, fino alle pendici orientali del monte Penna di Lucchio.

Il vasto territorio comunale, di circa 164 Km<sup>2</sup>, è morfologicamente marcato dal torrente Lima che scorrendo in direzione est-ovest di fatto, lo taglia in due settori geografici ben definiti. Nel settore meridionale, in sinistra del torrente sono ubicati, procedendo controcorrente, i nuclei abitati di Lugliano, Benabbio, Brandeglio, Casabasciana e Crasciana, che occupano i primi contrafforti della dorsale delle Pizzorne. Più oltre, in direzione nord-est i nuclei di Casoli e Lucchio. Il settore settentrionale, molto più esteso ricomprende, in prossimità del corso del Lima, l'abitato di Fornoli, di Ponte a Serraglio e Bagni Caldi, di Bagni di Lucca Villa, di Fabbriche di Casabasciana, di Palleggio, di Cocciglia e di Isola-Giardinetto. Salendo di quota, rispetto al fondovalle si riscontrano i nuclei abitati di Granaiola, Pieve di Monti di Villa, Monti di Villa, Riolo, Longoio, Gombereto, S. Gemignano, Guzzano, Pieve di Controne, Vetteglia, S. Cassiano costituito da cinque distinti nuclei (Cappella, Vizzata, Cembron, Cocolaio e Livizzano), Montefegatesi, Limano e Vico Pancellorum.

L'organizzazione del territorio del Comune di Bagni di Lucca, sia dal punto di vista urbanistico che da quello storico-sociale, è fondata su un diffuso insediamento di antica formazione, costituito da case sparse, nuclei e veri e propri centri di buono e notevole valore architettonico.

Il centro storico di Fornoli, il centro storico di Ponte a Serraglio, fino al centro storico di Bagni di Lucca Villa, costituiscono i più importanti fenomeni insediativi della Val di Lima e del territorio Comunale. I centri minori delle frazioni sparse, costituiscono una maglia insediativa di notevole valore storico e paesaggistico inseriti in un contesto costituito (quasi il 90% della superficie complessiva) da territorio boscato o comunque seminaturale.

Sono molte le aree di elevato pregio naturale, in particolare ricadono nel territorio comunale i seguenti Siti Natura 2000:

IT5120102 - Zone calcaree della Val di Lima e del Balzo Nero

IT5120007 - Orrido di Botri

IT5120006 - M. Prato Fiorito - M. Coronato - Valle dello Scesta

IT5120005 - M. Romecchio - M. Rondinaio - Poggione

Dal punto di vista infrastrutturale, il territorio del comune di Bagni di Lucca non è attraversato da infrastrutture viarie capaci di convogliare grandi flussi di traffico. Tale caratteristica da una parte ribadisce la caratterizzazione naturalistico ambientale del comune

di Bagni di Lucca, dall'altra evidenza l'assenza di attività produttive capaci di favorire lo sviluppo di infrastrutture viarie di maggior entità.

Le principali infrastrutture viarie sono: la strada statale SS12, che partendo da Pisa, passa da Lucca, quindi per Bagni di Lucca, e prosegue poi per Modena, Verona e infine Bolzano (Passo del Brennero); la strada statale SS445 della Garfagnana (declassata a strada regionale SR445), che si dirama dalla SS12 in corrispondenza della località Chifenti; la strada provinciale SP55 Benabbio-Boveglio; la strada provinciale SP56 di Valfegana; la strada provinciale SP18 Ponte a Serraglio – Fornoli.

La viabilità secondaria è costituita dalla rete stradale comunale, che è composta da varie strade rotabili che percorrendo la valle del Torrente Lima, congiungono le frazioni con il Capoluogo.

Il territorio comunale non è interessato da tracciati autostradali, mentre invece è dotato di stazione ferroviaria ed è interessato dal tracciato ferroviario che da Lucca passa per Bagni di Lucca, e prosegue per Fornaci di Barga, Mologno, Castelnuovo di Garfagnana, Camporgiano, Piazza al Serchio, fino poi ad arrivare nella provincia di Massa.

### 3. Lo stato della pianificazione

#### 3.1 Riepilogo degli strumenti urbanistici vigenti

Nel presente capitolo si riepilogano gli strumenti urbanistici comunali vigenti, in particolare il Piano Strutturale, il Regolamento Urbanistico e le successive varianti.

Piano Strutturale	approvato con delibera di Consiglio Comunale n.1 del 21.01.2008
Regolamento Urbanistico	approvato con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 19.03.2012
Regolamento Urbanistico variante n. 1 (normativa)	riqualificazione e ampliamento stabilimento Termale Demidoff approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 09/12/2013

Il comune di Bagni di Lucca fa parte dell'Unione dei Comuni della Media Valle del Serchio, a cui partecipano i comuni di Barga, Borgo a Mozzano, Coreglia Antelminelli e Pescaglia. Scopo dell'ente è la gestione di una pluralità di funzioni e servizi di competenza dei comuni medesimi, per l'esercizio delle funzioni regionali già attribuite alla omonima Comunità Montana e per effettuare una *governance* complessiva dei servizi e dei processi che riguardano il territorio di riferimento e le attività produttive e la popolazione ivi presente.

Con Delibera del Consiglio dell'Unione dei Comuni Media Valle del Serchio n.24 del 30/12/2016 è stato dato Avvio di procedimento alla formazione del **Piano Strutturale Intercomunale** di cui agli artt. 23 , 24 e 94 della l.r. n. 65/2014, ai sensi dell'art. 17 della l.r. 65/2014, del procedimento di VAS ai sensi dell'art. 23 della l.r. 10/2010 e del procedimento di conformazione ai sensi del comma 1 dell'art. 21 della Disciplina di Piano del Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR) della Regione Toscana.

I macroobiettivi e gli obiettivi specifici e le conseguenti azioni e misure descritte sono stati condivisi dalle amministrazioni comunali (con specifici provvedimenti di Giunta) ed approvati dalla Giunta dell'Unione con Delibera n. 137 del 07/12/2016. Sono altresì stati valutati dal Nucleo di Valutazione e Verifica dell'Unione dei comuni, in quanto parte integrante del documento preliminare della procedura di V.A.S. di cui alla L.R. n.10/2010 e s.m.i..

