



Oggetto: Zeri (MS) - Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della "Disciplina di Piano" del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, tra la Regione Toscana e la Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lucca, Massa-Carrara e Pistoia, relativa alla conformazione della Variante al Regolamento Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 34 della L.R.T. 65/2014: "Realizzazione di Parcheggio Pubblico servente la frazione di Piagna, con contestuale Variante Urbanistica"

Seduta n° 1 del 29/9/2025

Verbale della Riunione

Il giorno 29/9/2025, sono convenuti e presenti in modalità videoconferenza, collegati con la sede della Regione Toscana, all'indirizzo <https://grt.webex.com/meet/lucia.meucci>, i seguenti membri in rappresentanza degli organi competenti, convocati con nota prot. Reg. n. 0687691 del 01/09/2025:

per la **Regione Toscana**, Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, i seguenti funzionari: arch. Lucia Meucci, titolare di I.E.Q. per la Toscana Nord e Centro est con ruolo di Presidente delegata con D.D. n. 22686 del 24/10/2023, arch. Luca di Figlia, funzionario tecnico;

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lucca, Massa-Carrara e Pistoia**, arch. Antonio Buffa, funzionario delegato in base alla nota registrata al prot. Reg. n. 0763342 in data 26/09/2025 per l'intero svolgimento della Conferenza paesaggistica.

Alla riunione sono inoltre invitati e presenti:

Provincia di Massa-Carrara: assente;

per il **Comune di Zeri**: arch. Ruggero Pezzati, responsabile del Servizio: Edilizia - Urbanistica - Ambiente - Cultura - Toponomastica e RUP.

La Conferenza avvia i propri lavori alle ore 10:40

Premessa

Quadro della pianificazione comunale vigente.

In premessa la Conferenza riassume il quadro della pianificazione territoriale e urbanistica vigente nel Comune di Zeri.

Il Comune di Zeri è dotato di Piano Strutturale Intercomunale (PSI) approvato con Delibera della Giunta dell'Unione Comuni Montana della Lunigiana n° 57 del 22.12.2020 e Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 18/03/2021 e di Regolamento Urbanistico (RU) approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 27/03/2018.

Il Comune di Zeri ha avviato, inoltre, il procedimento di redazione del nuovo Piano Operativo Intercomunale (POI) con Deliberazione della Giunta dell'UC Montana della Lunigiana n. 36 del 27/08/2022.

Iter procedimento Variante al RU

L'Amministrazione Comunale di Zeri, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 5 del 27/01/2025, ha adottato ai sensi dell'art. 34 della LR n. 65/2014 la Variante al RU vigente con atto denominato "REALIZZAZIONE DI PARCHEGGIO PUBBLICO SERVENTE LA FRAZIONE DI PIAGNA, CON CONTESTUALE VARIANTE URBANISTICA, ADOZIONE". L'AC ha trasmesso l'atto e la relativa documentazione con nota prot. Reg. n. 0081105 del 04/02/2025.

L'avviso di adozione della Variante è stato pubblicato sul BURT n° 6 del 05/02/2025.

Il Settore Sistema Informativo e Pianificazione del Territorio, con nota prot. Reg. n. 0152444 del 06/03/2025, ha trasmesso all'A.C. un contributo tecnico che evidenziava ed argomentava, per la variante in oggetto, la mancata pronuncia del parere della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014.

A seguito del contributo regionale, l'A.C., nota prot. Reg. n. 0317939 del 08/05/2025, ha trasmesso richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione.

La Conferenza di Copianificazione, convocata con nota prot. Reg. n. 0341928 del 14/05/2025, si è svolta il giorno 05/06/2025 esprimendo parere favorevole.

L'Amministrazione comunale, con nota prot. Reg. n. 0650054 del 12/08/2025, ha presentato la richiesta di convocazione della Conferenza Paesaggistica ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT/PPR e ha, contestualmente, trasmesso la documentazione relativa al procedimento modificata a seguito dei precedenti adempimenti.

La Regione Toscana con nota prot. Reg. n. 0687691 del 01/09/2025 ha trasmesso agli Enti competenti la convocazione della presente seduta della Conferenza Paesaggistica di cui all'oggetto, indetta per la data odierna.

