



**COMUNE DI STAZZEMA**

Medaglia d'oro al valor militare

**PROVINCIA DI LUCCA**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**  
VARIANTE (ESCLUSIVAMENTE NORMATIVA)

**RELAZIONE**  
**TECNICO ILLUSTRATIVA**



Marzo 2013

## INDICE

<b>1. LE “RAGIONI” E LE “MOTIVAZIONI” DELLA VARIANTE .....</b>	<b>3</b>
<b>2. QUADRO DI COERENZA E COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE.....</b>	<b>4</b>
2.1. Elementi di coerenza con il P.I.T. e il “Piano paesaggistico” .....	4
- l'Agenda statutaria (Statuto del territorio).....	5
- Disciplina e contenuti paesaggistici del P.I.T. ....	6
2.2. Elementi di coerenza con il Piano Strutturale (P.S.) vigente .....	10
2.3. Contenuti del Regolamento Urbanistico (R.U.) vigente .....	14
<b>3. QUADRO PROGETTUALE DELLA VARIANTE.....</b>	<b>15</b>
3.1. Obiettivi e finalità generali della Variante.....	15
3.2. Sintesi delle nuove disposizioni (normative) del territorio rurale.....	17
- Disposizioni per i nuovi edifici a destinazione rurale .....	17
- Disposizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	19
3.3. Sintesi delle nuove disposizioni (normative) dell'insediamento urbano .....	21
- Disposizioni per gli interventi pertinenziali .....	21
- Disposizioni per il recupero di edifici crollati e allo stato di rudere .....	22
- Disposizioni per Bioedilizia e uso di fonti energetiche rinnovabili .....	22
<b>4. QUADRO VALUTATIVO DELLA VARIANTE.....</b>	<b>24</b>
4.1. Sintesi della verifica di coerenza e conformità della Variante.....	24
4.2. Sintesi della verifica di compatibilità della Variante .....	27
4.3. Esiti finali del procedimento di V.A.S.....	29

## 1. LE “RAGIONI” E LE “MOTIVAZIONI” DELLA VARIANTE

Il Comune di Stazzema, come molti comuni della Toscana, ha definitivamente compiuto il processo di revisione generale e adeguamento dei propri strumenti urbanistici (nel caso specifico del vecchio Programma di fabbricazione del 1972) alle disposizioni della legge regionale sul “Governo del territorio” n. 1/2005. In particolare ai sensi dell’articolo 53 della stessa legge regionale ha definitivamente approvato il Piano Strutturale (P.S.) con Delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 30 giugno 2007 (precedentemente adottato con delibera del Consiglio comunale n. 18 del 29 gennaio 2007) e, ai sensi dell’articolo 55, il Regolamento Urbanistico (R.U.) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 32 del 12 luglio 2010 (precedentemente adottato con Delibera di Consiglio comunale n. 18 del 9 aprile 2009); quest’ultimo divenuto efficace dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul B.U.R.T. n. 37 del 15 settembre 2010.

L’insieme degli strumenti (di pianificazione territoriale) e atti (di governo del territorio) precedentemente richiamati, a partire dal settembre 2010, costituisce pertanto il quadro della pianificazione urbanistica comunale attualmente vigente ed avente efficacia operativa e attuativa che, con i propri quadri conoscitivi e propositivi, “... *disciplina l’attività urbanistica ed edilizia per l’intero territorio comunale, regolando i processi di trasformazione, in modo da garantire lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private ...*” (articolo 1 del R.U. vigente).

Occorre in questo quadro precisare che il vigente R.U. (quale strumento applicativo e operativo del P.S.), è redatto in conformità e coerenza con il P.I.T. regionale (di cui costituisce strumento operativo degli specifici contenuti statutari e strategici), con il P.T.C. provinciale (di cui declina le disposizioni e la specifica disciplina dei Sistemi territoriali, Sistemi funzionali e della sostenibilità delle risorse), con i P.A.I. dei Bacini Toscana Nord e Serchio (di cui recepisce e declina la disciplina e le prescrizioni di pericolosità idraulica e geomorfologica).

Si deve tuttavia in questo quadro rilevare che il P.S. risulta (nella sostanza) adottato e quindi (successivamente) approvato precedentemente all’entrata in vigore e successiva sperimentazione dei regolamenti attuativi della L.R. 1/2005 (a titolo esemplificativo: 2/R, 3/R, 4/R, 5/R, 6/R, del 09/02/2007, 26/R del 27/04/2007 e 41/R del 29/07/2009, 53/R del 25/10/2001, ecc.) così come il R.U. (ancorchè più recente del P.S.) in quanto inevitabilmente attuativo e operativo del P.S.. In questo quadro si manifesta pertanto la necessità di colmare, per alcune limitate parti, determinate carenze riscontrate nelle norme di R.U. e di introdurre conseguentemente alcuni contenuti essenziali stabiliti dalle norme regolamentari richiamate (non completamente declinati nell’atto di governo del territorio vigente) che attendono quindi di essere recepiti ed integrati nella stessa disciplina di piano.

Nei tre anni trascorsi inoltre, la produzione legislativa del consiglio regionale (toscano) è intervenuta più volte nel modificare il testo originario della L.R. 1/2005, anche in applicazione e recepimento di norme nazionali, così anche la disciplina del P.I.T. regionale è stata nel frattempo sostanzialmente rivista con l’adozione della “Variante al P.I.T. regionale con contenuto di Piano paesaggistico” (ai sensi del nuovo Codice dei beni culturali e del paesaggio). La disciplina del piano comunale risente pertanto anche di alcuni inevitabili elementi o contenuti di potenziale interferenza con le norme regionali nel frattempo modificate che devono pertanto essere considerati al fine di garantire una corretta e coerente applicazione del R.U..

Si deve infine rilevare come la gestione amministrativa ordinaria del R.U., condotta dagli uffici tecnici comunali nell'ambito dell'istruttoria delle pratiche urbanistico - attuative ed edilizie, ha consentito (in questi tre anni di applicazione) di "testare e monitorare" l'efficacia e la leggibilità della disciplina di piano (anche in relazione alle corrispondenti cartografie di quadro propositivo) individuando meri errori materiali da correggere (si tratta principalmente di refusi di stampa, erronei elementi di dattiloscrittura, differenze definitorie tra contenuto cartografico e contenuto normativo, ecc.), ma anche alcuni circoscritti contenuti di difficile applicazione ovvero di incerta interpretazione che attendono quindi di essere chiariti, migliorati e ove necessario emendati o integrati.

E' con queste motivazioni e con la generale finalità di migliorare l'applicabilità e di assicurare la corretta gestione dell'atto di governo del territorio vigente che l'amministrazione comunale ha deciso pertanto di intraprendere il procedimento di variante esclusivamente normativa al R.U. vigente.

## 2. QUADRO DI COERENZA E COMPATIBILITA' DELLA VARIANTE

### 2.1. Elementi di coerenza con il P.I.T. e il "Piano paesaggistico"

Il nuovo P.I.T. regionale è inteso non come mero aggiornamento del P.I.T. previgente, ma come atto che vuole contribuire a una stagione innovativa nelle politiche pubbliche della Regione Toscana, un Piano che assume una forte e specifica "dinamicità" sulla base di un solido e durevole spessore "strutturale", secondo quanto specificatamente definito e argomentato nella norma della L.R. 1/2005.

Seguendo il Documento di Piano, il nuovo P.I.T. assume un concetto di territorio quale bene pubblico, ambiente della produzione locale di ricchezza e della sua funzionalità collettiva.

In sintesi: "... *Il territorio toscano è l'insieme delle propensioni soggettive, dei funzionamenti collettivi, e delle tante e multiverse "capacità" individuali e sociali che esso contiene ed esprime ...*". Pertanto il governo del territorio è pubblico, e "... *il governo pubblico del territorio è agire politico e amministrativo, che investe e permea di sé l'insieme del "far politiche" regionali e locali, e che si avvale, allo scopo, di uno strumentario molteplice ma integrato ...*" e ancora "... *il governo del territorio è una sfera essenziale dell'azione politica locale e regionale, che attraversa e integra il pubblico amministrare. Nel quale è il piano pubblico che alimenta e orienta la progettualità sia privata che pubblica allo scopo della propria stessa messa in opera ...*".

Il P.I.T. supera la divisione in quattro Toscani del P.I.T. vigente, e indica una visione integrata: la moderna Toscana rurale e la Toscana urbana. Territorio rurale urbanizzato storicamente e policentrismo urbano sono caratteri fondativi dei quali il P.I.T. individua capisaldi (invarianti strutturali) e metaobiettivi statutari:

- *Primo metaobiettivo*: Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica":

- 1° obiettivo conseguente: potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana;
- 2° obiettivo conseguente: dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca;
- 3° obiettivo conseguente: sviluppare la mobilità intra e inter-regionale;
- 4° obiettivo conseguente: sostenere la creatività come qualità della e nella "città toscana";
- 5° obiettivo conseguente: attivare la "città toscana" come modalità di *governance* integrata su scala regionale.

- *Secondo metaobiettivo*: Sviluppare e consolidare la presenza “industriale” in Toscana.
- *Terzo metaobiettivo*: Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana:
  - 1° obiettivo conseguente: tutelare il valore del patrimonio “collinare” della Toscana;
  - 2° obiettivo conseguente: tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana.

#### - l’**Agenda statutaria (Statuto del territorio)**

Ai sensi dell’articolo 3 delle norme del P.I.T. la struttura del territorio toscano, in base alla rappresentazione che ne viene formulata ai paragrafi 6.1, 6.1.2 e 6.1.3 del Documento di Piano e alle opzioni metodologiche e alle argomentazioni definitorie ivi adottate, si configura mediante un unico ed integrato sistema territoriale (la moderna Toscana rurale e urbana) e da conseguenti sistemi funzionali. La loro correlazione organica, ai fini dell’articolo 48 della L.R. 1/2005, è prevista e argomentata nello stesso Documento di Piano ed è il presupposto analitico, cognitivo e propositivo della formulazione dell’agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano e dell’agenda strategica del Piano, così come della messa in opera di esse. In particolare le componenti del *sistema territoriale* che connota e rappresenta la struttura del territorio toscano sono individuate mediante i lemmi di «*universo urbano della Toscana*» e di «*universo rurale della Toscana*».

Si tratta, da una parte, della città policentrica Toscana che rappresenta il sistema territoriale urbano fatto delle tante città e delle configurazioni metropolitane e comunque di area vasta in cui si organizza la vita, l’economia e la cultura urbana della regione. Dall’altra parte, si tratta del moderno sistema rurale che rappresenta le diverse realtà rurali, fatte di comunità locali, di agricoltura, di settori verdi e di connesse filiere produttive e di turismo legato alle risorse naturali che è, pur con differenze notevoli fra zona e zona, ricco, avanzato e innovativo e, per questo, competitivo nello spazio delle aree rurali europee.

Le invarianti strutturali correlate al suddetto sistema territoriale sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica da cui discendono direttive e prescrizioni che complessivamente concorrono alla formulazione dell’”Agenda per l’applicazione dello statuto del territorio toscano”; in particolare:

- a) la «città policentrica toscana»;
- b) la «presenza industriale» in Toscana;
- c) il «patrimonio territoriale» della Toscana, ovvero:
  - il «patrimonio collinare» della Toscana;
  - il «patrimonio costiero, insulare e marino» della Toscana;
- d) i beni paesaggistici di interesse unitario regionale;
- e) le «infrastrutture di interesse unitario» regionale.

Per ogni invariante strutturale le disposizioni normative individuano quindi (Disciplina generale del Piano, Parte 2a Titolo II): definizioni tematiche e conseguenti direttive e/o prescrizioni correlate, di norma riferibili agli altri strumenti della Pianificazione Territoriale (P.T.C. provinciali e P.S. comunali) e ai Piani Settoriali. In particolare:

- per l’invariante «città policentrica toscana» (articolo 4), il P.I.T. stabilisce direttive e prescrizioni correlate riferite in particolare ai seguenti metaobiettivi:
  - a. potenziare l’accoglienza e l’offerta residenziale urbana mediante moderne e dinamiche modalità dell’offerta di residenza urbana (articolo 5 e6);
  - b. dotare le città della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l’alta formazione e la ricerca (articolo 7);
  - c. mobilità intra e interregionale (articoli 8 e 9)
  - d. sostenere la qualità nella e della città (articolo 10 e 10bis);
  - e. governance integrata su scala regionale (articoli 11 e12);
  - f. il turismo e il commercio (articoli 13, 14 e 15);
  - g. la regolazione degli orari (articolo 16).