#### 3.2 L'attuazione del Regolamento Urbanistico

L'Ufficio U.O. Urbanistica/Edilizia Privata, ha provveduto ad effettuare il monitoraggio sullo stato di attuazione del Regolamento Urbanistico, mirato alla verifica delle disponibilità edificatorie residue per ciascuna UTOE, nel periodo tra l'approvazione 2012 e il 31/12/2016.

**SISTEMA ABITATIVO**

Segue un riepilogo delle quantità disponibili per UTOE:

QUADRO RIASSUNTIVO PREVISIONI R.U.								
N°	UTOE	RESIDUO DISPONIBILE	Recupero edilizio e riqualificazione urbana		Nuova Edificazione		TOTALE ABITAZIONI	TOTALE SUL
			INTERVENTI DI RECUPERO	AREA RIQUALIF. URBANA E RECUPERO EDILIZIO "ARU"	AREE URBANE DI COMPLETAMENTO "R2"	AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE "ER1-ER2"		
1	B1 Vicopancellorum	6	3	0	0	0	3	501
2	B2 Limano	5	3	0	0	0	3	501
3	C1 Montefegatesi	2	1	0	1	0	2	334
4	D1 San Gemignano	0	0	0	0	0	0	0
5	D2 Pieve di Controne	5	3	0	0	0	3	501
6	D3 San Cassiano	2	0	0	2	1	3	501
7	D4 Pieve di Monti di Villa	1	0	0	0	1	1	167
8	D5 Granaiola	9	2	0	0	4	6	1002
9	D6 Monti di Villa	2	1	0	0	0	1	167
10	E1 Casoli	2	1	0	0	1	2	334
11	E2 Lucchio	5	3	0	0	0	3	501
12	F1 Brandeglio	4	3	0	0	1	4	668
13	F2 Crasciana	4	4	0	0	0	4	668
14	F3 Lugliano	0	0	0	0	0	0	0
15	F4 Benabbio	-1	0	0	0	0	0	0
16	H1 Fabbriche di Casabasciana	16	2	0	0	6	8	1336
17	H2 Bagni Caldi	0	0	0	0	0	0	0
18	H3 Palleggio	24	3	0	8	1	12	2004
19	H4 Giardinetto	20	3	0	5	0	8	1336
20	H5 Cocciglia	4	1	1	2	0	4	668
21	H6 Bagni di Lucca - Villa	46	2	14	10	20	46	7682
22	H7 Ponte a Serraglio	-5	0	0	0	0	0	0
23	I1 Val Fegana	39	0	0	2	13	15	2505
24	L1 Fornoli	71	2	3	30	23	58	9686
FUORI UTOE		0	40	0	0	0	40	n.c.
		261	77	18	60	71	226	31062
			95		131			

QUADRO RIASSUNTIVO MONITORAGGIO R.U. AL 31/12/2016										
N°	UTOE	RESIDUO DISPONIBILE da PS	Recupero edilizio e riqualificazione urbana Residua		Nuova Edificazione Residua		TOTALE ABITAZIONI previste da RU nel 2012	TOTALE ABITAZIONI rimaste in previsione al 31/12/16	TOTALE SUL prevista da RU al 2012	TOTALE SUL rimasta in previsione al 31/12/2016
			INTERVENTI DI RECUPERO residui	AREA RIQUALIF. URBANA E RECUPERO EDILIZIO "ARU" residui	AREE URBANE DI COMPLETAMENTO "R2" residue	AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE "ER1-ER2" residue				
1	B1 Vicopancellorum	6	3	0	0	0	3	3	501	501
2	B2 Limano	5	3	0	0	0	3	3	501	501
3	C1 Montefegatesi	2	1	0	1	0	2	2	334	334
4	D1 San Gemignano	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	D2 Pieve di Controne	5	2	0	0	0	3	2	501	334
6	D3 San Cassiano	2	0	0	1	0	3	1	501	334
7	D4 Pieve di Monti di Villa	1	0	0	0	1	1	1	167	167
8	D5 Granaiola	10	2	0	0	4	6	6	1002	1002
9	D6 Monti di Villa	2	1	0	0	0	1	1	167	167
10	E1 Casoli	3	1	0	0	1	2	2	334	334
11	E2 Lucchio	5	3	0	0	0	3	3	501	501
12	F1 Brandeglio	4	3	0	0	1	4	4	668	668

13	F2 Crasciana	4	4	0	0	0	4	4	668	668
14	F3 Lugliano	0	0	0	0	0	0	0	0	0
15	F4 Benabbio	2	0	0	0	0	0	0	0	0
16	H1 Fabbriche di Casabasciana	16	0	0	0	6	8	6	1336	1002
17	H2 Bagni Caldi	0	0	0	0	0	0	0	0	0
18	H3 Palleggio	24	3	0	8	1	12	12	2004	2004
19	H4 Giardinetto	20	3	0	5	0	8	8	1336	1336
20	H5 Cocciglia	4	1	1	2	0	4	4	668	668
21	H6 Bagni di Lucca - Villa	53	1	14	8	20	46	42	7682	7014
22	H7 Ponte a Serraglio	-5	0	0	0	0	0	0	0	0
23	I1 Val Fegana	39	0	0	2	12	15	14	2505	2338
24	L1 Fornoli	71	1	3	29	23	58	56	9686	9352
<b>FUORI UTOE</b>		0	<b>38</b>	0	0	0	40	<b>38</b>	n.c.	n.c.
			<b>70</b>	<b>18</b>	<b>56</b>	<b>69</b>				
		<b>273</b>	<b>88</b>		<b>125</b>		<b>226</b>	<b>212</b>	<b>31062</b>	<b>29225</b>

Dai dati riportati nella relazione di monitoraggio, risulta evidente come per alcune UTOE la situazione risulti completamente bloccata, e come in generale siano esigue le possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Questo il riepilogo dell'attività edilizia tra il 2009 al 2016.