La Variante al RU ai sensi dell'art. 34 della LR 65/2014 in oggetto è costituita dai seguenti elaborati:

- ☐ Elenco elaborati
- ☐ Verifica di conformità al PIT/PPR della Variante
- ☐ A_Relazione Variante
- ☐ B_Norme tecniche attuative di Variante
- ☐ C_Documento assoggettabile a VAS di Variante
- ☐ D_Aree assoggettabili a esproprio di Variante
- ☐ TAV.1 Variante_Estratto catastale foglio 61
- ☐ TAV.2 Variante_Vincoli sovraordinati PIT;Paesaggistico;PAI
- ☐ TAV.3 Variante_Estratto PSI Lunigiana
- ☐ TAV.4 Variante_Estratto RU Zeri
- ☐ TAV.5 Variante_Rilievo per Variante su catastale; Estratto RU
- ☐ TAV.6 Variante_Destinazioni e perimetri attuali nel RU e loro variazioni
- ☐ TAV.7 Variante_Confronto delle variazioni di destinazione e aree d'esproprio

Con nota rot. Reg. n. 0751456 del 23/09/2025, l'Amministrazione comunale ha trasmesso l'elenco dei codici HASH associati a ciascun elaborato (allegato al presente verbale quale parte integrante).

Quadro normativo del procedimento di conformazione

La Conferenza paesaggistica tra Regione Toscana e MIC è chiamata a verificare la conformazione della Variante n. 5 al PO in oggetto al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art. 31, comma 1 della L.R. 65/2014 e dell'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

La Conferenza richiama il quadro normativo di riferimento del procedimento di conformazione.

L'art. 145, comma 4 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (D.Lgs. n. 42/2004) prevede che i comuni, conformino o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale. La Conferenza richiama in particolare il co.4 dell'art.145 del D.Lgs.42/2004: *"I comuni, [...] conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure previste dalla legge regionale, [...]"* e il co.5 dello stesso articolo: *"La regione disciplina il procedimento di conformazione ed adeguamento degli strumenti urbanistici alle previsioni della pianificazione paesaggistica, assicurando la partecipazione degli organi ministeriali al procedimento medesimo"*.

L'art. 31, comma 1 legge regionale n. 65/2014 dispone che per la conformazione o l'adeguamento al PIT-PPR degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica e delle relative varianti, la Regione convoca una Conferenza di servizi, detta "Conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti.

L'art. 20, comma 1 della Disciplina del PIT/PPR stabilisce che, gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'articolo 145 del Codice. Gli strumenti della pianificazione si conformano alla disciplina statutaria del PIT/PPR secondo la procedura di conformazione di cui all'art. 21 della Disciplina del PIT/PPR.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 65/2014, successivamente al ricevimento da parte dell'ente procedente del provvedimento di approvazione contenente il riferimento puntuale alle osservazioni pervenute e l'espressa motivazione delle determinazioni conseguentemente assunte, la Regione convoca la conferenza paesaggistica a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti con diritto di voto. Alla conferenza sono invitati senza diritto di voto l'ente procedente al fine di rappresentare i propri interessi, la provincia o la città metropolitana interessata.

La Conferenza richiama, infine, l'“Accordo tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo e la Regione Toscana per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti di pianificazione”, siglato in data 17 maggio 2018.

In particolare richiama l'art. 3, comma 6 dell'Accordo ove si stabilisce che, in sede di riunione conclusiva, la valutazione sulla conformazione o adeguamento è espressa “in forma congiunta dal MiBACT e dalla Regione per le parti di territorio che riguardano i Beni paesaggistici, e dalla sola Regione per le restanti parti di territorio”.

La Conferenza richiama inoltre le proprie finalità e compiti ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT-PPR e di quanto specificato nell'Accordo tra RT e MiBACT del 2018, ai sensi dell'art.31, co.1, della L.R.n.65/2014; pertanto specifica che la Conferenza si esprime ai fini della conformazione al PIT-PPR verificando negli elaborati allegati all'atto del Consiglio Comunale:

- ☐ il perseguimento degli obiettivi;
- ☐ l'applicazione degli indirizzi per le politiche e delle direttive;
- ☐ il rispetto delle prescrizioni.