- per l'invariante «presenza industriale» in Toscana (articolo 17), il P.I.T. stabilisce direttive e prescrizioni correlate riferite in particolare al suo sviluppo e consolidamento (articoli 18 e 19);
- per l'invariante «patrimonio collinare» della Toscana (articolo 20), il P.I.T. stabilisce direttive e prescrizioni correlate riferite in particolare ai seguenti metaobiettivi:
  - a. la conservazione attiva del suo valore (articolo 21);
  - b. la conservazione attiva delle risorse agro ambientali e paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche (articoli 22 e 23);
  - c. il controllo del turismo e delle attività ricreative, sportive e per il tempo libero (articoli 24 e 25);
- per l'invariante «infrastrutture di interesse unitario» regionale (articolo 29), il P.I.T. stabilisce direttive e prescrizioni correlate riferite in particolare ai porti e aeroporti secondo gli specifici MasterPlan (articolo 30);

L'Agenda per l'applicazione dello statuto del territorio definisce inoltre i dispositivi normativi volti a garantire l'applicazione della specifica disciplina dei beni paesaggistici (articolo 31) contenuta ed articolata nella parte seconda (b) del testo normativo. Tale disciplina, a cui devono conformarsi gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio, secondo quanto indicato nelle misure generali di salvaguardia (articolo 36), comprendente in particolare:

- a) le prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici (parte b, articolo 1), ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere h) e i) del Codice per i beni culturali e del paesaggio, riferite agli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio; ovvero gli obiettivi di qualità e le azioni orientate al loro perseguimento contenuti nella sezione terza delle "Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità", riferiti in particolare ai valori naturalistici, storico - culturali ed estetico - percettivi degli elementi costitutivi riconosciuti dal P.I.T. per ciascun ambito di paesaggio;
- b) la ricognizione, delimitazione e rappresentazione, in attuazione all'articolo 143, comma 1 lettera b) del Codice per i beni culturali e del paesaggio, degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico (parte b, articolo 2). Tale disciplina prende a riferimento gli elaborati cartografici in scala 1:10.000; e la sezione 4 delle "Schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" precedentemente richiamate;
- c) la ricognizione, delimitazione e rappresentazione, in attuazione all'articolo 143, comma 1, lettera c), del Codice per i beni culturali e del paesaggio, delle aree tutelate per legge (parte b, articolo 3), nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione e valorizzazione dei caratteri distintivi di dette aree. In particolare sono indicate prescrizioni d'uso relativamente a:
  - territori costieri, laghi, fiumi, corsi d'acqua e zone umide (parte b, articolo 4);
  - montagne, circhi glaciali, boschi, foreste, aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici (parte b, articolo 5);
  - parchi, riserve regionali e territori di protezione esterna dei parchi (parte b, articolo 6);
  - aree archeologiche (parte b, articolo 7);
- d) le disposizioni relative alle "aree gravemente compromesse e degradate", in attuazione all'articolo 143, comma 4, lettera b), del Codice per i beni culturali e del paesaggio.

Sono infine indicate ulteriori prescrizioni a tutela del paesaggio in funzione del Piano di indirizzo energetico regionale (articolo 34 bis) ed agli itinerari storico-culturali ad elevata attrattività turistica (articolo 34 ter).

#### **- Disciplina e contenuti paesaggistici del P.I.T.**

Le misure generali di salvaguardia dello Statuto del territorio toscano definite dal P.I.T. (articolo 36), nonché la relativa normativa paesaggistica (articolo 31, così come risulta modificato nella Variante di implementazione della disciplina paesaggistica, già adottata) stabiliscono che a far data dalla pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di adozione del piano, non sono consentiti

interventi in contrasto per le prescrizioni in esso previste relativamente agli immobili e alle aree di cui all'articolo 134 del D.lgs 42/2004 come individuati ai sensi dell'articolo 31 dello stesso P.I.T.. Inoltre, in attesa dell'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio [...], o loro varianti, [...] si conformano alla specifica disciplina dei beni paesaggistici.

Pertanto gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio delle province e dei comuni sono tenuti al rispetto delle prescrizioni correlate alle Invarianti Strutturali (con particolare riferimento all'invariante strutturale patrimonio territoriale) e a perseguire gli obiettivi di qualità contenuti nelle "Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" che risultano parte integrante e sostanziale del P.I.T. (articolo 31 comma 3). Di seguito sono pertanto riportati e sintetizzati in forma di stralcio gli elementi della disciplina del piano regionale di maggiore dettaglio che fanno diretto riferimento ad ambiti e contesti aventi diretta relazione con i caratteri del territorio del Comune di Stazzema.

**- prescrizioni correlate all'invariante "patrimonio territoriale" (Sintesi)**

Lo Statuto del territorio della Toscana pone particolare attenzione alla necessità che gli strumenti della pianificazione territoriale provinciali e comunali garantiscano la coerenza con il P.I.T. in relazione alla definizione del 3° metaobiettivo – "Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana"; in particolare si fa riferimento ai seguenti aspetti espressi dal piano regionale:

- assicurare la conservazione attiva del patrimonio territoriale nei fattori di qualità, riconoscibilità storica e culturale;
- garantire la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto il profilo paesistico, ambientale, culturale ed in sequenza (subordinatamente) economico sociale;
- prevedere l'urbanizzazione e/o l'edificazione nelle campagne solo se eccezionale ed eccellente, e comunque a condizione che detti interventi concorrano complessivamente alla riqualificazione dei contesti degradati e più in generale degli insediamenti esistenti;
- riconoscere e promuovere la qualità del patrimonio paesistico ed ambientale come valore costitutivo della progettazione e come limite alla potenziale modificabilità delle sistemazioni territoriali esistenti;
- escludere gli interventi e le azioni che pretendono la loro legittimazione in virtù dell'auto valorizzazione immobiliare specifica e peculiare dei beni che ne sono oggetto (reddito vs rendita).

La definizione del metaobiettivo e degli obiettivi conseguenti ed i relativi contenuti trovano quindi riscontro puntuale nella disciplina dello strumento regionale ed in particolare nelle prescrizioni correlate all'invariante strutturale (di cui agli articoli 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27 e 28) così riassumibili:

a) *articolo 21 (Direttive per la conservazione attiva del valore del patrimonio collinare).*

In osservanza dei dettami della Convenzione Europea del paesaggio (L. n° 14/2006) e nel rispetto della normativa regionale e nazionale che ne disciplina la tutela, gli strumenti della pianificazione territoriale prevedono interventi di recupero e riqualificazione dei beni costituenti il "patrimonio collinare" ovvero interventi di nuova edificazione che ad esso possano attenere alle seguenti condizioni:

- la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;
- la verifica della congruità funzionale dell'intervento alle finalità di metaobiettivo così espresse: "contrastare i processi di urbanizzazione pervasiva delle campagne e dei territori aperti tutelando e consolidando le specificità ambientali e paesaggistiche".
- la verifica della coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva degli interventi per motivare la loro attivazione, rispetto ai contenuti prevalenti delle opzioni strategiche del P.I.T., dove si pone come centrale "il progressivo superamento dei fenomeni di rendita connessi all'utilizzo delle risorse territoriali";
- la disincentivazione della valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni del patrimonio collinare, così da tutelare il valore paesistico – ambientale dei singoli beni ed ambiti territoriali.
- la tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali e assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa. Il criterio progettuale di cui sopra si soddisfa nel riferimento a tipologie progettuali avanzate e affidabili a difesa della qualità del suolo, della sua morfologia, delle risorse, dell'aria, della salute umana, delle fonti energetiche, delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro persistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati dagli interventi.

b) *articolo 22 (Direttive per la conservazione delle risorse agroambientali e paesaggistiche).*

La tutela del patrimonio collinare presuppone che gli strumenti della pianificazione territoriale limitino al massimo il fenomeno della sottrazione di suolo agro-forestale per altre finalità (comma 2). In questo

quadro sono considerate risorse agroambientali (comma 3):

- i terreni caratterizzati dalla presenza di colture di pregio paesistico e imprenditoriale e quelli utilizzati per l'attività del vivaismo agricolo;
- i terreni che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche e di posizione geografica;
- i terreni con particolari sistemazioni agrarie significative ai fini della conservazione del suolo quali terrazzamenti e ciglionamenti;
- i terreni soggetti a bonifica idraulica e quelli serviti da impianti di distribuzione di acque irrigue consortili;
- i boschi e le foreste, nonché la vegetazione non boschiva di cui all'articolo 55 del regolamento forestale della Toscana.

Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio considerano inoltre il territorio rurale nella dinamica evolutiva delle sue componenti culturali e naturalistiche, elemento imprescindibile di connessione ambientale e paesaggistica e, come tale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica (comma 6). In questo quadro occorre in particolare (comma 7):

- considerare nell'ambito del territorio rurale anche i nuclei e gli insediamenti minori;
- tutelare l'impianto morfologico ed edilizio originario e la relazione visuale con il contesto rurale in cui gli stessi insediamenti si collocano;
- orientare le eventuali trasformazioni degli stessi insediamenti secondo principi insediativi consolidati e coerenti con il paesaggio rurale di cui sono parte.

c) *articolo 23 (Prescrizioni correlate al patrimonio collinare).*

Nelle aree costituenti il patrimonio collinare gli strumenti della pianificazione territoriale considerano nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione (comma 1).

Gli strumenti della pianificazione territoriale dettano prescrizioni e direttive per gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia e per quelli infrastrutturali nel territorio rurale nel rispetto dei principi insediativi in esso consolidati, nonché delle caratteristiche storiche che permangono nella maglia agraria e del valore ad esse attribuito nelle "Schede dei paesaggi e obiettivi di qualità" in funzione delle esigenze connesse allo svolgimento dell'attività agricola (comma 3).

Gli strumenti della pianificazione territoriale possono prevedere nuovi impegni di suolo per destinazioni d'uso commerciali, servizi, formazione, ricerca, turismo, tempo libero a condizione che dette destinazioni siano strettamente connesse e funzionali a quelle agricole – forestali (comma 4). Tali nuovi impegni possono comunque essere previsti negli atti di governo del territorio solo nel rispetto delle seguenti condizioni:

- previa verifica di contabilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo previamente individuati;
- previa definizione della relativa disciplina paesaggistica anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, come sopra indicato e anche secondo le prescrizioni paesaggistiche del piano regionale,
- siano osservate le norme e le previsioni dei piani di bacino ed in particolare di quelle relative all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo.

Nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricoli, ritenuti ammissibili secondo quanto precedentemente richiamato debbono comunque concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti (comma 6).

d) *articoli 24 e 25 (Direttive correlate al patrimonio collinare).*

Interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente; siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio; siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della LR. 1/2005 (articolo 24).

La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio (articolo 25).

- **Scheda di paesaggio "Versilia". Funzionamento e dinamiche evolutive (sintesi)**

La Versilia è compresa all'interno della fascia costiera toscana, è elemento di questo più ampio territorio e ha relazioni di continuità a Nord con il territorio apuano massese e a sud, attraverso le discontinuità ambientali del lago di Massaciuccoli e del sistema delle pinete litoranee, con l'area pisana.

In questo ambito si rileva una particolare eterogeneità morfologica cui è associata la presenza di una pluralità di risorse che hanno fortemente condizionato l'organizzazione spaziale e funzionale del territorio facendogli assumere caratteri paesaggistici molto differenziati.



Nel territorio apuano, a sua volta, si distinguono un paesaggio di alta quota dominato da castagneti e faggete a corona delle creste rocciose ed un paesaggio vallivo interno con versanti assai ripidi ai cui piedi hanno trovato collocazione i nuclei insediativi legati alla funzione estrattiva dei marmi.

Il territorio montano delle Alpi Apuane è segnato da numerosi solchi vallivi percorsi da incisioni a regime torrentizio e da una catena di cime e di vette che raggiungono quote elevate con rilevanti emergenze geologiche tra cui spicca il sistema carsico delle grotte del monte Corchia. Il territorio collinare è costituito sia dai rilievi marittimi che concludono il sistema delle Alpi Apuane, sia dai rilievi meridionali che introducono i caratteri del paesaggio più tipicamente lucchese. Le zone vallive perpendicolari alla costa comprendono le parti di territorio prodotte dai corsi d'acqua che scendono dalle Alpi Apuane [...].

Le zone più interne, meno investite dalla crescita, vedono nelle prime fasce collinari numerose residenze turistiche e seconde case. I due sistemi principali, quello costiero e quello pedecollinare, si collegano fra loro con alcuni percorsi trasversali residui dell'antico sistema storico.