ANNO 2009 (dal mese di ottobre) Totale n. 2 Interventi							
n. atto	tipo atto	Intervento	Volume mc	Frazione/Località	Destinazione d'uso	aumento carico n. abitazioni	UTOE
73	PdC	ristrutturazione con frazionamento	-	Casabasciana	residenziale	0	F2
74	PdC	ampliamento	72,21	Ponte a Serraglio	residenziale	0	H7

ANNO 2010 Totale n. 10 Interventi							
n. atto	tipo atto	Intervento	Volume mc	Frazione/Località	Destinazione d'uso	aumento carico n. abitazioni	UTOE
1	PdC	ristrutturazione con sopraelevazione	non eseguito	Lugliano	residenziale	0	F3
4	PdC	ristrutturazione ed ampliamento	223,72	Casaba-sciana	residenziale	0	F2
14	PdC	ampliamento	9	Lugliano	residenziale	0	F3
15	PdC	ristrutturazione con aumento U.I.	non eseguito	Fornoli	residenziale	0	L1
28	PdC	<b>Sostituzione edilizia per civile abitazione</b>	<b>583</b>	<b>Corona - Fabbriche</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>H1</b>
29	PdC	ampliamento	25	Riolo	residenziale	0	D6
36	PdC	ampliamento	53,18	Cocolaio	commerciale	0	D3
37	PdC	ampliamento	224	Bagni di Lucca	residenziale	0	H6
41	PdC	<b>ristrutturazione con rialzamento e cambio d'uso</b>	<b>225</b>	<b>Bagni di Lucca</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>H6</b>
42	PdC	ristrutturazione con ricostruzione	104	Monti di Villa	residenziale	0	D6

ANNO 2011 Totale n. 12 Interventi							
n. atto	tipo atto	Intervento	Volume mc	Frazione/Località	Destinazione d'uso	aumento carico n. abitazioni	UTOE
3	PdC	ristrutturazione con ampliamento	19	Fornoli	residenziale	0	L1
5	PdC	ristrutturazione con ampliamento	non eseguito	Limano	residenziale	0	B2
9	PdC	nuova costruzione pertinenziale	120	Cocolaio	garage d'abitazione	0	D3

16	PdC	demolizione e ricostruzione	147	Pian di Fiume	Residenziale /agricolo	0	H6
24	PdC	nuova costruzione	191	Bagni di Lucca	impianto carburanti	0	H6
27	PdC	nuova costruzione	150	Limano	cappella gentilizia	0	B2
28	PdC	ampliamento	non eseguito	San Gemignano	residenziale	0	D1
31	PdC	demolizione e ricostruzione	n.p.	Pieve Monti di Villa	garage d'abitazione	0	D2
36	PdC	ricostruzione porzione fabbricato crollato	88	Guzzano	residenziale	0	D2
<b>38</b>	<b>PdC</b>	<b>ristrutturazione e cambio d'uso</b>	<b>252</b>	<b>Livizzano</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>D3</b>
41	PdC	ampliamento	156	Bagni di Lucca	residenziale	0	H6
51	PdC	sostituzione edilizia	481	Ponte a Serraglio	residenziale	0	H7

ANNO 2012 Totale n. 6 Interventi							
n. atto	tipo atto	Intervento	Volume mc	Frazione/ Località	Destinazione d'uso	aumento carico n. abitazioni	UTOE
1	PdC	ampliamento pertinenza	64	Montefegatesi	Rimessa/garage	0	C2
6	PdC	sostituzione edilizia con cambio d'uso	non eseguita	Vetpeglia	residenziale	0	D2
11	PdC	nuova costruzione	97	Alebereta	agricolo	0	fuori utoe
<b>12</b>	<b>PdC</b>	<b>nuova costruzione</b>	<b>633</b>	<b>Val Fegana</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>I1</b>
20	PdC	Nuova costruzione abitazione imprenditore agricolo	330	Ponte a Serraglio	Residenziale /agricolo	0	H7
<b>6</b>	<b>ACS</b>	<b>Sanatoria per cambio d'uso-abuso 2004</b>	<b>432</b>	<b>loc. Colle Lungo</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>fuori utoe</b>

ANNO 2013 Totale n. 11 Interventi							
n. atto	tipo atto	Intervento	Volume mc	Frazione/ Località	Destinazione d'uso	aumento carico n. abitazioni	UTOE
1	PdC	Ricostruzione	247	Brandeglio	rimessa	0	F1
3	PdC	Ristrutturazione con ampliamento	128	Casabasciana	residenziale	0	F2
6	PdC	Nuova costruzione	1472	San Cassiano	agricolo	0	D3
10	PdC	Ampliamento	427	Ponte a Serraglio	residenziale	0	H7
<b>11</b>	<b>PdC</b>	<b>Nuova costruzione</b>	<b>418</b>	<b>San Cassiano</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>D3</b>
<b>14</b>	<b>PdC San</b>	<b>ristrutturazione con cambio d'uso</b>	<b>135</b>	<b>Fornoli</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>L1</b>
15	PdC	ampliamento del teatro	93	Montefegatesi	attrezzature	0	C2
16	PdC	ampliamento	145	Fornoli	residenziale	0	L1
17	PdC	Nuova costruzione pertinenza	195	Ponte Coccia	Rimessa/garage	0	H4
<b>28</b>	<b>PdC</b>	<b>Nuova costruzione</b>	<b>369</b>	<b>Fornoli</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>L1</b>
30	PdC	Ristrutturazione con ampliamento	223	Gombereto	residenziale	0	D1

ANNO 2014 Totale n. 5 Interventi							
n. atto	tipo atto	Intervento	Volume mc	Frazione/ Località	Destinazione d'uso	aumento carico n. abitazioni	UTOE
<b>3</b>	<b>PdC</b>	<b>ristrutturazione con ampliamento</b>	<b>302</b>	<b>Bagni di Lucca</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>H6</b>
4	PdC San	sanatoria per realizzazione pertinenza	69	Fornoli	garage	0	L1
5	PdC San	sanatoria per costruzioni tettoie	317	Fabbriche di C.na	artigianale	0	H1
8	PdC	nuova costruzione	53	Lugliano	agricolo	0	F3
<b>10</b>	<b>PdC</b>	<b>sostituzione edilizia con cambio d'uso</b>	<b>102</b>	<b>Albereta</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>fuori utoe</b>