Ambito di Paesaggio e quadro delle tutele

Si richiama di seguito il quadro vincolistico presente sul territorio del Comune di Zeri e della Variante in oggetto. Il territorio del Comune di Zeri è ricompreso nell'Ambito di Paesaggio n. 01 “Lunigiana” del PIT-PPR, la Scheda d'Ambito riporta i seguenti Obiettivi di qualità e direttive della Disciplina d'uso:

- ☐ Obiettivo 1: Salvaguardare le Alpi Apuane in quanto paesaggio assolutamente unico e non riproducibile qualificato da valori naturalistici di alto pregio e principalmente caratterizzato dal paesaggio antropico del marmo;
- ☐ Obiettivo 2: Tutelare e salvaguardare i rilievi montani delle Alpi Apuane e dell'Appennino Tosco-Emiliano a corona del bacino idrografico del fiume Magra per i valori idrogeologici, naturalistici, storico-culturali e scenici che rappresentano e contenere i processi di abbandono delle zone montane e collinari;
- ☐ Obiettivo 3: Contenere il consumo di suolo nelle pianure alluvionali, nelle conoidi e nei sistemi di fondivalle tributari;
- ☐ Obiettivo 4: Salvaguardare e riqualificare i valori ecosistemici, idrogeomorfologici e paesaggistici del bacino del fiume Magra e della rete fluviale tributaria, anche al fine di ridurre i processi di degrado in atto.

La Variante risulta interessata dal seguente quadro delle tutele:

- vincoli ope legis ai sensi dell'art. 142 del D.lgs 42/2004 relativi rispettivamente a:
 - “I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna.”;
 - “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227”;

PRIMA SEDUTA

Esame della Variante al RU

La Conferenza da atto che la documentazione è comprensiva dell'elaborato richiesto dall'art.3 dell'“Accordo, ai sensi dell'art.31, co.1, della L.R.65/2014, ed ai sensi dell'art.21, co.3 della Disciplina del Piano del PIT-PPR, tra il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana, per lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione” e che tale elaborato è stato trasmesso con nota prot. Reg. n. n. 0650054 del 12/08/2025.

La Conferenza precisa che le valutazioni odierne riguardano gli elaborati trasmessi ed esclusivamente le parti del Regolamento Urbanistico oggetto del procedimento di Variante.

Previsione e riscontri tecnici

La Variante al RU riguarda due ambiti oggetto di interventi di interesse pubblico posti all'esterno del Territorio urbanizzato definito dal PSI dell'Unione Comuni Montana della Lunigiana:

1) Restauro della fontana storica posta all'ingresso dell'abitato e la realizzazione della pavimentazione semipermeabile della piazza antistante;

2) Realizzazione del nuovo parcheggio pubblico all'ingresso dell'abitato (lungo strada comunale lato sud).

1) Per l'ambito della fontana storica la Variante prevede un cambio di destinazione d'uso: l'area individuata e disciplinata in parte come "area di Parcheggio di progetto (P.pr)" e in parte come "area esterna al perimetro del territorio urbanizzato" è modificata in parte come "Tessuto storico consolidato" e in parte come "AIC.up Servizi pubblici".

2) Per la realizzazione del nuovo parcheggio di 9 posti auto, la Variante prevede un cambio di destinazione d'uso: l'area individuata nella Tavola "Disciplina per la gestione del Territorio Rurale" e disciplinata come "Territori coperti da foreste e da boschi (D. Lgs. 142/2004, art.142. c.1, lett. g.)" è modificata in "area di Parcheggio di progetto (P.pr)".

Si rileva che:

- l'ambito della fontana storica è soggetto al vincolo paesaggistico di cui alla lettera c) c.1 dell'art. 142 del Dlgs 42/2004;

- l'ambito destinato alla realizzazione del nuovo parcheggio è soggetto ai vincoli paesaggistici di cui alla lettera c) e g) c.1 dell'art. 142 del Dlgs 42/2004.

Si segnala quanto riportato nella relazione di conformità in merito all'area del nuovo parcheggio: «Si evidenzia, però, che l'area che sarà occupata dal nuovo parcheggio è priva di alberi. I due alberi presenti [...] sono stati rilevati e sono esterni all'area della variante per il parcheggio».