**- Scheda di paesaggio “Versilia”. Valori e relativi obiettivi di qualità (sintesi)**

<b>Elementi costitutivi naturali</b>		
Valori naturalistici	Obiettivi di qualità	Azioni
La Valle del Giardino. (SIR 19 Valle del Giardino)	Conservazione e tutela degli elevati valori naturalistici della Valle del Giardino espressi dalla presenza di boschi di latifoglie mesofite (castagneti cedui e da frutto, carpinete, cerrete), arbusteti, ecosistemi fluviali.	La pianificazione comunale assume le “misure di conservazione relative alla zona di protezione speciale” di cui all’Allegato A della D.G.R. 454/2008 con specifico riferimento al SIR Zps23, Praterie primarie e secondarie delle Alpi Apuane.
I monti Croce e Matanna. (SIR 20 Monte Croce e Monte Matanna)	Conservazione e tutela degli elevati valori naturalistici presenti sui monti Croce e Matanna espressi dalla presenza di boschi di latifoglie mesofite (castagneti, faggete, ostrieti, cerrete), prati secondari, arbusteti.	La pianificazione provinciale e comunale assume le direttive contenute nel Piano del Parco per la gestione delle aree contigue. La pianificazione comunale assicura che siano applicati gli indirizzi per la tutela definiti nella sezione 4 relativa ai seguenti D.M. - 08/04/1976 – G.U. 128 del 1976 zona delle Alpi Apuane. - 23/12/1970 – G.U. 17 del 1971 zona della grotta del Vento.
Il monte Corchia e le Panie. (SIR 22 Monte Corchia, Le Panie)	Conservazione e tutela degli elevati valori naturalistici presenti sul monte Corchia e sulle Panie espressi dalla presenza di brughiere montane, torbiere e prati umidi, boschi di latifoglie (faggete, ostrieti e castagneti).	I soggetti delegati al procedimento relativo al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche verificano l’applicazione di tali indirizzi. Le politiche di sviluppo promuovono ed incentivano: - interventi selvicolturali effettuati con criteri di sostenibilità e azioni di sostegno atte ad evitare l’abbandono culturale delle superfici boscate in particolare dei castagneti da frutto; - gli interventi di sistemazione idraulico-forestale volti alla tutela dei versanti e degli impluvi.
Le Praterie delle Alpi Apuane. (SIR 23 ZpS Praterie primarie e secondarie delle Alpi Apuane)	Conservazione e tutela degli elevati valori naturalistici espressi dalle praterie primarie e secondarie delle Alpi Apuane.	
Valori storico culturali	Obiettivi di qualità	Azioni
Il sistema delle grotte e dei ripari naturali di interesse paleontologico e antropologico presenti sui rilievi apuani	Tutela degli elementi di naturalità che connotano il sistema delle grotte e dei ripari naturali presenti sui rilievi apuani e gestione sostenibile di tali risorse ai fini scientifici e didattici.	La pianificazione comunale, anche sulla base dei contenuti del PTC, individua puntualmente i siti di valore paleontologico e antropologico e definisce e assicura: - misure per il mantenimento dei caratteri di naturalità dei siti con particolare riferimento all’accessibilità e ai percorsi, - specifici ambiti di rispetto delle emergenze archeologiche, misure di ripristino e valorizzazione, le trasformazioni compatibili con la tutela dei beni archeologici; - l’attivazione di procedimenti di consultazione della Soprintendenza Archeologica.
<b>Elementi costitutivi antropici</b>		

Valori storico - culturali	Obiettivi di qualità	Azioni
Le sistemazioni idraulico-agrarie ai margini dei nuclei storici di versante.	Salvaguardia e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali quali muri a secco, ciglioni, lunette, acquidocci, che caratterizzano le aree agricole intorno ai nuclei storici montani.	<p>La pianificazione comunale, anche sulla base dei contenuti del PTC, perimetra tali ambiti e individua le situazioni di potenziale criticità.</p> <p>La disciplina comunale, per quanto di propria competenza, favorisce interventi che privilegiano la conservazione delle opere e delle infrastrutture idrauliche.</p> <p>Le politiche dello sviluppo rurale promuovono e sostengono gli interventi di conservazione, ed il recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie e delle infrastrutture a queste collegate quali opere di miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale.</p>
Il sistema degli alpeggi connesso con l'economia agro-forestale di crinale.	Tutela e valorizzazione del sistema degli alpeggi.	<p>La pianificazione comunale, anche sulla base dei contenuti del PTC, perimetra tali ambiti e detta regole d'uso capaci di salvaguardare i caratteri di ruralità dei manufatti presenti ed i loro rapporti con il più vasto contesto ambientale in cui si inseriscono e di tutelare gli elementi di naturalità presenti attraverso:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la definizione di una puntuale disciplina del recupero dei manufatti edilizi esistenti che tenga conto della tipologia rurale ricorrente (il metato), dei materiali edilizi;</li> <li>- la definizione di regole per il mantenimento dei rapporti spaziali e funzionali con le aree pertinenziali e con la viabilità esistente;</li> <li>- la definizione di usi compatibili orientando il recupero verso funzioni connesse ed integrative dell'attività agricola preferibilmente in un'ottica di valorizzazione turistica sostenibile.</li> </ul>
I tracciati poderali e vicinali di collina con le relative sistemazioni, nonché il sistema di collegamento con i versanti apuani assicurato da mulattiere e sentieri alpini.	Salvaguardia e recupero dei tracciati poderali e vicinali di collina, delle mulattiere e sentieri di connessione con l'area apuana.	<p>La pianificazione comunale, sulla base delle identificazioni e degli indirizzi del PTC, individua puntualmente tali percorsi e definisce discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- conservare l'andamento e la giacitura di tali percorsi;</li> <li>- preservare i punti di belvedere che da essi si aprono sulla valle e sulle colline adiacenti.</li> </ul> <p>La pianificazione territoriale individua altresì gli elementi vegetazionali tipici, quali siepi e filari alberati da tutelare con le procedure e le norme di cui agli artt. 55 e 56 del Regolamento Forestale n°48/R/2003.</p>
Valori estetico - percettivi	Obiettivi di qualità	Azioni
I paesaggi dei crinali apuani, caratterizzati dalla presenza degli alpeggi.	Assicurare la visibilità dai principali tracciati infrastrutturali e dai principali punti di vista panoramici dei seguenti elementi di valore estetico-percettivo: [...] - il paesaggio dei crinali apuani caratterizzati dalla presenza degli alpeggi, delle praterie di crinale in un contesto morfologico eccezionale.	<p>Il comune, la provincia e gli altri soggetti preposti, dovranno assicurare una adeguata disciplina per l'installazione della segnaletica e della cartellonistica in considerazione della panoramicità di tali contesti.</p> <p>La pianificazione comunale, per quanto di propria competenza, assicura che siano applicati gli indirizzi definiti nella Sezione 4 relativamente alla tutela dei valori estetico percettivi dei seguenti D.M:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10/02/1976 – G.U. 110 del 1976 Zona delle Alpi Apuane nei comuni di Pescaglia, Camaione, Stazzema, Careggine, Vergemoli, Molazzana, Minucciano e Vagli Sotto.</li> </ul> <p>[...]</p> <p>I soggetti delegati al procedimento relativo al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche verificano l'applicazione di tali indirizzi.</p>

## 2.2. Elementi di coerenza con il Piano Strutturale (P.S.) vigente

Il Piano Strutturale (P.S.) di Stazzema, così come indicato all'articolo 53 della L.R. 1/2005, individua gli obiettivi da perseguire per il governo del territorio comunale e le risorse essenziali da tutelare e da valorizzare (articolo 3 obiettivi del P.S.), ovvero: l'aria, l'acqua, il suolo e gli ecosistemi della fauna e della flora, il patrimonio insediativo esistente (in particolare quello di antica formazione, ancora oggi caposaldo e riferimento per la residenza e la vita associata), le emergenze culturali, archeologiche, testimoniali, la rete infrastrutturale e dei servizi, il paesaggio agro-forestale, nonché l'insieme delle strutture economiche e produttive locali.

Il P.S. è orientato verso una strategia di valorizzazione complessiva delle risorse del territorio, in modo da creare le condizioni per la tutela e la valorizzazione, favorendo investimenti pubblici e privati per la crescita e per lo sviluppo di una economia locale sostenibile. In questo quadro gli obiettivi che il Piano si prefigge, per garantire la salvaguardia e la valorizzazione delle risorse, considerate beni comuni, a beneficio delle generazioni presenti e future, sono quelli di seguito sintetizzati:

- a) coinvolgere i cittadini all'intero processo di formazione del Piano Strutturale, per sviluppare criteri di urbanistica partecipata;
- b) realizzazione di un rapporto equilibrato tra le risorse naturali e la programmazione del loro uso da parte della collettività delle risorse stesse, per la gestione dei valori storico-culturali e per l'individuazione di forme di salvaguardia e di conservazione attiva attraverso livelli sostenibili;
- c) tutela e valorizzazione delle risorse e dei caratteri paesaggistici attraverso, anche, il recupero e la riqualificazione degli elementi antropici di valore storico, archeologico, culturale, artistico, architettonico e testimoniale nel quadro di un'azione coordinata a livello territoriale con la Provincia di Lucca, il Parco Alpi Apuane, i Comuni confinanti e gli Enti interessati;
- d) tutela e valorizzazione del sistema delle acque, quale momento fondamentale di salvaguardia dell'ecosistema territoriale;
- e) incentivazione dell'attività agro-silvo-culturale, nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche, anche nell'ottica di presidio territoriale;
- f) valorizzazione, recupero, riqualificazione urbanistica ed edilizia del patrimonio insediativo esistente, attraverso l'uso razionale delle risorse; dette azioni sono da considerarsi prioritarie rispetto all'impiego di nuovo suolo;
- g) valorizzazione e qualificazione degli aspetti socio-economici locali, indirizzata al mantenimento ed al miglioramento degli assetti territoriali e degli equilibri ambientali, favorendo il riconoscimento della identità locale;
- h) individuazione e valorizzazione delle connotazioni delle singole comunità; azioni necessarie per la salvaguardia dell'identità culturale;
- i) riqualificazione dei servizi, delle dotazioni infrastrutturali, della mobilità, degli usi e delle funzioni;
- j) miglioramento della qualità della vita attraverso il potenziamento equilibrato delle infrastrutture e dei servizi.

Tenendo a riferimento alle disposizioni regolamentari e di legge, la disciplina del P.S. e le corrispondenti elaborazioni cartografiche di quadro progettuale, risultano articolate in:

- indirizzi e parametri per la normativa attuativa, riferiti in particolare allo Statuto del territorio (Sistemi territoriali e funzionali, risorse e Invarianti strutturali), alle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e al dimensionamento massimo sostenibile (Capo II);
- norme di tutela dell'integrità fisica del territorio, riferite in particolare agli elementi per la valutazione degli effetti ambientali e alle prescrizioni concernenti le indagini geologico tecniche di supporto al piano (Capo III);
- le disposizioni per l'attuazione del piano, contenenti gli indirizzi programmatici, i criteri per l'individuazione delle aree connotate da condizioni di degrado, i criteri per l'adeguamento alle direttive di urbanistica commerciale e le norme di monitoraggio e gestione (Capo IV).

Lo **“Statuto del Territorio”** è in particolare (articolo 7) il risultato di interazioni di fattori geologici, culturali, storici, economici, sociologici (dunque è lo “specchio” delle comunità e delle civiltà che vi abitano e vi hanno abitato) e definisce per i diversi sistemi territoriali e funzionali le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio, le Invarianti strutturali ed i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali.

Il Sistema territoriale, sulla base delle analisi conoscitive svolte, è articolato in: patrimonio naturale e culturale, territorio rurale, Sistema Funzionale delle infrastrutture e dei servizi e patrimonio insediativo.

In questo quadro sono individuate le risorse, puntuali e/o areali, che interagiscono reciprocamente in maniera organica e non gerarchica tra loro e che presentano caratteristiche sostanzialmente omogenee dal punto di vista ambientale, paesaggistico, insediativo, infrastrutturale di servizio e funzionale. Dette risorse, derivanti dall'analisi di Quadro Conoscitivo e dagli obiettivi di governo del territorio prefissati, costituiscono la struttura identitaria del territorio comunale di Stazzema.

Lo Statuto, non si limita dunque ad accogliere e definire solo le Invarianti strutturali del territorio che, in quanto tali, sono da sottoporre a tutela, ma coinvolge quelle tipologie di beni territoriali che contribuiscono a determinare l'identità culturale e la specificità ambientale del Comune e che, pur richiedendo adeguati interventi di salvaguardia, sono comunque suscettibili di limitate e controllate azioni di trasformazione finalizzate a garantire il bene stesso.

Per il **“Grande sistema territoriale apuano”** (articolo 8), articolato nel sub-sistema “a prevalente naturalità” e nel sub-sistema “agricolo interagente con i centri abitati”, il P.S. definisce in particolare gli obiettivi e la disciplina da seguire nel R.U. per la definizione degli assetti territoriali in relazione alle sue caratteristiche intrinseche in specifico riferimento alle seguenti risorse: Patrimonio Naturale e Culturale (Tav. 2a), Patrimonio Insediativo (Tav. 2b), Territorio Rurale (Tav. 2c).

Per il **“Sistema funzionale delle Infrastrutture e dei servizi”** (articolo 11), articolato nel sub-sistema delle infrastrutture (Tav. 3a) e nel sub-sistema dei servizi (tav. 3b), il P.S. considera l'insieme delle infrastrutture viarie, esistenti e di progetto, i servizi, pubblici e di uso pubblico, esistenti e di progetto, individuati puntualmente che dovrebbero garantire l'efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti e del territorio attraverso il perseguimento degli obiettivi specifici di sistema e delle prescrizioni di sub-sistema stabiliti dallo stesso P.S..

Per le **“Invarianti strutturali”** (articolo 12) il P.S. disciplina l'utilizzazione e la tutela delle risorse, dei beni e le regole relative all'uso, nonché i livelli di qualità minima, così come disciplinato dalla L.R. 1/2005 (articolo 4) ed in questo quadro considera elementi puntuali, lineari ed areali, diffusi sul territorio, in un insieme di spazi definiti, al fine di governare e di preservarne la tutela, mediante precisi indirizzi e regole. Sono in particolare Invarianti strutturali di Stazzema: Componenti del reticolo idraulico, Sorgenti, Pozzi ad uso idropotabile, Bacini Minerari, Ingresso miniera, grotta del Corchia e salone del Corchia, Antro del Corchia, Acque minerali delle Molinette, Sito di interesse archeologico, Area di potenziale ritrovamento archeologico, Corridoi ambientali, Aree ed Immobili a carattere monumentale, Architettura religiosa, Edificato di antica formazione già presente all'impianto del Catasto Leopoldino, Emergenze architettoniche di valore storico-artistico, Nuclei storici di antica formazione, Percorso storico, Via di lizza, Linea gotica, Sentieri, mulattiere e percorsi di arroccamento dei siti estrattivi (Parco), Alpeggio, Terrazzamenti, Edificio produttivo di valore storico, architettonico, Manufatti di valore storico ambientale testimoniale, Beni ed istituzioni storico culturali, Territorio a prevalente naturalità di crinale (affioramento roccioso, bosco e prateria di crinale), Beni di uso civico, Elementi naturali di valore storico ambientale, Parco Nazionale della Pace, Visuali paesaggistiche, S.I.R (siti di importanza regionale), Geotopi ed altre Emergenze geologiche.