ANNO 2015 Totale n. 11 Interventi							
-----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--

n. atto	tipo atto	Intervento	Volume mc	Frazione/ Località	Destinazione d'uso	aumento carico n. abitazioni	UTOE
4	PdC	<b>sostituzione edilizia con cambio d'uso</b>	<b>489</b>	Veteglia	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>D2</b>
6	PdC San	Sanatoria per frazionamento e creazione di n.2 nuove U.I.	178	Bagni di Lucca	residenziale	0	H6
9	PdC	Ristrutturazione con sopraelevazione	38	Fornoli	residenziale	0	L1
18	PdC	Demolizione e ricostruzione con ampliamento	157	Lugliano	residenziale	0	F3
20	PdC	ristrutturazione con ampliamento	32	Livizzano	residenziale	0	D3
21	PdC	demolizione e ricostruzione con ampliamento	681ricostr 475 ampl	Lugliano	artigianale	0	F3
22	PdC San	ricostruzione	148	Riolo	rimessa	0	D6
24	PdC	ampliamento	15	Gombereto	residenziale	0	D1
26	PdC	ampliamento	42	Pian di Ospedaletto	residenziale	0	H1
28	PdC	ristrutturazione con sopraelevazione	59	San Gemignano	residenziale	0	D1
35	SCIA	nuova costruzione	-	Casabasciana	agricolo	0	F2

<b>ANNO 2016 Totale n. 10 Interventi</b>							
n. atto	tipo atto	Intervento	Volume mc	Frazione/ Località	Destinazione d'uso	aumento carico n. abitazioni	UTOE
3	PdC	ampliamento rimessa	26	Lugliano	rimessa	0	F3
6	PdC	ricostruzione annesso agricolo diruto	19	Crasciana	rimessa	0	F2
8	PdC	nuova costruzione	1264 comm / 2185 attr.	Fornoli	commerciale / attrezzature	0	I1
20	PdC	ampliamento	48	Guzzano	residenziale	0	D2
22	PdC	ricostruzione rimessa diruta	172	Monti di Villa	rimessa	0	D6
<b>24</b>	<b>PdC</b>	<b>nuova costruzione</b>	<b>659</b>	<b>Bagni di Lucca</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>H6</b>
25	PdC	ristrutturazione con aumento u.i. e cambio d'uso	400	Bagni di Lucca	residenziale	0	H6
<b>26</b>	<b>PdC</b>	<b>ristrutturazione edilizia ricostruttiva con cambio d'uso</b>	<b>230</b>	<b>Fabbriche di C.na - Cevoli</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>H1</b>
<b>27</b>	<b>PdC</b>	<b>nuova costruzione</b>	<b>718</b>	<b>San Cassiano</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>D3</b>
5	SCIA	nuova costruzione	-	loc. Colle a Serra	agricolo	0	D3

<b>ANNI dal 2004 AL 2009 - INTERVENTI NON ESEGUITI che hanno chiesto/avuto rimborso</b>							
<b>Totale n.20 Interventi</b>							
n. atto	tipo atto	Intervento	Volume mc	Frazione/ Località	Destinazione d'uso	aumento carico n. abitazioni	UTOE
4	PdC 4/2005	nuova costruzione	180	Fornoli	Resid/agricola	0	L1
49	PdC 49/2005	nuova costruzione	55	Monti di Villa	agricolo	0	D6
50	PdC 50/2005	nuova costruzione	53	Monti di Villa	agricolo	0	D6
51	PdC 51/2005	ampliamento e cambio d'uso	117	Pieve Monti di Villa	residenziale	0	D4
3	PdC 3/2006	ampliamento	320	Fornoli	commerciale	0	L1
78	PdC 78/2007	ampliamento e cambio d'uso	205	Cocolaio	residenziale	0	D3
<b>81</b>	<b>PdC 81/2007</b>	<b>nuova costruzione</b>	<b>272</b>	<b>Benabbio</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>F4</b>
<b>82</b>	<b>PdC 82/2007</b>	<b>nuova costruzione</b>	<b>535</b>	<b>Benabbio</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>F4</b>
<b>91</b>	<b>PdC 91/2007</b>	<b>nuova costruzione</b>	<b>231</b>	<b>Granaiola</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>D5</b>
<b>92</b>	<b>PdC 92/2007</b>	<b>nuova costruzione</b>	<b>273</b>	<b>Benabbio</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>F4</b>
<b>93</b>	<b>PdC 93/2007</b>	<b>nuova costruzione</b>	<b>755</b>	<b>San Cassiano</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>D3</b>
<b>99</b>	<b>PdC 99/2007</b>	<b>ampliamento e cambio d'uso</b>	<b>397</b>	<b>Casoli</b>	<b>residenziale</b>	<b>1</b>	<b>E1</b>
103	PdC 103/2007	nuova costruzione	512	Fornoli	residenziale	0	L1
108	PdC 108/2007	nuova costruzione	471	Fornoli	residenziale	0	L1
<b>146</b>	<b>DIA 146/2007</b>	<b>ristrutturazione</b>	<b>390</b>	<b>Bagni di Lucca</b>	<b>residenziale</b>	<b>2</b>	<b>H6</b>
4	PdC 4/2008	ampliamento	262	Bagni di Lucca	residenziale	1	H6
<b>66</b>	<b>PdC 66/2008</b>	<b>nuova costruzione</b>	<b>1844</b>	<b>Bagni di Lucca</b>	<b>residenziale</b>	<b>2</b>	<b>H6</b>

82	PdC 82/2008	nuova costruzione	714	Bagni di Lucca	residenziale	2	H6
41	PdC 41/2009	ampliamento	86	Fornoli	residenziale	0	L1
59	PdC 59/2009	ampliamento	167	Lugliano	residenziale	0	F3

### SISTEMA TURISTICO RICETTIVO

Segue un riepilogo delle quantità disponibili per UTOE:

N°	UTOE	DISPONIBILE		PREVISIONE			ATTUATO	
		albergo	Camp.	albergo	Camp.	Sul albergo.	albergo	Sul albergo
1	B1-Vico Pancellorum	20	20	20	-	800	-	-
2	B2-Limano	20	20	20	-	800	-	-
3	C1-Montefegatesi	110	-	55	-	2.200	-	-
4	D1-San Gemignano	20	-	10	-	400	-	-
5	D2-Pieve di Controne	20	-	10	-	400	-	-
6	D3-San Cassiano	20	-	20	-	800	-	-
7	D4-Pieve di Monti di V.	20	-	20	-	800	-	-
8	D5-Granaiola	20	-	20	-	800	-	-
9	D6-Monti di Villa	20	-	20	-	800	-	-
10	E1-Casoli	20	50	20	-	800	-	-
11	E2- Lucchio	40	-	20	-	800	-	-
12	F1-Brandeglio	20	-	20	-	800	-	-
13	F2-Crasciana	190	-	95	-	3.800	-	-
14	F3-Lugliano	118	-	94	-	3.760	-	-
15	F4-Benabbio	16	-	15	-	600	-	-
16	H1-F. di Casabasciana	40	85	20	-	800	-	-
17	H2-Bagni Caldi	435	-	280	-	11.200	-	-
18	H3-Palleggio	20	-	10	-	400	-	-
19	H4-Giardinetto	-	25	-	-	-	-	-
20	H5-Cociglia	20	-	10	-	400	-	-
21	H6-Bagni di Lucca Villa	611	50	248*	-	9.920	-	-
22	H7-Ponte a Serraglio	80	-	160*	-	6.400	-	-
23	I1-Val Fegana	-	-	-	-	-	-	-
24	L1-Fornoli	20	-	20	-	800	-	-
	FUORI UTOE	-	-	-	47	-	-	-
	TOTALE	1.900	250	1.207	47	48.280	-	-

\* Le UTOE H6 (Bagni di Lucca) e H7 (Ponte a Serraglio), costituiscono l'area termale di Bagni di Lucca e in ragione della loro adiacenza e continuità territoriale sono state considerate quale area unica per la loro omogeneità. Pertanto si ritiene che il dimensionamento delle attività turistico-ricettive possa essere pari alla somma delle due UTOE e articolato diversamente.

Non risultano interventi attuati a carico del sistema turistico ricettivo.

### SISTEMA PRODUTTIVO

Segue un riepilogo delle quantità disponibili per UTOE:

N°	UTOE	DISPONIBILE (sul)	PREVISIONE (sul/sv)	ATTUATO
1	B1-Vico Pancellorum	-	-	-
2	B2-Limano	-	-	-
3	C1-Montefegatesi	221	-	-
4	D1-San Gemignano	1.612	-	-
5	D2-Pieve di Controne	-	-	-
6	D3-San Cassiano	370	-	-
7	D4-Pieve di Monti di Villa	-	-	-
8	D5-Granaiola	-	100*	-
9	D6-Monti di Villa	-	-	-
10	E1-Casoli	-	-	-
11	E2- Lucchio	-	-	-
12	F1-Brandeglio	-	300*	-
13	F2-Crasciana	-	350**	-

14	F3-Lugliano	1.529	-	-
15	F4-Benabbio	-	-	-
16	H1-Fabbriche di Casabasciana	24.916	12.500	-
17	H2-Bagni Caldi	-	-	-
18	H3-Palleggio	34.971	-	-
19	H4-Giardinetto	2.358	2.358	-
20	H5-Cocciglia	-	167***	-
21	H6-Bagni di Lucca Villa	25.758	9.933	-
22	H7-Ponte a Serraglio	9.572	3.074	-
23	I1-Val Fegana	34.801	11.095	-
24	L1-Fornoli	62.924	12.078	-
	TOTALE	198.948	51.955	-

\* Ampliamento attività esistente.

\*\* Riproposta di attività dismessa a Casabasciana.

\*\*\* Parziale recupero di edificio ad uso produttivo dismesso.

#### SISTEMA DEI SERVIZI

N°	UTOE	PREVISIONE	ATTUATO
1	B1-Vico Pancellorum	3.254	-
2	B2-Limano	1.251	-
3	C1-Montefegatesi	1.920	-
4	D1-San Gemignano	2.468	-
5	D2-Pieve di Controne	3.044	-
6	D3-San Cassiano	7.201	-
7	D4-Pieve di Monti di Villa	2.581	-
8	D5-Granaiola	2.738	-
9	D6-Monti di Villa	789	-
10	E1-Casoli	2.182	-
11	E2- Lucchio	1.803	-
12	F1-Brandeglio	2.656	-
13	F2-Crasciana	5.666	-
14	F3-Lugliano	2.961	-
15	F4-Benabbio	5.250	-
16	H1-Fabbriche di Casabasciana	8.457	-
17	H2-Bagni Caldi	3.755	-
18	H3-Palleggio	4.374	-
19	H4-Giardinetto	5.114	-
20	H5-Cocciglia	2.089	-
21	H6-Bagni di Lucca Villa	12.433	-
22	H7-Ponte a Serraglio	5.572	-
23	I1-Val Fegana	12.881	-
24	L1-Fornoli	64.965	-
	TOTALE	165.404	-

## 4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art.224 della L.R. n.65/2014

### 4.1 Riferimenti normativi

L'art. 224 della L.R. 65/2014 prevede che *“Nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della presente legge, ai fini del perfezionamento degli strumenti della formazione delle varianti al piano strutturale, al regolamento urbanistico o ai piani regolatori generali (PRG) di cui al presente capo, nonché ai fini degli interventi di rigenerazione delle aree urbane degradate, di cui al titolo V, capo III, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della presente legge, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC o dal PTCM”*.

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Bagni di Lucca, per sua condizione temporale - come del resto tutti i piani strutturali - non contiene un limite netto tra ciò che potrebbe essere inquadrato come *territorio urbanizzato* e ciò che invece appartiene senza dubbio al sistema delle *aree a prevalente o esclusiva funzione agricola*, in quanto piano che nasce dall'impostazione della L.R. 1/2005, nella quale si richiedeva la definizione della struttura identitaria attraverso l'individuazione sistemi territoriali e sistemi funzionali nonché le strategie di sviluppo territoriale mediante l'individuazione delle Unità Organiche Elementari.

L'art. 224 della L.R. 65/2014 comporta quindi, necessariamente, un'interpretazione dei vari contenuti del P.S. al fine di poter precisare questo limite o perimetro del *territorio urbanizzato*.

La definizione di tale perimetro risulta indispensabile al fine di valutare la possibilità di accogliere o meno i contributi presentati preliminarmente alla redazione della Variante al R.U..