Con riferimento all'Ambito di Paesaggio n. 1 "Lunigiana" ed all'Elaborato 8B "Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice)" del PIT-PPR, si rileva che le previsioni proposte non presentano elementi di manifesto contrasto al PIT-PPR.

Si segnala che:

- ☐ nella documentazione trasmessa non risulta essere presente la relazione di piano indicata nell'elenco elaborati,
- ☐ sono presenti alcune inesattezze nella relazione di conformità relative, in premessa, al quadro della pianificazione comunale.

Si evidenzia che:

- ☐ la modifica del TU proposta negli elaborati del RU non assume alcun valore disciplinare in quanto il TU del RU ha perso la sua validità con l'approvazione del PSI in cui è stato redatto il TU ai sensi dell'art. 4 della l.r. 65/2014;
- ☐ la relazione del RUP ai sensi dell'art. 18 della l.r. 65/2014 dovrà essere aggiornata e integrata nell'atto di approvazione in considerazione dell'iter del procedimento intercorso a seguito dell'adozione.

Conclusioni della Conferenza alla Variante al RU

La Conferenza, alla luce dei rilievi emersi nella seduta odierna e valutando la coerenza tra la proposta e la tutela paesaggistica, non ravvisa elementi di contrasto rispetto alla disciplina del PIT-PPR richiedendo, comunque, che debbano essere apportate le opportune modifiche ed integrazioni rispetto alle segnalazioni ed evidenze rilevate nei riscontri tecnici.

Conclusioni della conferenza

La Conferenza, sulla base della documentazione agli atti prodotta dal Comune e riportata in narrativa, alla luce dell'istruttoria condotta dalla Regione e dagli Organi ministeriali competenti, dispone che siano apportate le integrazioni e/o le modifiche riportate nelle conclusioni del presente verbale.

La Conferenza, in attesa dell'approvazione della Variante e alla luce dell'esito delle valutazioni odierne, previo recepimento delle indicazioni sopra richiamate anticipa parere positivo ai sensi dell'art. 21 della Disciplina di Piano del PIT-PPR alla verifica di conformazione della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Zeri.

La Conferenza, con riferimento alla relativa disciplina per gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico ex D.lgs. 42/2004, considerato l'esito delle valutazioni odierne, riscontra nelle previsioni in esse contenute sufficienti profili di adeguatezza rispetto alla disciplina di PIT-PPR, tuttavia evidenzia come queste ultime non raggiungano il necessario livello di approfondimento richiesto per l'accesso alle semplificazioni procedurali di cui all'art. 146 c. 5 del D.Lgs. 42/2004, non illustrando, né dando conto dei criteri e delle modalità di inserimento paesaggistico degli interventi mediante riferimenti puntuali alle direttive e alle prescrizioni contenute nella Disciplina dei beni paesaggistici (art.3, comma 4 dell'Accordo Regione-MiBAC del 17/05/2018) e pertanto la Conferenza anticipa che:

- nell'ambito del procedimento autorizzatorio di cui all'art. 146 del "Codice", continua ad avere natura obbligatoria e vincolante il parere della Soprintendenza relativo ai singoli interventi da eseguire su immobili e aree tutelati paesaggisticamente ai sensi degli artt. 136 e 142 del "Codice" e al PIT/PPR.

La Conferenza, dà atto che, ai fini della conclusione del procedimento di conformazione cui all'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR, la Regione procederà a convocare la Conferenza paesaggistica a seguito della ricezione da parte del Comune dell'atto di approvazione dello strumento comprensivo di tutti gli elaborati, integrati e modificati a seguito delle valutazioni e determinazioni espresse dalla Conferenza.

Alle ore 11:00 la Conferenza chiude i lavori della seduta

per la **Regione Toscana**, il titolare di I.E.Q. per la Toscana Nord e Centro est con ruolo di Presidente delegata con D.D. n. 22686 del 24/10/2023
arch. Lucia Meucci _____

per la **Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Lucca, Massa-Carrara e Pistoia**, il funzionario delegato in base alla nota registrata al prot. Reg. n. 0763342 in data 26/09/2025
arch. Antonio Buffa _____