Le **“Unità organiche elementari”** (articolo 13), sono definite dal P.S. quali parti di territorio corrispondenti ad ambiti spaziali continui rispetto agli obiettivi di Piano e alle politiche territoriali, per le quali è necessario definire indirizzi normativi approfonditi e specifici. In questo quadro sono definiti per ogni singola U.T.O.E. gli obiettivi, i parametri urbanistici generali e gli standard urbanistici, nonché le azioni necessarie per la valorizzazione del sistema insediativo-ambientale e dei servizi, nonché le scelte previste che il R.U. dovrà programmare in modo puntuale, in quanto rispondenti ai bisogni, alle necessità degli insediamenti, alle modalità di trasformabilità sostenibile, alla riqualificazione del tessuto, nonché al presidio territoriale

(tavola 4). All'interno dell'elaborato grafico vengono anche individuate, von valore orientativo per il R.U., le aree interne a prevalente carattere residenziale, a prevalente carattere produttivo, a prevalente carattere produttivo (in attuazione o di programma) le Aree di riconversione.

La determinazione del “**dimensionamento massimo sostenibile**” per gli insediamenti, le funzioni, i servizi necessari in ogni U.T.O.E. (articolo 14), è stabilita a scala comunale sulla base della dinamica demografica a livello comunale, la dotazione abitativa media pro-capite, la disponibilità di patrimonio edilizio esistente da recuperare e riqualificare, gli obiettivi di sviluppo sostenibile del territorio espressi dall'Amministrazione e dalla comunità locale. Detti criteri e relativi dati sono stati verificati in base alla disponibilità effettiva delle risorse ambientali, infrastrutturali, economiche necessarie.

Il P.S. individua gli ambiti di possibilità di intervento attraverso la perimetrazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.) e ne definisce il complesso normativo di riferimento. In questo quadro i limiti delle U.T.O.E. debbono essere considerati come limite massimo a regime definito attraverso il Quadro Conoscitivo e conseguente agli obiettivi prefigurati nell'avvio del procedimento. In questo quadro il P.S. individua le seguenti azioni:

- Potenzialità di recupero abitativo diffuso e potenzialità di riqualificazione;
- Potenzialità di recupero abitativo diffuso e potenzialità di riqualificazione attraverso la crescita del tessuto urbano residenziale e specialistico;
- Potenzialità di riqualificazione urbanistica.

Le dimensioni massime sostenibili, stabilite in base agli obiettivi e agli indirizzi strategici (rapporto tra Statuto e Strategie) sono valutate altresì in base alla dotazione di standard esistenti e di previsione, prevedendo la preventiva o contestuale realizzazione di questi incrementi tenendo conto anche degli insediamenti esistenti.

Complessivamente il P.S. stabilisce un aumento della popolazione (attuale) pari al 15% (abitanti esistenti 3390- fonte Censimento Comune di Stazzema 2003); di conseguenza gli abitanti insediabili sono stimati in circa 508 unità. La determinazione complessiva delle previsioni che il P.S. stabilisce per ogni singola U.T.O.E. sono quindi indicate nella tabella di sintesi che segue e risultano specificate, argomentate e articolate nelle specifiche “Schede norme” allegate alle N.T.A..

	Pop.esistente	Incremento abitanti 15%	Tot abitanti insediabile	Recupero e riqualificazione urbanistica del patrimonio edilizio esistente 20%	Potenzialità di recupero abitativo diffuso e potenzialità di riqualificazione attraverso la crescita del tessuto urbano residenziale e specialistico 80%	
					Ricomposizione degli insediamenti recenti (50%)	Nuovi interventi urbanistici ed edilizi (50%)
Arni	256	38	294	8	15	15
Cardoso	239	36	275	7	15	14
Farnocchia	105	15	120	3	6	6
Pomezzana	256	38	294	8	15	15
Pontestazzemese	327	48	375	10	19	19
Pruno	119	18	137	4	7	7
Retignano	366	55	421	11	22	22
Stazzema	230	35	265	7	14	14
Terrinca	410	62	472	12	25	25
Volegno	65	10	75	2	4	4
Sant'Anna	28	4	32	1	2	2
Gallena	80	12	92	2	5	5
La Culla	54	8	62	2	3	3
Levigliani	373	56	429	11	22	22
Mulina	170	26	196	6	10	10
Palagnana	96	15	111	3	6	6
Ruosina	216	32	248	6	13	13
COMUNE	<b>3390</b>	<b>508</b>	<b>3898</b>	<b>103</b>	<b>203</b>	<b>202</b>

Tabella riassuntiva del dimensionamento complessivo del P.S. vigente

Le “Schede norma” precedentemente richiamate, oltre ad appropriati riferimenti cartografici, contengono in particolare per ogni singola U.T.O.E. la determinazione del dimensionamento sostenibile degli insediamenti, il relativo fabbisogno di standard urbanistici (esistenti e aggiuntivi in relazione all’aumento del carico urbanistico), gli obiettivi specifici in relazione alle caratteristiche delle U.T.O.E..

### 2.3. Contenuti del Regolamento Urbanistico (R.U.) vigente

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) di Stazzema costituisce il sistema normativo per il raggiungimento degli obiettivi strategici, di cui all'articolo 3 delle Norme di Attuazione di P.S. vigente. Oltre alla elaborazione di quadro conoscitivo e valutativo e alle indagini geologico tecniche e idrauliche il R.U. è costituito dai seguenti elaborati quadro propositivo, aventi valore ed efficacia conformativa:

- Tavola 1 – Struttura degli Spazi Urbani
- Tavola 2 – Mappa dell’Accessibilità Urbana
- Relazione;
- Norme di Attuazione.

Il RU, sulla base degli approfondimenti effettuati dal proprio Quadro conoscitivo, individua la seguente articolazione (zonizzazione – articolo 6 e articolo 21) che trova indicativamente corrispondenza e riscontro nelle cartografie in scala 1:5.000 (tavola 1):

#### **Territorio rurale.**

a) *Sub Sistema a prevalente naturalità:*

- *Territorio a prevalente naturalità di crinale (articolo 7);*
- *Territorio a prevalente naturalità diffusa e di interesse agricolo (articolo 8);*

b) *Sub Sistema agricolo interagente con i centri abitati:*

- *Territorio di interesse agricolo collegato al Sistema Insediativi Storico (articolo 9);*

#### **Territorio urbano (interno alle U.T.O.E.).**

a) *Insedimenti:*

- *Insedimento di matrice storica (articoli 25, 26 e 28);*
- *Insedimento residenziale recente (articolo 33);*
- *Insedimento residenziale (di progetto) in formazione (articolo 34 e 35);*
- *Insedimento produttivo (consolidato) recente (articolo 38) e di riconversione (articolo 36);*
- *Insedimento produttivo (di progetto) in formazione (articolo 40);*
- *Insedimento terziario recente e in formazione (assente in carta);*
- *Archeologia industriale (articolo 42).*

b) *Servizi e attrezzature:*

- *Verde sportivo esistente (articolo 55) e di progetto (articolo 56);*
- *Verde pubblico (articolo 56);*
- *Campeggio di progetto (articolo 43);*
- *Parcheggi esistenti e di progetto (articolo 57)*
- *Parco nazionale della pace di Sant’Anna;*
- *Edifici di culto e cimiteri (articoli 29 e 53).*

All'interno del territorio rurale vengono inoltre riconosciuti, in funzione delle loro caratteristiche morfologiche, di uso del suolo, paesaggistiche, insediative, ambientali, culturali e della presenza del presidio antropico, le seguenti ulteriori articolazioni, a cui corrispondono specifici riferimenti nel testo normativo:

Territorio a prevalente naturalità di crinale, al cui interno si riconoscono:

- Aree di crinale;
- Aree boscate;

Territorio a prevalente naturalità diffusa e di interesse agricolo, al cui interno si riconoscono:

- Aree boscate;

- Aree a prato pascolo e di interesse agricolo;
- Aree delle attività estrattive;

Territorio di interesse agricolo collegato al Sistema Insediativo Storico, al cui interno si riconoscono le seguenti Aree:

- Aree agricole (ovvero sistema agricolo collegato al sistema insediativo);
- Aree agricole dei terrazzamenti e di controllo dei caratteri del paesaggio collegate agli insediamenti di antica formazione;

Sono inoltre individuati all'interno del territorio rurale gli edifici di valore storico – architettonico, per i quali si applica la disciplina specifica di raccordo con quella dell'insediamento urbano.

La disciplina del R.U. si compone anche delle disposizioni concernenti i vincoli igienico - sanitari e le disposizioni di carattere sovraordinato (vincolo cimiteriale, fasce di rispetto dalla viabilità, vincolo idrogeologico e forestale, fasce di rispetto dagli elettrodotti e dai metanodotti, aree a rischio di incidente rilevante), quelle concernenti il rispetto delle disposizioni del P.A.I. del bacino e la fattibilità degli interventi in ragione delle indagini geologico tecniche, le indicazioni per la perimetrazione dei centri abitati.

### 3. QUADRO PROGETTUALE DELLA VARIANTE

#### 3.1. Obiettivi e finalità generali della Variante

La Variante al R.U. vigente è relativa alla formulazione di specifici correttivi e modifiche di modesta entità (esclusivamente normative) allo strumento urbanistico volte a risolvere criticità e problematicità (prevalentemente di carattere operativo e applicativo) che sono emerse nel corso della sua gestione operativa (si veda la riguardo il precedente capitolo 1). In particolare si tratta di un variante anche finalizzata a favorire la concreta e fattiva utilizzazione e attuazione delle disposizioni già definite nel R.U. vigente che presentano problematicità e difficoltà riscontrate nella gestione ordinaria e nella formulazione e costruzione dei titoli abilitativi. In questo quadro si vuole inoltre correggere errori materiali, refusi di stampa ed errori sintattici presenti nel testo normativo, oltre ad introdurre quei correttivi ritenuti utili alla corretta applicazione delle norme in forza dell'esperienza maturata in fase di gestione del R.U. o in conseguenza di sopravvenuto nuove norme regolamentari e legislative.

Tenendo a riferimento le note introduttive e le finalità generali sommariamente descritte al precedente capitolo 1, e ferma restando il rispetto delle disposizioni e della disciplina (statutaria e strategica) del P.S. vigente (sinteticamente descritto al precedente capitolo 2), la variante al R.U. si sostanzia dunque come variante alla sola disciplina di piano e quindi con proposte di emendamento, modifica ed integrazione del solo testo normativo (norme tecniche di attuazione), senza pertanto incidere e/o modificare gli altri elaborati di piano con particolare riguardo alle cartografie di quadro propositivo e alle conseguenti previsioni urbanistiche in esse contenute. In questo quadro si è anche provveduto a suddividere il testo normativo (senza modifica all'ordine dell'indice complessivo) in diversi capi in modo da favorire le modalità di lettura dei diversi articoli.

Sono in particolare obiettivi specifici della Variante (esclusivamente normativa) al R.U. vigente:

- a) L'introduzione nelle disposizioni generali (articoli 1, 2, 3, 4 e 5) di alcuni commi che assicurino il corretto raccordo interpretativo tra norme del R.U. e norme del Regolamento edilizio (R.E.), nonché tra la disciplina del R.U. e la disciplina pianificatoria e autorizzativa del Parco regionale delle Alpi Apuane, infine sui criteri interpretativi e sul valore conformativo degli elaborati cartografici (quadro conoscitivo e quadro propositivo). In questo quadro sono state anche corrette, in ragione dei mutati riferimenti normativi, le definizioni concernenti le modalità di attuazione del R.U. e dei conseguenti titoli abilitativi.