### 4.2 Metodologia

I sistemi funzionali del P.S. sono stati i riferimenti principali da cui partire per la definizione del perimetro del “territorio urbanizzato”.

Nelle N.T.A. del P.S. si stabilisce che i *sistemi e sottosistemi funzionali* e la relativa disciplina costituiscono, nell'ambito del P.S., criteri e regole specifiche per la definizione degli assetti insediativi pur non assumendo valenza conformativa della disciplina dei suoli.

I sistemi funzionali del P.S. sono:

#### **Il sistema funzionale rurale**

- Il sub-sistema a prevalente naturalità di crinale
- Il sub-sistema a prevalente naturalità diffusa
- Il sub-sistema di interesse agricolo primario
- Il sub-sistema di interesse agricolo primario di salvaguardia ambientale e paesaggistica
- Il sub-sistema di salvaguardia storico paesaggistica

#### **Il sistema funzionale insediativo**

- Il sub sistema delle aree di antica formazione
- Il sub-sistema delle aree a formazione compatta e di recente formazione a prevalente uso residenziale
- Il sub-sistema delle aree a prevalente uso produttivo
- Il sub-sistema turistico ricettivo

**Il sistema funzionale infrastrutturale**

Il sub-sistema della viabilità storica

Il sub sistema della viabilità

Il sub-sistema ferroviario

**Il sistema funzionale dei servizi e delle attrezzature**

In particolare per la redazione della carta della perimetrazione del territorio urbanizzato, si è preso come riferimento la tavola 2 – Sistemi funzionali – Utoe del Progetto di Piano Strutturale, dalla quale sono state riportati i seguenti perimetri:

- aree di antica formazione,
- aree a formazione compatta e di recente formazione a prevalente uso residenziale,
- aree a prevalente uso produttivo,
- il sistema turistico ricettivo,
- il sistema funzionale dei servizi e delle attrezzature (verde pubblico, aree di sosta e parcheggi, attrezzature di interesse pubblico).

## 5. I contenuti della variante semplificata al Regolamento Urbanistico

La Variante Semplicata al Regolamento Urbanistico, si è delineata durante la fase di elaborazione a seguito di una serie di fattori che ne hanno determinato la presente proposta.

A partire dagli **obiettivi** che l'Amministrazione comunale, si era posta con l'atto di indirizzo (Delibera di Giunta Comunale n.76 del 30/07/2015) nella quale - prendendo atto dei notevoli e complessi cambiamenti socio economici e normativi - si esplicitava la volontà di dare corso ad una serie di modifiche all'atto di governo del territorio attuabili tramite variante al Regolamento Urbanistico ritenendo necessario iniziare a lavorare alla stesura di un nuovo Piano Strutturale, stante il mutato quadro normativo nazionale e regionale.

In particolare si individuavano i seguenti obiettivi:

- OBIETTIVO 1** CONSERVARE IL PATRIMONIO PAESAGGISTICO E CULTURALE
- OBIETTIVO 2** REVISIONE PUNTUALE DELLE PREVISIONI DI TRASFORMAZIONE DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI SOGGETTI A INTERVENTO DIRETTO CONVENZIONATO O PIANO ATTUATIVO OGGETTO DI SPECIFICO CONTRIBUTO
- OBIETTIVO 3** RIORGANIZZAZIONE DELLE QUANTITA' PREVISTE DAL DIMENSIONAMENTO IN RELAZIONE AGLI INTERVENTI DI RECUPERO
- OBIETTIVO 4** RIQUALIFICAZIONE DELLE FRAZIONI
- OBIETTIVO 5** ADEGUAMENTO DISPOSIZIONI NORMATIVE
- OBIETTIVO 6** CORREZIONE ERRORI MATERIALI

Nel processo di elaborazione sono stati fin da subito coinvolti i cittadini attraverso la presentazione di un contributo che a partire dagli obiettivi sopra esposti potessero esprimere richieste e necessità legate alla gestione del territorio.

Il risultato di questa consultazione che ha preso in considerazione, ove possibile, anche contributi ricevuti dopo il termine fissato e quelli presentati precedentemente su iniziativa dei singoli cittadini, è il seguente:

- N° 108 sono i contributi pervenuti a seguito dell'invito;
- N° 37 sono i contributi presentati precedentemente;

per un totale di 145 contributi.

La scelta dell'Amministrazione, di procedere con l'estensione di una variante semplificata, strumento che consente di percorrere tempi più rapidi e in considerazione del fatto che è in corso l'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale, strumento che permetterà di gettare le basi per la redazione del conseguente Piano Operativo, ha comportato di dover tenere conto dei confini imposti dalla L.R. n. 65/2014 - *Norme per il governo del territorio*, riguardo a questa tipologia di strumento. In particolare il disposto della norma, art. 30 - *Varianti semplificate al piano strutturale. Varianti semplificate al piano operativo e relativo termine di efficacia*, comma 2, stabilisce che: "Sono definite varianti semplificate al piano operativo le varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato".

Per la definizione del perimetro del territorio urbanizzato, compito del Piano Strutturale ai sensi dell'art. 92 comma 3 lett.b, si fa riferimento a quanto disposto in via transitoria all'art. 224 - *Disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato*, che è stato individuato con i criteri di cui al precedente paragrafo 4.

La sovrapposizione dei contributi pervenuti al perimetro del territorio urbanizzato definito ai sensi dell'art. 224 ha portato alla selezione delle richieste che potevano essere soddisfatte nell'ambito della Variante Semplificata.