- b) Il riallineamento e la correzione dell'errata corrispondenza tra zonizzazione indicata nella cartografia e definizione degli articoli del testo normativo, con particolare riferimento all'articolazione delle zone appartenenti al "territorio rurale" (articoli 2 e 6 delle N.T.A.). In particolare si riscontrano alcune parziali carenze di collimazione tra zone definite ed indicate in norma e zone rappresentate nelle cartografie di R.U..
- c) La correzione e l'integrazione delle disposizioni concernenti il territorio rurale (articoli 7, 8 e 9, territorio a prevalente naturalità di crinale, territorio agricolo a naturalità diffusa e di interesse agricolo, territorio di interesse agricolo collegato al sistema insediativo) con specifico riferimento a:
- la modifica delle disposizioni regolanti i parametri degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.), in ragione delle mutate definizioni di legge (delle categorie di intervento: ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali e sostituzione edilizia) e in relazione alle diverse potenziali destinazioni funzionali degli immobili (agricola, produttiva in senso lato, residenziale);
  - la correzioni di alcuni errati rimandi a specifiche parti del testo normativo riguardanti le prescrizioni relative alle caratteristiche degli interventi sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.) e il contestuale reinserimento nelle norme del corretto raccordo alle disposizioni prescrittive riportate in altre parti della disciplina di piano. In questo quadro sono state anche correttamente definiti i contenuti degli "interventi pertinenziali" (articoli 13 e 14), nonchè le conseguenti prescrizioni di carattere tipologico;
  - il riordino dei contenuti concernenti gli interventi di nuova edificazione in territorio rurale (nuovi edifici a destinazione rurale, annessi agricoli e manufatti precari) in esclusiva e specifica applicazione del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 e del relativo Regolamento attuativo (D.P.G.R. n. 5R/2007 e 7R/2012);
  - la corretta definizione delle modalità di attuazione e dei contenuti abilitativi del Programma aziendale di miglioramento agricolo e ambientale (P.A.M.A.A) secondo le ultime indicazioni regolamentari e di legge.
- d) La riconsiderazione e ricalibratura di alcune specifiche prescrizioni tipologiche indicate all'articolo 10 e all'articolo 11 (interventi pertinenziali) con l'introduzione di conseguenti specifici raccordi con le norme del Regolamento edilizio (R.E.) vigente.
- e) L'abrogazione degli articoli 16 (non appartenenza ad aree boscate), 27 (aree ed edifici soggetti a specifica normativa), 37 (aree agricole collegate al sistema insediativo ricadenti all'interno delle U.T.O.E.), 39 (Insediamento produttivo in formazione) e 41 (insediamento terziario recente) che non sono presenti e/o corrispondenti alla corretta rappresentazione cartografica del R.U. e risultano inoltre di difficile e problematica applicazione, lasciando al contempo potenziali margini di discrezionalità all'applicabilità operativa delle relative disposizioni.
- f) La revisione e l'integrazione delle disposizioni concernenti l'insediamento urbano (articoli 21 e 28) con specifico riferimento a:
- la correzione dell'errata corrispondenza tra definizioni indicate in cartografia dell'articolazione in zone dell'insediamento urbano e corrispondenti definizioni riportate negli articoli del testo normativo;
  - la modifica delle disposizioni regolanti i parametri degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente (P.E.E.), in ragione delle mutate definizioni di legge (delle categorie di intervento: ristrutturazione edilizia, interventi pertinenziali e sostituzione edilizia) e l'introduzione di specifici riferimenti in ordine alla corretta applicazione delle norme sulle distanze;
  - la riconsiderazione e ricalibratura di alcune specifiche prescrizioni tipologiche che risultano eccessivamente di dettaglio e tipicamente rimandabili a appropriate disposizioni del Regolamento edilizio (R.E.);



- l'introduzione di una specifica norma concernente le modalità di intervento nel caso di edifici crollati o alla stato di rudere, con la conseguente indicazione delle possibilità di intervento da parte della pubblica amministrazione in caso di inerzia dei proprietari;
  - l'introduzione di una specifica norma concernente la bioedilizia e l'uso di fonti energetiche rinnovabili, con prescrizioni generali ed indicazioni operative da dettagliare eventualmente nel R.E..
- g) L'introduzione del corretto riferimento alla ricorrente disposizione concernente le norme di fattibilità geologico tecnica degli interventi, erroneamente allegata al testo normativo (riscrittura dell'articolo 77) con rimando agli specifici allegati (tutela dell'integrità fisica del territorio).

La variante, per la sua natura esclusivamente normativa, non interessa le previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia già localizzate dal R.U. e pertanto non produce effetti sul dimensionamento dello stesso R.U. (articolo 39) e conseguentemente sulle "dimensioni massime sostenibile degli insediamenti" stabilite dal P.S. (complessivi e per U.T.O.E.), così come sulla dotazione complessiva degli standard urbanistici complessivi e per U.T.O.E.. Concorre altresì al miglioramento dei contenuti di coerenza e conformità al disciplina del P.S. vigente e agli altri strumenti di pianificazione regionale e provinciale (P.I.T. e P.T.C.) garantendo la contempo, nel recepire specifiche indicazioni regolamentari e normative, alla corretta declinazione delle disposizioni regionali alla scala locale (comunale). In questo quadro non produce infine (per la natura stessa degli obiettivi precedentemente descritti) elementi di possibile interferenza con le disposizioni statutarie del P.S. con specifico riferimento alla disciplina delle Invarianti strutturali, del Sistema territoriale (grande sistema territoriale apuano) e funzionale (delle infrastrutture e dei servizi), contribuendo al contempo a migliorare i contenuti finalizzati a conseguire gli obiettivi specifici delle U.OT..E. e ad assicurare il miglioramento della qualità delle risorse essenziali.

## 3.2. Sintesi delle nuove disposizioni (normative) del territorio rurale

### - Disposizioni per i nuovi edifici a destinazione rurale

Secondo quanto disciplinato dal P.S. vigente (si veda precedente paragrafo 2.2.) e fatto salvo quanto disciplinato per il patrimonio edilizio esistente (si veda la successiva linea di questo stesso paragrafo), in coerenza con la disciplina del P.I.T. relativa all'Invariante Strutturale "Patrimonio territoriale", la realizzazione di interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso diversa da quella agricola in territorio rurale non è di norma ammessa dal R.U., con particolare riferimento alle aree ricomprese all'interno del "Parco regionale delle Alpi Apuane" di cui alla LR 65/1997, per le quali (in attesa della definitiva approvazione del Piano del Parco, previsto dall'articolo 14 - Titolo II della stessa legge regionale), valgono le ulteriori disposizioni del Regolamento del parco di cui all'articolo 16 della stessa legge regionale.

La realizzazione di nuovi edifici e manufatti a destinazione agricola in territorio rurale, di cui all'articolo 41 Titolo III Capo III della L.R. 1/2005, è invece ammessa qualora specificatamente disciplinata e definita nelle norme relative alle diverse zone del territorio rurale con specifico riferimento alle zone ricomprese nel "Territorio a prevalente naturalità diffusa e di interesse agricolo" e nel "Territorio di interesse agricolo collegato al Sistema Insediativo Storico", con esclusione delle zone denominate "Aree dei terrazzamenti e di controllo dei caratteri del paesaggio" per le quali sono ammessi i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

In questo quadro, tenendo a riferimento le norme regolamentari della L.R. 1/2005 concernenti il territorio rurale (D.P.G.R. 5R/2007 e 7R/2010), sono in particolare interventi di nuova edificazione o di installazione di edifici e manufatti a destinazione rurale, eventualmente ammessi dal R.U. per le diverse zone del territorio rurale, quelli di seguito indicati:

- a) **annessi agricoli commisurati alle capacità produttive aziendali** (connessi e necessari alla

conduzione dei fondi agricoli), di cui all'articolo 41 comma 4 della L.R. 1/2005, attraverso:

- la dimostrazione che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
- l'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiaria minime non inferiori a quanto previsto dal PTC della Provincia di Lucca e comunque nel rispetto di quanto ulteriormente indicato e prescritto dall'articolo 2 della DPGR 5R/2010 e s.m.i.;

b) **annessi agricoli eccedenti alle capacità produttive aziendali e da parte dei proprietari dei fondi agricoli**, ovvero per fondi aventi superficie fondiaria inferiore ai minimi indicati dal PTC, di cui all'articolo 41 comma 5 della LRT 1/2005, per un volume massimo di 60 mc, solo nel caso in cui la dimensione del fondo in corpo unico sia uguale e/o superiore a 5.000 o 10.000 mq (a seconda delle zone di R.U.) ed inoltre non esistano fabbricati. Nel caso sul fondo sia presente uno o più annessi agricoli con un volume complessivo inferiore ai sopra citati limiti è consentito l'accorpamento dei volumi e l'ampliamento degli stessi fino al raggiungimento del volume consentito;

In questo quadro il R.U. stabilisce inoltre le seguenti ulteriori specifiche condizioni per la realizzazione degli annessi agricoli:

- i nuovi edifici rurali (annessi) devono essere realizzati in prossimità e/o adiacenza del patrimonio edilizio esistente, nel caso nell'area non siano presenti edifici, i nuovi edifici devono essere realizzati in prossimità dell'area boscata e non possono essere realizzati nelle zone cacuminali;
- in tutti i casi in cui la morfologia dei luoghi lo consenta i nuovi edifici devono essere parzialmente e/o totalmente incassati nel terreno che deve essere opportunamente ricomposto e risagomato;
- nel volume degli annessi agricoli viene computato anche quello interrato.

In applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 7 della DPGR 7R/2010 e s.m.i., indipendentemente dalla dimensione del fondo agricolo e dalla natura del soggetto proponente, allo scopo di assicurare il mantenimento dell'agricoltura part/time e/o di autoconsumo o per attività hobbistica, è ammessa altresì dal R.U. e per i soli fondi aventi dimensione catastale superiore a 2.000 mq l'installazione di **manufatti precari** di cui all'articolo 41 comma 8 della LR 1/2005, della superficie utile lorda non superiore a mq. 12, secondo le seguenti prescrizioni:

- l'installazione dei manufatti non deve comportare alcuna modifica permanente allo stato dei luoghi, all'orografia e alla morfologia dei terreni, né comportare sbancamenti o altri interventi di impatto sulle eventuali sistemazioni idraulico agrarie presenti;
- i nuovi manufatti devono essere semplicemente appoggiati al suolo senza la formazione di opere fondazionali, ovvero sottofondazione per pavimenti. Sono consentiti, ove indispensabili, limitati e modesti sistemi di spianamento per la posa, l'ancoraggio al suolo ad incastro mediante pali o appoggiato su traversine in legno, senza l'uso di materiali cementizi o resine. L'ancoraggio deve essere comunque facilmente rimovibile;
- i nuovi manufatti devono essere realizzati utilizzando esclusivamente strutture portanti in legno o altro materiale avente i medesimi effetti e caratteristiche estetiche (con esclusione tassativa di opere murarie), ossia la capacità di dare percezioni di durevolezza e leggerezza e di integrazione, fisica e visiva;
- il carattere temporaneo e di servizio alle attività di autoconsumo dei nuovi manufatti è stabilito nella documentazione da presentare al Comune, dove deve essere precisato l'impegno del richiedente alla rimozione del manufatto e al ripristino dei luoghi;
- i materiali di tamponamento e finitura dovranno essere esclusivamente in legno e/o canniccato, con copertura ad una o due falde in legno con al massimo due livelli di orditura, scempiato in listoni di legno e manto di copertura in tegole in laterizio, rame o lamiera verniciata;
- il pavimento dovrà essere realizzato esclusivamente in legno o pietra locale o laterizio semplicemente appoggiato su un letto di sabbia o vespaio di conglomerato compattato "a secco"; gli infissi esterni devono essere realizzati in legno trattato con impregnate

trasparente, o ferro-acciaio verniciato.

L'installazione dei manufatti precari non dà luogo a diritti edificatori per un loro possibile riuso a fini diversi. Essi non sono computabili per un eventuale futuro recupero, pertanto la loro realizzazione non dà luogo a volumetria o superficie recuperabile. Essi costituiscono pertanto intervento “una tantum” e non sono sommabili a volumi preesistenti, costruiti con la disciplina vigente, o derivati da opere oggetto di condono, sanatoria o altri procedimenti. Nel caso in cui i volumi preesistenti risultino di dimensioni inferiori a quelle consentite dal presente articolo è comunque consentito il raggiungimento della dimensione massima ammissibile, nelle forme ed alle condizioni sopra definite, ed a condizione che gli interventi risultino migliorativi della situazione preesistente ed assicurino un adeguato inserimento nel contesto.

#### - Disposizioni per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Secondo le indicazioni del P.S. vigente, il R.U. disciplina le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente, in ragione della diversa destinazione funzionale dei fabbricati, che possono di norma comprendere gli interventi edilizi di adeguamento degli immobili alle esigenze dei disabili, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, di ricostruzione delle volumetrie diroccate (edifici crollati o allo stato di rudere), di sostituzione edilizia secondo i casi a seguito sommariamente elencati:

a) per il patrimonio edilizio esistente e gli edifici con **“destinazione d’uso agricola”** (annessi agricoli ed edifici rurali ad uso abitativo) funzionali e collegati alla conduzione di aziende agricole”, qualora mantengano la destinazione d’uso esistente (agricola) sono consentiti, oltre agli interventi di recupero degli edifici crollati o allo stato di rudere, in applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 43 della L.R. 1/2005, i seguenti interventi:

- la “ristrutturazione edilizia”, con trasferimenti di volumetrie, nei limiti del 10% del volume degli edifici aziendali e fino ad un massimo di 600 mc. di volume ricostruito;
- la “ristrutturazione edilizia”, con ampliamento “una tantum” fino ad un massimo di 100 mc per ogni abitazione rurale e fino ad un massimo 300 mc e del 10% del volume esistente sugli annessi agricoli;
- gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all’adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili.

In alternativa agli interventi precedentemente indicati, previa presentazione di P.A.P.M.A.A., ferma restando il rispetto delle superfici fondiari minime previste dal P.T.C. della Provincia di Lucca, sono inoltre ammessi interventi di “sostituzione edilizia” o “ristrutturazione urbanistica”, a parità di superficie utile esistente e senza aumento delle unità abitative a cui possono aggiungersi le possibilità di ampliamento “una Tantum” indicate alle linee precedenti.

Nel caso in cui siano realizzati gli interventi edilizi precedentemente elencati per gli edifici a destinazione d’uso agricola o per lo svolgimento dell’attività agrituristica, l’imprenditore agricolo, mediante titolo abilitativo convenzionato, si deve impegnare a non modificare la destinazione d’uso agricola degli edifici per almeno venti anni dalla loro realizzazione.

Fermo restando gli interventi precedentemente ammessi, non è evidentemente consentito dal R.U. il cambio di destinazione d’uso degli edifici a destinazione agricola.

- b) Per il patrimonio edilizio esistente e gli edifici **“destinazione agricola diversi da quelli di indicati alla precedente lettera a)”** sono ammessi, oltre agli interventi per gli edifici crollati o allo stato di rudere, interventi fino alla “ristrutturazione edilizia”, con esclusione delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali”, nonché quelli di “sostituzione edilizia” senza incremento volumetrico nell’ambito della resede di pertinenza.
- c) per il patrimonio edilizio esistente e gli edifici con **“destinazione d’uso non agricola” (diversa da quella residenziale e rurale)**, sono consentiti, oltre agli interventi per gli edifici crollati o allo stato di rudere, interventi fino alla ristrutturazione edilizia comprensivi delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali” agli organismi

edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente, nonché gli interventi pertinenziali di accorpamento (come descritti al successivo paragrafo 3.3.);

d) per gli edifici **“residenziali e di civile abitazione”** sono consentiti, oltre agli interventi per gli edifici crollati o allo stato di rudere, interventi fino alla ristrutturazione edilizia, comprensivi delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali” agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente. In particolare sono considerate addizioni funzionali i seguenti interventi (non computabili ai fini dell’applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale):

- il rialzamento “una tantum” del sottotetto ai fini di renderlo abitabile, anche attraverso lo spostamento dell’ultimo solaio e la demolizione e ricostruzione della copertura esistente con un aumento massimo dell’altezza in gronda non superiore a mt. 1,0. Lo spostamento dei solai dovrà in ogni caso permettere un’altezza media interna dei vani abitabili non inferiore a ml 2,70. E’ vietata la formazione di terrazze a tasca e’ invece ammessa l’apertura di nuove finestre in falda complanari alla superficie del tetto o di nuove aperture sulle facciate esterne dell’edificio purché allineate (verticalmente - orizzontalmente) a quelle esistenti;
- la realizzazione “una tantum” di servizi igienici, qualora carenti, oppure la creazione di volumi tecnici, scale, ascensori, ovvero di altri vani comunque necessari al miglioramento funzionale degli immobili, di superficie utile lorda (S.U.L.) complessivamente non superiore a mq 25, per ogni unità immobiliare esistente e con un’altezza non superiore a quella massima degli edifici esistenti.

Sono inoltre ammessi gli interventi pertinenziali ad uso parcheggio (autorimesse) e quelli di accorpamento (come meglio descritti al successivo paragrafo 3.3.).

Sono infine ammessi, esclusivamente nell’ambito della resede di pertinenza interventi di “sostituzione edilizia” intesi come demolizione e ricostruzione di volumi esistenti non assimilabili alla ristrutturazione edilizia, eseguiti anche con contestuale incremento volumetrico, diversa articolazione, collocazione e destinazione d’uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si renda necessario alcun intervento sulle opere di urbanizzazione. Resta inteso che nell’ambito della sostituzione edilizia sono ammessi gli interventi di manutenzione e miglioramento qualitativo dell’efficienza e della capacità delle infrastrutture e delle reti tecnologiche esistenti.

In questo ultimo caso nell’ambito della sostituzione edilizia sono ammessi (in espressa applicazione della disciplina di P.S.) incrementi volumetrici una tantum fino al raggiungimento di un massimo di superficie utile dei vani abitabili di 110 mq e dei vani accessori, non abitabili, di 40 mq, e per un incremento massimo pari ad 1/3 del volume esistente; gli interventi di incremento volumetrico sono consentiti solo per edifici esistenti con un volume superiore e/o uguale a 150 mc e solo nei casi dove non sia possibile intervenire accorpando volumi esistenti;

Laddove le dimensioni iniziali dell’edificio, qualunque sia la sua destinazione d’uso, siano uguali od inferiori a 30 mq sono ammessi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia comprensivi delle “modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali” agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nei limiti indicati alla precedente lettera c).

Ai fini di quanto precedentemente descritto e allo scopo di controllare le trasformazioni in territorio rurale limitare le opere e gli interventi alle sole aree contermini agli edifici, il R.U. stabilisce che le previsioni sul patrimonio edilizio esistente ricadente in territorio rurale si applicano esclusivamente nell’ambito delle resede di pertinenza corrispondente, indipendentemente dall’attribuzione e rappresentazione catastale, alle aree delimitate da un limite massimo ricompreso in un raggio di 20 mt. dall’impronta a terra (determinata dalle murature portanti esterne) dell’edificio o complesso di edifici.

E' inoltre vietata dal R.U. la variazione in civile abitazione dei manufatti esistenti a destinazione agricola, la costruzione di garage o piscine e la esecuzione di interventi che comportino aumento delle unità immobiliari, ad eccezione degli interventi agrituristici soggetti alle verifiche di cui alla Legge 30/2003.

### 3.3. Sintesi delle nuove disposizioni (normative) dell'insediamento urbano

#### - Disposizioni per gli interventi pertinenziali

La variante (esclusivamente normativa) al R.U., ai fini di assicurare il corretto recepimento di disposizioni legislative regionali e nazionali introduce e regola, nell'ambito delle disposizioni sul patrimonio edilizio esistente le modalità di intervento di tipo pertinenziale. Si tratta di interventi edilizi (diversi dalla nuova edificazione e dalla sostituzione edilizia), da realizzarsi ai sensi dell'articolo 79 comma 2 lettera e) della LRT 1/2005, esclusivamente all'interno del reseau di riferimento, ovvero:

- a) la **“demolizione con ricostruzione di volumi secondari”** facenti parte di un medesimo complesso edilizio (ivi compresi superfetazioni, ampliamenti e aggiunte di epoca recente purché assentiti (a parità di volume) ancorché in diversa collocazione e con diversa articolazione planivolumetrica.
- b) la realizzazione “una tantum” di **“autorimesse e volumi legati da vincolo pertinenziale”** ad unità immobiliari esistenti destinate alla civile abitazione comunque nel limite di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del quello esistente. In particolare per la realizzazione di questi interventi pertinenziali valgono le seguenti prescrizioni

Per gli interventi di “demolizione e ricostruzione di volumi secondari, il R.U. stabilisce che il recupero edilizio all'interno del reseau di riferimento può avvenire anche attraverso un diverso accorpamento dei corpi di fabbrica demoliti, ma ferma restando il volume esistente. In particolare per la realizzazione di questi interventi pertinenziali sono dettate le seguenti prescrizioni

- Per accorpamento di volumi esistenti si intende l'unione del volume di uno o più manufatti di piccola consistenza con quello di un edificio, detto principale, di maggiore consistenza. Dell'edificio principale deve essere mantenuta la configurazione volumetrica e gli elementi tipologici ed architettonici.
- Per manufatti di piccola consistenza si intendono volumi inferiori e/o uguali a 50 mc.
- L'accorpamento di volumi è ammesso con manufatti la cui distanza dall'edificio principale sia inferiore e/o uguale a 30 ml.
- Nel caso siano presenti manufatti di piccola consistenza con volume maggiore a 50 mc, che rispettino gli altri requisiti richiesti nel presente articolo, può essere consentita la loro demolizione e la sola ricostruzione quale accorpamento all'edificio principale per una volumetria massima di 50 mc.
- L'accorpamento è subordinato alla valutazione di irrilevante valore architettonico, testimoniale, storico, etc. dei manufatti di piccola consistenza oggetto di accorpamento.
- La documentazione per la richiesta di tali interventi deve essere integrata da una attenta documentazione fotografica di tutti i manufatti oggetto di intervento e del loro intorno ambientale.

Per la realizzazione delle “autorimesse e volumi legati da vincolo pertinenziale” ad unità immobiliari esistenti destinate alla civile abitazione sono invece dettate le seguenti prescrizioni:

- La superficie coperta delle autorimesse, da calcolarsi in applicazione allo standard di legge (non computabile ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale), non potrà comunque essere superiore a mq 20 per ogni unità immobiliare, mentre l'altezza massima interna non potrà essere superiore a ml. 2,40;
- I volumi per la realizzazione di vani ad uso parcheggio coperto devono essere realizzati

all'interno dei lotti di pertinenza dell'edificio a carattere residenziale, preferibilmente a questo in aderenza e parzialmente e/o totalmente interrati;

- Nel caso tali vani non siano realizzati in aderenza devono essere ad una distanza massima inferiore e/o uguale a 50 ml dalla residenza.
- Inoltre nel caso venga dimostrata l'impossibilità derivante dalle caratteristiche fisiche dei luoghi a rispettare quanto sopra richiesto, relativamente alla realizzazione in aderenza e nel lotto di pertinenza, deve essere rispettata la distanza massima di 50 ml dall'edificio a carattere residenziale.

#### **- Disposizioni per il recupero di edifici crollati e allo stato di rudere**

Si tratta di una norma riferita a spazi aperti ed edifici o manufatti esistenti, di impianto storico o di recente formazione abbandonati, in stato di grave degrado, crollati o parzialmente distrutti anche per eventi bellici o calamità naturali, già comunque utilizzati, ancora identificabili almeno dalla presenza dell'impronta a terra (muri perimetrali, fondamenta, pavimentazioni, ecc.), per i quali il R.U. ammette, mediante la preventiva formazione di un Permesso di costruire (P.d.C.), la "fedele ricostruzione" sulla base di una adeguata documentazione cartografica, fotografica e documentale dello stato dei luoghi e del carattere del manufatto - edificio da ricostruire nel rispetto delle caratteristiche preesistenti e della tipologia originale.

Anche in applicazione di quanto disposto dall'articolo 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.(come da ultimo modificato dalla Legge 98/2013), la fedele ricostruzione è da intendersi come la possibilità, nell'ambito della ristrutturazione e sostituzione edilizia, di ricostruire lo stesso manufatto o edificio di cui siano documentate le caratteristiche tipologiche e/o le dimensioni planivolumetriche originarie. In particolare questi edifici potranno essere ricostruiti mantenendo l'impronta delle murature a terra e per l'altezza e il numero di piani pari a quelli originari preesistenti, se documentabili. Ove l'altezza dei piani risultasse inferiore a quella prevista da norme igienico sanitarie o dal R.E., è ammessa dal R.U. la ricostruzione dei piani secondo le norme vigenti, ferma restando l'altezza totale originaria. In ogni caso non è comunque ammessa un'altezza massima superiore a quella di eventuali edifici confinanti aventi murature poste in aderenza con quelle dell'edificio oggetto di ricostruzione.

In questo quadro gli elementi dimensionali dell'edificio da ricostruire dovranno essere documentati previo rilievo grafico e fotografico dell'esistente, accompagnato da una specifica e dettagliata relazione descrittiva, finalizzata ad attestare le caratteristiche tipologiche e le dimensioni originarie dell'immobile. Qualora non sia documentabile in maniera catastale e/o fotografica l'altezza del fabbricato preesistente e la stessa non sia più desumibile in loco, è consentita dallo stesso R.U. la ricostruzione in base all'impronta a terra per l'altezza di un solo piano. Non è invece ammessa la trasformazione delle strutture verticali e delle aperture ancora esistenti, la ricostruzione delle parti mancanti dovrà essere realizzata con materiali e tecnologie uguali a quelle originarie, se documentabili.

In caso di inerzia dei proprietari degli immobili e nei soli casi di edifici posti nell'insediamento urbano e caratterizzati da condizioni statiche precarie, crolli imminenti, degrado e abbandono causante pericolo per l'incolumità delle persone, accertato dall'ufficio tecnico comunale, il Comune ha la facoltà di procedere alla totale demolizione delle strutture esistenti. In questo caso, previo esproprio e il conseguente progetto definitivo di opera pubblica, è ammessa dal R.U. la realizzazione di spazi pubblici all'aperto, piazze e parcheggi pubblici, nonché la ricostruzione degli edifici per la realizzazione di alloggi esclusivamente destinati all'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).

#### **- Disposizioni per Bioedilizia e uso di fonti energetiche rinnovabili**

Il Comune di Stazzema, con la Variante al R.U., persegue la promozione della bioedilizia e più in generale delle tecnologie a basso impatto ambientale, in coerenza con quanto disciplinato all'articolo 37 della LRT 1/2005 e con il relativo regolamento di attuazione di cui alla D.P.G.R.

n° 2R/2007 e a tal fine indica prime indicazioni concernenti la formazione delle previsioni di trasformazione urbanistica ed edilizia e la realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

A tal fine le norme prevedono che la progettazione di tutti gli interventi di “ristrutturazione urbanistica”, “sostituzione edilizia” e comunque con aumento del carico urbanistico, nonché di “nuova costruzione”, dovranno essere indirizzati al rispetto delle “Linee guida per la valutazione della qualità energetica ambientale degli edifici in Toscana di cui alla D.G.R.T. n. 322/2005 come modificata con D.G.R.T. n. 218/2006.