Il Documento di Variante è stato suddiviso in due parti:

## PARTE A

Questa sezione da conto di quei contributi che hanno trovato totale o parziale accoglimento in termini di modifica alle previsioni del vigente strumento, in particolare:

UTOE F4- Benabbio Tavola 2.3.15						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
1	C-31	Benabbio	139	412 parte-325	In parte	No
2	C-32	Benabbio	139	1779	Totale	DM 190/1985

UTOE H1 Fabbriche di Casabasciana, Cevoli, Terria, Corona, Sala, Pian d'Ospedaletto, Pian di Fiume Tav. 2.3.16						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
3	C-57	Fabbriche di Casabasciana	122	8-10	In parte	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi

UTOE H2- Bagni Caldi, Colle, Bagno alla Villa Tavola 2.3.17						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
4	C-78	Bagni Caldi	98	342 parte	In parte	DM 130/1955a

UTOE H4 - Giardinetto, Ponte Maggio, Ponte Coccia, Tana Termini Tavola 2.3.19 a e Tavola 2.3.19 b						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
5	C-89	Tana Termini	115	9-11-12-15-16-33-34-55-56-57-58-59-60-64-65-66-67-72-78-79-81-82-83	Totale	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi

UTOE H6- Bagni di Lucca - Villa - Palmaia - Ponte a Diana Tavola 2.3.21						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
6	C-68	Campiglia	99	322 e 1025 parte-1026 parte - 1648 parte	Totale	DM 130/1955a D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi

UTOE H7- Ponte a Serraglio - S.Apollonia – Camaione Tavola 2.3.22						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
7	C-14	Ponte a Serraglio	98	52-53-69-141-685-707-708-709-711-712-714-1019-1020	In parte	DM 130/1955a D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi

UTOE L1- Bocca di Fegana, Fornoli Tavola 2.3.24 a e Tavola 2.3.24 b						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
8	C-52 C-59	Fornoli	96	442-984-985- 1045	Totale	D.lgs.42/2004 art.142 lett. g) boschi

## PARTE B

Questa sezione da conto di quei contributi che hanno trovato totale o parziale accoglimento in termini di stralcio alle previsioni del vigente strumento, errori rilevati, mancato recepimento cartografico di osservazioni accolte al R.U. vigente, in particolare:

UTOE B1-Vicopancellorum- La Cella Tavola 2.3.1						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
9	C-61	Vico Pancellorum	79	724-725-771-772-774-776-777-964-966-967, 770-674-675-726-727-778-779-775-848	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 lett. g) boschi
38	ERRORE CARTOGRAF. - 04	Vico Pancellorum		vari	Errore	D.lgs.42/2004 art.142 lett. g) boschi

UTOE C1-Montefegatesi Tavola 2.3.3						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
10	C-63, C-101, 33	Montefegatesi	40	1180-754-755-946-1053	Stralcio	No

UTOE D2- Pieve di Controne , Guzzano, Vetteglia Tavola 2.3.5 a e Tavola 2.3.5 b						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
11	31	Guzzano	102	61	Stralcio	No
59	14	Pieve di Controne	103	715-716	---	No

UTOE D3- Campiglia, All'Arrighi, San Cassiano - Coccolao - Cambroni - Livizzano - Vizzata - Cappella Tavola 2.3.6 a e b						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
12	21	San Cassiano di Controne	70	1057-153	Stralcio	No

UTOE D4- Pieve di Monti di Villa Tavola 2.3.7						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
13	34	Pieve di Monti di Villa	92	768-769-34-35	Stralcio	No

UTOE D6- Monti di Villa, Riolo, Bugnano, Fonzola Tavola 2.3.9						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
39	ERRORE CARTOGRAF - 11		53	A	Errore	D.lgs.42/2004 art.142 lett. g) boschi

UTOE F2- Crasciana, Casabasciana Tavola 2.3.13 a e T Tavola 2.3.13 b						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
14	C-93	Crasciana	123	720	Stralcio	No
49	OSSERV 276	Crasciana	136	895 e altri	RecOss	D.lgs.42/2004 art.142 lett. g) boschi

UTOE F3- Lugliano, Buliesima Tavola 2.3.14						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
40	C-46	Lugliano	128	215 sub 1-2-3	Errore	
50	OSSERV 95-96	Lugliano	129	923-464 e altri	RecOss	D.lgs.42/2004 art.142 lett. g) boschi

UTOE F4- Benabbio Tavola 2.3.15						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
15	C-05, 10, 22 30	Madonna di Mirocchio	140	416-424-425-426-427-428-475-474-430	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 lett. g) boschi
16	19, E-08	Benabbio	139	2136	Stralcio	No
51	OSSERV 184	Benabbio	139	797-800	RecOss	No

UTOE H1 Fabbriche di Casabasciana, Cevoli, Terria, Corona, Sala, Pian d'Ospedaletto, Pian di Fiume Tav.2.3.16						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
17	C-03, 7, 8, 28	Corona	122	1221-225-256-255-257-263-1222-259-260-261-270-273-275-1185-1884-273-1160-1161- .....	Stralcio	No
18	C-13	Fabbriche di Casabasciana	105	187-391-392	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi

UTOE H1 Fabbriche di Casabasciana, Cevoli, Terria, Corona, Sala, Pian d'Ospedaletto, Pian di Fiume Tav.2.3.16						
<b>19</b>	<b>C-100</b>	Fabbriche di Casabasciana	122	66 parte	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi Lett. g) boschi
<b>41</b>	<b>C-18</b>	Fabbriche di Casabasciana	122	1219	Errore	No
<b>42</b>	<b>ERRORE CARTOGRAF - 10</b>	San Michele	122	463	Errore	No
<b>54</b>	<b>C-110</b>	Pian di Ospedaletto	133	457-47	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi

UTOE H2- Bagni Caldi, Colle, Bagno alla Villa Tavola 2.3.17						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
<b>43</b>	<b>C-51</b>	SS. Annunziata	99	223	Errore	D.M. 130/1955a
<b>53</b>	<b>RICHIESTA AMMINISTRA_ZIONE</b>	Bagni di Lucca	99	476-1834	Stralcio	D.M. 130/1955° D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi

UTOE H4- Giardinetto, Ponte Maggio, Ponte Coccia, Tana Termini Tavola 2.3.19 a e Tavola 2.3.19 b						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
<b>20</b>	<b>C-02, 32</b>	Giardinetto	77	586-585-584-216-624-214-215-217-218-219-223-228-222-229-221-230-232-220-310-311-312-208-213-212-210-211-209-293-294-295-540-296-297-309-313	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi
<b>21</b>	<b>C-24</b>	Tana Termini	84	252-348-349-256-258-323-343-344-345-346-347-348-260-259	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi
<b>22</b>	<b>C-56, 4, 13</b>	Pian di Gella	78	555-831-832-833-834-835-836-837-838-839	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi

UTOE H5- Cocciglia, Scesta Tavola 2.3.20						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
<b>23</b>	<b>C-105</b>	Scesta	78	283-284	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi
<b>44</b>	<b>C-92</b>	Scesta	72	95	Errore	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi
<b>55</b>	<b>C-112</b>	Scesta	99	476-1834	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi

UTOE H6- Bagni di Lucca – Villa – Palmaia – Ponte a Diana Tavola 2.3.21						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
24	C-10 C-33	Bagni di Lucca	99	1842-1331-1334-1727-973-210-211-212-321-1914	Stralcio	D.M. 130/1955a
25	C-71	Bagni di Lucca	99	1016-1491-1494-1153-1437-1433	Stralcio	D.M. 130/1955a
45	C-19	Palmaia	100	215-351-352-363-365-367	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi
58	C-99	Bagni di Lucca	99	1686	---	No

UTOE H7- Ponte a Serraglio – S.Apollonia – Camaione Tavola 2.3.22						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
26	15	Ponte a Serraglio	98	704	Stralcio	D.M. 130/1955a D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi

UTOE I1- Val Fegana Tavola 2.3.23						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
27	C-91	Val Fegana	85	372-141 parte	Stralcio	No
28	C-109	Val Fegana	85	155	Stralcio	D.lgs.42/2004 art.142 et. G) boschi
29	6	Val Fegana	85	378	Stralcio	No
30	20	Val Fegana	64	462	Stralcio	No
31	35	Val Fegana	85	382 e parte 351	Stralcio	No
57	C-27	Val Fegana	64	481	---	No

UTOE L1- Bocca di Fegana, Fornoli Tavola 2.3.24 a e Tavola 2.3.24 b						
PROPOSTA DI MODIFICA	N. CONTRIBUTUTO	località	fg	mappali	esito	Aree vincolate
32	C-01	Fornoli	96	993	Stralcio	No
33	C-81	Fornoli	96	237-882	Stralcio	No
34	C-83	Fornoli	96	1025 parte	Stralcio	No
35	C-107	Fornoli	95	249-245	Stralcio	No
36	36	Fornoli	94	157-264	Stralcio	No
37	C-50	Fornoli	96	752-753-950	Stralcio	No
46	C-08, 29	Fornoli	96	109 – 710	Errore	No
47	3	Fornoli	94	86	Errore	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi
52	OSSERV 8	Fornoli	95	18	RecOss	No
56	C-09	Fornoli	94	1043	---	No

<b>FUORI UTOE</b>						
<b>PROPOSTA DI MODIFICA</b>	<b>N. CONTRIBUTO</b>	<b>località</b>	<b>fg</b>	<b>mappali</b>	<b>esito</b>	<b>Aree vincolate</b>
<b>48</b>	<b>ERRORE CARTOGRAF - 05</b>	Casentini – Mercatello	1	vari	Errore	D.lgs.42/2004 art.142 Lett.c) fiumi Lett. g) boschi

## STRALCI PREVISIONI RESIDENZIALI

Gli stralci delle previsioni residenziali soggette a interventi di completamento o previsione di piano attuativo producono un dimensionamento residuo destinato totalmente al recupero del patrimonio edilizio esistente.

Segue un riepilogo:

UTOE		descrizione	Sul /mq	PROPOSTA MODIFICA
<b>C1</b>	Montefegatesi	R2a	167	10
<b>D3</b>	Campiglia, All'Arrighi, San Cassiano – Coccolajo – Cambroni – Livizzano – Vizzata – Cappella	R2b	167	12
<b>D4</b>	Pieve di Monti di Villa	ER1-1	167	13
<b>H1</b>	Fabbriche di Casabasciana, Cevoli, Terria; Corona, Sala, Pian d'Ospedaletto, Pian di Fiume	ER1-3	334	18
<b>H4</b>	Giardinetto, Ponte Maggio, Ponte Coccia, Tana Termini	R2c	501	20
<b>H5</b>	Cocciglia	R2b	167	55
<b>H6</b>	Bagni di Lucca, Villa, Palmaia, Ponte a Diana	R2f	167	45
		ER2-2	334	24
<b>I1</b>	Val Fegana	R2a	167	31
		ER1-5	334	28
		ER1-6	334	30
<b>L1</b>	Bocca di Fegana, Fornoli	R2d	334	34
		R2i	501	8
		ER1-1	334	36
		ER2-4	668	33
		ER2-5	167	8

**Tot. 4.843**

## STRALCI STANDARD

Gli stralci delle previsioni relative agli standard (verde e parcheggi), sono state possibile solo nei casi in cui era comunque verificato lo standard complessivo (24 mq/ab).

Segue un riepilogo:

UTOE		descrizione		mq	PROPOSTA MODIFICA
<b>B1</b>	Vicopancellorum- La Cella	Parco delle sculture		3.519,00 2.650,00	9
<b>C1</b>	Montefegatesi	P	3.18	239,00	10
<b>D2</b>	Pieve di Controne , Guzzano, Vetteglia	P	5.28	148,00	11
<b>F2</b>	Crasciana, Casabasciana	Vn	13.42	756,00	14
<b>F3</b>	Lugliano, Bugliesima	P	14.20	515,00	50
<b>F4</b>	Benabbio	Vn	15.26	274,00	51
		P	15.25	162,00	16
<b>I1</b>	Val Fegana	P	23.12	787,00	28
<b>L1</b>	Bocca di Fegana, Fornoli	P	24.49	497,00	35
		P	24.56	549,00	36
		P	24.59	397,00	47

**Tot. 10.493,00**

**STRALCI PREVISIONI TURISTICO - RICETTIVO**

Gli stralci delle previsioni relative al Turistico – ricettivo, riguardano due previsioni, sia di nuova previsione che esistenti.

Segue un riepilogo:

<b>UTOE</b>		<b>Posti letto</b>	<b>PROPOSTA MODIFICA</b>
<b>F4</b>	Benabbio	5	15
<b>H1</b>	Fabbriche di Casabasciana, Cevoli, Terria; Corona, Sala, Pian d'Ospedaletto, Pian di Fiume	20	17
<b>H4</b>	Giardinetto, Ponte Maggio, Ponte Coccia, Tana Termini	0	21

**Tot. 25**