In questo quadro il R.E. comunale individua e definisce norme e soluzioni tecnologiche bioclimatiche volte a favorire l’uso razionale dell’energia e l’uso di fonti energetiche rinnovabili l’utilizzo di fonti di energia rinnovabile, quali la tecnologia fotovoltaica, idroelettrica, eolica e quella derivante da biomasse, con particolare riferimento alla diffusione del sistema solare termico anche per il patrimonio edilizio esistente. A tal fine, dovrà contenere indicazioni anche in ordine all’orientamento e alla conformazione degli edifici da realizzare negli interventi di trasformazione, allo scopo di massimizzare lo sfruttamento della radiazione solare. Il RE comunale individua e definisce inoltre i parametri e criteri per gli interventi edilizi con particolare attenzione per:

- a) considerazione dei dati climatici locali;
- b) controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti;
- c) utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie eco-efficienti dal punto di vista energetico;
- d) considerazione degli spazi esterni come parte integrante e non complementare del progetto degli edifici;

previsione di una cantierizzazione ispirata ai principi del risparmio energetico e della tutela dell’ambiente.

In generale il R.U. stabilisce inoltre (e il RE eventualmente dettaglia e/o integra), che lo spessore delle murature esterne superiore ai minimi fissati dal R.E. e comunque superiore ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai necessario al conseguimento di un ottimale isolamento termico e acustico, le serre solari e tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, quali risultano dalle istruzioni tecniche di cui all’articolo 37 della LRT 1/2005, non sono computati ai fini degli indici e dei parametri edilizi e urbanistici stabiliti dallo stesso RU. Tali incrementi non costituiscono di norma modifica alla sagoma dei prospetti e alla consistenza degli edifici anche ai sensi di quanto stabilito dall’articolo 83 comma 12 della LRT 1/2005.

Al fine di incentivare l’edilizia sostenibile, il comune definisce ed applica incentivi economici mediante la riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria in misura crescente a seconda dei livelli di risparmio energetico, di qualità ecocompatibile dei materiali e delle tecnologie costruttive utilizzate, nonché dei requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici oltre i limiti obbligatori stabiliti dalle norme vigenti.

Per accedere agli incentivi, la conformità del progetto a quanto disposto dalle disposizioni richiamate al presente articolo viene certificata dal progettista con apposita relazione illustrativa da allegarsi alla richiesta di permesso a costruire o alla denuncia di inizio dell’attività e in sede di elaborazione del progetto esecutivo e dal professionista abilitato alla ultimazione dei lavori con la certificazione di cui all’articolo 86, comma 1 della LRT 1/2005. I contenuti essenziali di detta certificazione sono definiti nel RE comunale.

Ai sensi dell’articolo 146 della LRT 1/2005 il R.U. ammette infine, per gli interventi di edilizia sostenibile certificati ai sensi dello stesso R.U. e relativi esclusivamente alle previsioni concernenti gli insediamenti prevalentemente residenziali, l’incentivo di carattere edilizio urbanistico pari ad un incremento della superficie utile lorda fino ad un massimo del 10% di quella ammessa per le diverse zone (corrispondente ad un incremento volumetrico pari al 20%, ferma restando il numero delle unità immobiliari. In questo caso a impegno dell’ottemperanza di quanto previsto al presente comma devono essere prestate le garanzie di cui all’articolo 147 comma 2 della LRT 1/2005.

## 4. QUADRO VALUTATIVO DELLA VARIANTE

Il presente capitolo riassume i contenuti essenziali e gli esiti del procedimento di “verifica di assoggettabilità alla V.A.S., svolto ai sensi degli articoli 22 e 23 della L.R. 1/2010 e s.m.i. in via preliminare alla redazione degli elaborati definitivi di quadro progettuale e che si è conclusa con la dichiarazione di non assoggettabilità della stessa Variante (si veda successiva paragrafo 4.3.). Seguendo i riferimenti normativi precedentemente richiamati, ma anche tenendo conto degli esiti del processo valutativo sin qui condotto e sinteticamente descritto ai precedenti paragrafi di questo stesso capitolo (verifica di coerenza, conformità e compatibilità), di seguito sono riportati a titolo informativi i principali contenuti del “Documento preliminare e di verifica di assoggettabilità” (a cui si rimanda per approfondimenti di natura conoscitiva) nel quale sono state “svolte specifiche considerazioni e argomentazioni volte ad accertare (preliminarmente) l’assoggettabilità della Variante al R.U. al procedimento di V.A.S. (ai cui risultati istruttori e ai relativi elaborati si rimanda per specifici approfondimenti), andando a verificare se sussistono eventuali impatti significativi sull’ambiente secondo i criteri individuati dalle disposizioni legislative già precedentemente richiamate (articolo 22 della L.R. 10/2010).

### 4.1. Sintesi della verifica di coerenza e conformità della Variante

Come ampiamente argomentato ai precedenti capitoli di questo documento, trattandosi di Variante (esclusivamente normativa) al R.U. vigente (atto di governo del territorio) la verifica di coerenza e conformità con gli strumenti della pianificazione territoriale è stata svolta, nell’ambito del procedimento di V.A.S., facendo prioritario riferimento alle disposizioni e alla disciplina di P.S. vigente (che risulta già approvato in coerenza e conformità al P.T.C. vigente come già in parte indagato nei precedenti paragrafi del capitolo 2), nonché all’ulteriore controllo del rispetto delle misure di salvaguardia del P.I.T. e della conseguente Variante di implementazione della disciplina paesaggistica (pur rilevando che il P.S. vigente risulta comunque approvato già in conformità al P.I.T. vigente).

Nel primo caso (**conformità al P.S. vigente** – così come schematizzato e semplificato negli elaborati a corredo del “Documento preliminare di V.A.S.”) gli elementi già indicati nel precedente paragrafo 2.2 evidenziano come le previsioni di variante (soprattutto quelle concernenti l’adeguamento normativo alle disposizioni regolamentari della L.R. 1/2005 concernenti il territorio rurale, quelli concernenti gli interventi sul P.E.E. ed infine quelle relative all’allineamento tra contenuti cartografici e disposizioni normative nonché di fragilità geologica tecnica), concorrano complessivamente:

- al migliore perseguimento degli obiettivi generali e delle strategie di governo del territorio che sono posti come presupposti non negoziabili per la declinazione del P.S. vigente negli atti di governo del territorio (in sintesi. conservazione e valorizzazione del paesaggio e delle risorse naturali, tutela e manutenzione del territorio rurale, valorizzazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, riqualificazione degli insediamenti, miglioramento qualitativo delle aree produttive e artigianali, ecc.);
- al rispetto delle indicazioni e delle disposizioni concernenti lo Statuto del territorio dello stesso P.S. vigente con specifico riferimento al rispetto delle prescrizioni relative ai diversi sistemi territoriali e funzionali, alle risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio, nonché ai criteri per l’utilizzazione delle risorse essenziali (puntuali e/o areali) quali ad esempio: patrimonio naturale e culturale, territorio rurale, infrastrutture e servizi, patrimonio insediativo;



- al rispetto delle disposizioni concernenti le Invarianti strutturali del territorio che, in quanto tali, sono da sottoporre a tutela, introducendo al contempo dispositivi normativi (ad esempio quelli relativi al territorio rurale e quelli per il recupero del patrimonio edilizio esistente) che dovrebbero contribuire con maggiore efficacia a determinare adeguate misure di salvaguardia, in un quadro che assicuri al contempo limitate e controllate azioni di gestione e trasformazione finalizzate a garantire il mantenimento durevole dei beni costitutivi delle stesse Invarianti strutturali;
- al corretto perseguimento e traduzione operativa (in un quadro di sostanziale coerenza con le norme regionali e le politiche del Parco regionale delle Alpi Apuane) degli obiettivi e della disciplina per la definizione degli assetti territoriali del “Grande sistema territoriale apuano”, con specifico riferimento alle disposizioni concernenti il sub-sistema “a prevalente naturalità” e nel sub-sistema “agricolo interagente con i centri abitati”;
- al rispetto e alla sostanziale conferma (senza particolari scostamenti rispetto alla disciplina vigente) delle disposizioni definite per il “Sistema funzionale delle Infrastrutture e dei servizi” (articolato nel sub-sistema delle infrastrutture e nel sub-sistema dei servizi. In questo quadro infatti la Variante non interferisce con previsioni concernenti la viabilità, i servizi, pubblici e di uso pubblico, esistenti e di progetto, che dovrebbero pertanto assicurare (sulla base delle precedenti valutazioni svolte per il R.U.) l’efficienza e la qualità abitativa degli insediamenti e del territorio attraverso il perseguimento degli obiettivi specifici di sistema e delle prescrizioni di sub-sistema stabiliti dallo stesso P.S.;
- all’osservanza, ovvero la sostanziale assenza di interazioni ed interferenze, delle norme (obiettivi, parametri urbanistici generali e standard urbanistici) concernenti le Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) ed al contempo il miglioramento delle disposizioni finalizzate a dare attuazione operativa alle azioni ritenute necessarie per la valorizzazione del sistema insediativo e dei servizi (con particolare riferimento per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente);

In questo quadro il processo di V.A.S. ha rilevato infine come la Variante al R.U. sia caratterizzata dalla sostanziale assenza di elementi e determinazioni progettuali tali da incidere o interferire con le disposizioni concernenti il “dimensionamento massimo sostenibile” per gli insediamenti, le funzioni, i servizi necessari in ogni U.T.O.E., contribuendo al contempo alla più efficace declinazione degli indirizzi e delle prescrizioni per il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e più in generale del sistema insediativo.

Complessivamente l’insieme degli obiettivi e delle azioni prefigurati dalla Variante al R.U., andando ad intervenire puntualmente su parti del dispositivo normativo ritenute inefficaci o non rispondenti al quadro di riferimento descritto al precedente capitolo 1, determina effetti sostanzialmente impercettibili in riferimento alla disciplina strategica del P.S. ad esempio quella riferita al dimensionamento insediativo e degli standard), assicurando al contempo il sostanziale miglioramento delle coerenze interne tra R.U. e P.S. vigente in specifico riferimento all’osservanza delle disposizioni a contenuto statutario, concorrendo altresì al conseguimento di obiettivi e prescrizioni indicate per specifiche componenti dello stesso Strumento di pianificazione territoriale comunale (territorio rurale, sistema insediativo e U.T.O.E).

Nel secondo caso (**conformità al P.I.T.** - così come schematizzato e semplificato negli elaborati a corredo del “Documento preliminare di V.A.S.”) tenendo presente che le previsioni di Variante al R.U. risultano circoscritte al solo assetto normativo e che concorrono al miglioramento complessivo delle coerenze (esterne) tra strumenti urbanistici di livello comunale e quadro di riferimento generale di tipo regolamentare e normativo (tratteggiato al precedente capitolo 1), si può affermare che:

- trattandosi di Variante al R.U. che esclude (per sua natura) azioni, previsioni ed interventi tali da alterare o interferire attraverso potenziali effetti negativi su ambiti e contesti specificatamente indicati all’articolo 36 della disciplina del P.I.T. (con particolare riferimento ai beni paesaggistici formalmente riconosciuti), non sono conseguentemente riscontrabili elementi di contrasto con le misure generali di salvaguardia indicate nella

- relativa disciplina di piano;
- trattandosi di Variante al R.U. (esclusivamente normativa), riguardante in particolare la modifica di disposizioni per il corretto recepimento di norme regolamentari concernenti il territorio rurale, nonchè per il recupero del patrimonio edilizio esistente, non si riscontrano elementi di sostanziale interferenza con le prescrizioni e le prescrizioni correlate all'invariante strutturale "presenza industriale" della Toscana (articolo 17), all'invariante strutturale "infrastrutture di interesse unitario" regionale (articolo 29). Si riscontrano altresì fattori che concorrono al conseguimento e alla operativa realizzazione delle prescrizioni concernenti l'invariante strutturale "città policentrica toscana" (articolo 4) e soprattutto all'invariante strutturale "patrimonio collinare" della Toscana (articoli 21, 22, 23, 24, e 25).

Per quanto riguarda la **disciplina paesaggistica del P.I.T.** è del tutto evidente, stante la scala dimensionale delle previsioni proposte e lo specifico riferimento nell'ambito dei contesti insediativi o del patrimonio edilizio esistente, che risulta sostanzialmente impraticabile qualsiasi riscontro con le indicazioni formulate all'articolo 1 della parte b) della disciplina di piano. Esse stabiliscono infatti che *"... gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio delle province e dei comuni [...] perseguono gli obiettivi di qualità contenuti nelle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che sono parte integrante della disciplina generale del piano, ponendo in essere le azioni descritte nella sezione terza delle schede stesse, anche ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere h) e i) del Codice dei beni culturali e del paesaggio ..."* (articolo 31 comma 3). In questo quadro infatti, come argomentato nello stesso "Documento preliminare di V.A.S.", non si riscontrano in termini di relazioni spaziali e funzionali elementi di contrasto con le disposizioni indicate all'articolo 31, così come risulta modificato nella Variante di implementazione della disciplina paesaggistica, nonché potenziali elementi di interferenza tra ipotesi progettuali della Variante al R.U. e componenti territoriali indicate dalla scheda dell'ambito di paesaggio n° 21 Versilia (così come descritti al sintetizzati al precedente paragrafo 3.1.). Inoltre si ritiene che il recepimento, nell'ambito del R.U., di specifiche indicazioni regolamentari concernenti il territorio rurale e il perseguimento di adeguate e corrette politiche per il recupero del patrimonio edilizio esistente assicura invece il corretto perseguimento di "obiettivi di qualità" definiti per alcuni specifici elementi costitutivi naturali caratterizzanti il territorio di Stazzema; in particolare:

- conservazione e tutela degli elevati valori naturalistici della Valle del Giardino espressi dalla presenza di boschi di latifoglie mesofite (castagneti cedui e da frutto, carpinete, cerrete), arbusteti, ecosistemi fluviali;
- conservazione e tutela degli elevati valori naturalistici presenti sui monti Croce e Matanna espressi dalla presenza di boschi di latifoglie mesofite (castagneti, faggete, ostrieti, cerrete), prati secondari, arbusteti;
- conservazione e tutela degli elevati valori naturalistici presenti sul monte Corchia e sulle Panie espressi dalla presenza di brughiere montane, torbiere e prati umidi, boschi di latifoglie (faggete, ostrieti e castagneti);
- conservazione e tutela degli elevati valori naturalistici espressi dalle praterie primarie e secondarie delle Alpi Apuane;
- salvaguardia e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali quali muri a secco, ciglioni, lunette, acquidocci, che caratterizzano le aree agricole intorno ai nuclei storici montani;
- tutela e valorizzazione del sistema degli alpeggi.

Nell'ambito delle verifiche di coerenza il "Documento preliminare di V.A.S." ha evidenziato come le ipotesi di Variante al R.U., per le specifiche caratteristiche (in termini di rilevanza ed effetti territoriali delle previsioni e determinazioni di modifica ed integrazione del solo apparato normativo del R.U.), risultano inevitabilmente del tutto ininfluenti sui potenziali effetti determinabili agli elementi di compatibilità dati dagli atti di programmazione ambientale sovraordinati (Piano di azione ambientale della Toscana e della provincia di Lucca), garantendo

nel complesso il mantenimento di un profilo di sostanziale coerenza con i macro obiettivi, gli obiettivi e le azioni dagli stessi strumenti individuati.

## 4.2. Sintesi della verifica di compatibilità della Variante

In funzione dell'analisi degli elementi e delle risorse essenziali (dedotti sulla base dei quadri valutativi del P.T.C., del P.S. e del vigente R.U.), dei fattori di vulnerabilità analizzati nell'ambito del "Quadro di riferimento ambientale" (appositamente contenuto e descritto al capitolo 3 del "Documento preliminare di V.A.S.") e soprattutto della sintesi dei fattori e degli elementi di interesse per la V.A.S. (paragrafo 3.5, dello stesso "Documento preliminare di V.A.S."), tenendo a riferimento le previsioni oggetto di Variante al R.U. (e i conseguenti possibili mutamenti da esse prodotti), sono stati presumibilmente individuati e ponderati i potenziali effetti territoriali e ambientali sulle diverse risorse teoricamente interessate. In questo quadro di seguito sono sinteticamente descritte le valutazioni conclusive svolte nell'ambito del procedimento di V.A.S. (ai cui risultati istruttori e ai relativi elaborati si rimanda per specifici approfondimenti<sup>9</sup> in riferimento alla diverse risorse e fattori ambientali; in particolare:

- *per la risorsa acqua* (che presenta una condizione attuale di stato da considerarsi accettabile e nella norma), trattandosi di previsioni di variazione che si mantengono rigorosamente nell'ambito dei carichi insediativi esistenti (e quindi già precedentemente valutati in termini di consumi) e che quindi complessivamente vanno a confermare i potenziali fabbisogni idropotabili già stimati dal P.S. e dal R.U. vigenti (in termini di abitanti equivalenti) ed introducendo al contempo (per le norme concernenti il recupero del patrimonio edilizio esistente) specifiche prescrizioni tipologiche e morfologiche per la gestione efficiente delle acque meteoriche e di quelle superficiali, non si riscontrano elementi di sensibilità significativamente stimabili o fattori di vulnerabilità intrinseca della risorsa. In questo quadro inoltre i correttivi apportati alle disposizioni concernenti il territorio rurale, così come quelli per il controllo di fattibilità geologico tecnica degli interventi, assicurano il miglioramento delle opzioni di recupero e ripristino delle sistemazioni idraulico agrarie andando ad incidere positivamente sull'assetto e la funzionalità del reticolo idrografico minore. Potenzialmente la Variante al R.U. non riscontra esplicite interferenze, ovvero comporta il mantenimento delle prestazioni ambientali della risorsa considerata;
- *per la risorsa aria* (che presenta una condizione attuale di stato ottimale), stante la scala (essenzialmente locale) degli interventi previsti (se non addirittura impercettibile per quanto concerne la correzione degli errori materiali), il sostanziale mantenimento dei carichi insediativi già previsti (e quindi già valutati sotto il profilo degli effetti ambientali), l'introduzione di prescrizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente (con la conseguente potenziale introduzione di dispositivi per il migliore controllo delle prestazioni funzionali degli impianti), il miglioramento delle possibilità di utilizzazione e gestione del territorio rurale (a seguito del recepimento delle disposizioni regolamentari regionali) con il potenziale innalzamento della qualità complessiva delle matrici ambientali, non si registrano significativi e misurabili fattori di criticità. Potenzialmente la Variante al R.U. comporta il miglioramento delle prestazioni ambientali della risorsa considerata;
- *per la risorsa suolo e sottosuolo* (che presenta una condizione attuale di stato da considerarsi accettabile e nella norma), la Variante al R.U. (esclusivamente normativa) non intervenendo sulla definizione delle previsioni di natura territoriale (zonizzazione del piano) determina automaticamente un quadro sostanzialmente invariato degli elementi e delle classi di pericolosità idraulica, geomorfologia e sismica locale che, pertanto riscontrano anche un immutato quadro di fattibilità. Inoltre sono da considerare le opportunità di miglioramento complessivo del quadro di fragilità dovuto alla realizzazione degli interventi di sistemazione ambientale connessi con le prescrizioni che si intendono adottare per il territorio rurale. Potenzialmente la Variante al R.U. non riscontra esplicite interferenze, ovvero comporta il

mantenimento delle prestazioni ambientali della risorsa considerata, garantendo al contempo la corretta applicazione delle disposizioni geologico tecniche (con la correzione degli errori materiali relativi ai riferimenti normativi per la definizione della fattibilità);

- *per la risorsa paesaggio e natura* (che presenta una condizione attuale di stato ottimale) anche tenendo a riferimento gli elementi e le componenti territoriali individuate come Invarianti Strutturali dal P.S., non si individuano potenziali fattori di problematicità ed esplicite interferenze. Inoltre la Variante al R.U. intervenendo sulla corretta applicazione dei riferimenti legislativi e regolamentari concernenti il territorio rurale dovrebbe contribuire a migliorare le opportunità di valorizzazione e tutela della matrice ambientale caratterizzante il paesaggio locale, assicurando maggiore presidio territoriale e l'incremento qualitativo delle attività di manutenzione e ripristino delle aree a destinazione agricola. Infine le modifiche normative concernenti il recupero del patrimonio edilizio esistente, avranno effetti sostanziali nell'ambito delle aree già urbanizzate ed insediate non andando quindi a interessare aree e contesti di significativo interesse naturale, ovvero specifiche componenti botanico vegetazionali. Potenzialmente la Variante al R.U. comporta il miglioramento delle prestazioni ambientali della risorsa considerata, assicurando al contempo la corretta applicazione delle modalità autorizzative ed abilitative (correzione degli errori in riferimento alle procedure) in rapporto all'entità e alla rilevanza degli interventi previsti e alla loro dislocazione spaziale (Parco delle Alpi Apuane e S.I.R.);
- *per le risorse rifiuti, energia ed inquinamento elettromagnetico* (che presentano una condizione attuale di stato da considerarsi accettabile e nella norma), la Variante al R.U. trattando contenuti esclusivamente normativi non determina - per sua natura - sostanziali interazioni o effetti considerabili (registrabili), se si escludono quelli potenzialmente determinabili in applicazione di eventuali prescrizioni concernenti il recupero del patrimonio edilizio esistente (ad esempio quelle relative alle prestazioni energetiche degli edifici e/o alla bioedilizia), ovvero di utilizzo di fonti di energia rinnovabili nell'ambito dei soli processi produttivi in territorio rurale (attività agricole e forestali) connessi con la definizione dei P.A.M.A.A., comunque nel rispetto dei limiti e delle condizioni imposti dal quadro di riferimento sovraordinato. Potenzialmente la Variante al R.U. non riscontra esplicite interferenze, ovvero comporta il mantenimento delle prestazioni ambientali delle risorse considerate;
- *per la risorsa assetto produttivo ed economico* (che presentano una condizione attuale di stato da considerarsi accettabile e nella norma), la Variante al R.U. mantenendo un profilo di sostanziale regolazione normativa nell'ambito delle disposizioni concernenti il territorio rurale e il recupero del patrimonio edilizio esistente, determina un potenziale incremento delle prestazioni qualitative delle componenti costitutive e caratterizzanti questa specifica risorsa, con particolare riferimento alle opportunità di incremento delle attività di natura agricola e di quelle connesse con destinazioni funzionali (ad esempio commerciali, direzionali, di servizio) compatibili con il riuso e la riqualificazione di contesti insediativi. Potenzialmente la Variante al R.U. comporta il miglioramento delle prestazioni della risorsa considerata, assicurando al contempo la corretta applicazione delle modalità di intervento in rapporto all'entità e alla rilevanza delle previsioni e delle destinazioni funzionali già ammesse dal R.U. vigente;
- *per la risorsa dinamiche socio – demografiche* (che presenta una condizione attuale di stato ottimale), la Variante al R.U. trattando contenuti esclusivamente normativi non determina - per sua natura - sostanziali interazioni o effetti considerabili (registrabili), se si escludono quelli esclusivamente legati al mantenimento in sito di attività agricole e silvo - pastorali esistenti, ovvero al miglioramento delle prestazioni qualitative degli edifici residenziali (mediante la disciplina per il recupero del patrimonio edilizio esistente) e del conseguente rafforzamento delle politiche per la residenza stabile. Potenzialmente la Variante al R.U. non riscontra esplicite interferenze, ovvero dovrebbe comportare il consolidamento delle prestazioni ambientali delle risorse considerate.

Lo screening dei potenziali effetti determinabili con la Variante al R.U. svolto nell'ambito del

procedimento di V.A.S. (precedentemente descritto) ha messo dunque in evidenza un generale livello di compatibilità e sostenibilità delle previsioni che agisce in forma decisamente marginale sul livello di vulnerabilità delle risorse esistenti e che registra al contempo, anche in termini cumulativi e di scala, un sostanziale mantenimento - entro i livelli esistenti (registrati con i quadri valutativi degli strumenti di pianificazione vigenti) - delle condizioni di stato dei diversi indicatori ambientali. In questo quadro inoltre per alcune risorse e relativi indicatori lo stesso processo valutativo ha rilevato una potenziale attenuazione dei livelli di criticità determinata dal miglioramento generale di alcune prestazioni ambientali (ad esempio di tutela, conservazione e manutenzione delle componenti paesaggistiche, ovvero di efficienza dei distretti insediativi) in funzione delle specifiche prescrizioni e misure che vengono adottate, con particolare riferimento al patrimonio edilizio esistente e al territorio rurale.

### 4.3. Esiti finali del procedimento di V.A.S.

Dalle considerazioni espresse ai precedenti paragrafi di questo stesso capitolo 4, in particolare riferimento agli elementi di conformità (al P.I.T., P.T.C. e P.S.) e compatibilità (ambientale), nonché ai criteri di valutazione indicati dalla L.R. 10/2010 (e dallo specifico allegato I), il procedimento di V.A.S., svolto dall’Autorità competente nella fase preliminare, si è dunque concluso dichiarando (nell’ambito del provvedimento di verifica) che “... **la variante al R.U. e le previsioni in essa potenzialmente contenute sono da escludere dal procedimento di V.A.S. in applicazione delle disposizioni di cui all’articolo 22 della stessa legge regionale ...**” (Verbale conclusivo del N.U.C.V. del 29.11.2013 espresso ai sensi dell’articolo 22 comma 4 della L.R. 10/2010 e s.m.i. e determinazione R.G. n. 87 del 24.03.2014).

In conclusione il procedimento di V.A.S. ha accertato che la variante al R.U. e le conseguenti previsioni potenzialmente introducibili (si veda in dettaglio il precedente capitolo 3), oggetto del presente documento, riscontrano un quadro generale di compatibilità ambientale complessivamente positivo e sostenibile, nonché un quadro di sostanziale coerenza e conformità con la disciplina della pianificazione territoriale vigente.

## **GRUPPO DI LAVORO ORIGINARIO**

**Redattore Regolamento Urbanistico:** Arch. Aldo Gherardi

### **Gruppo di lavoro:**

Arch. Marco Lenzi  
Geom. Claudio Forghieri  
Geom. Stefano Turri

### **Collaboratori al progetto:**

Geom. Serena Pardini  
Simona Pierotti  
Michele Armanini  
Davide Petrocchi  
Alice Forghieri  
Piera Marchetti

**Indagini geologiche:** Dott. Mauro Allagosta

**Consulente per la pianificazione:** Arch. Stefano Modena

COMUNE DI STAZZEMA (LU)  
Medaglia d'Oro al Valor Militare

## REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE (ESCLUSIVAMENTE NORMATIVA)

---

Responsabile del procedimento  
Simone Lorenzi

Progettista incaricato  
Soc. terre.it srl (Spin Off di UNICAM)  
Fabrizio Cinquini (Resp. incarico)  
Michela Biagi  
Paolo Perna  
Marcella Chiavaccini

Garante della comunicazione  
Michele Morabito

Sindaco  
Michele Silicani

Assessore all'Urbanistica  
Maurizio Verona

---

## RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA