



COMUNE DI PISA

D10 Urbanistica-edilizia privata- servizi amministrativi alla mobilità- espropri
Unità Operativa Pianificazione area vasta e paesaggio
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2 - 56125 PISA
comune.pisa@postacert.toscana.it

MODALITA', INDIRIZZI E CRITERI PER LA GESTIONE DEI PROCEDIMENTI ORDINATI AL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

Premessa

In data 05/05/2021 la Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di PISA e LIVORNO e il Comune di Pisa hanno sottoscritto l'accordo finalizzato all'esame contestuale delle pratiche da parte di una "Commissione congiunta", composta dalla "Commissione comunale per il paesaggio" e da un rappresentante della Soprintendenza.

A seguito dell'attività istruttoria condotta in seno alla Commissione, i componenti la Commissione Comunale in accordo con il responsabile del Procedimento hanno ritenuto dover predisporre il seguente documento contenente indicazioni relative alla corretta e completa presentazione delle istanze oltre a definire indirizzi e criteri finalizzati a orientare l'attività istruttoria, secondo quanto di seguito esposto.

LA COMMISSIONE COMUNALE PER IL PAESAGGIO:

- ritenendo indispensabile fissare alcuni criteri per consentire una valutazione omogenea delle istanze pervenute al fine di garantire uniformità in merito alla completezza documentale e alla correttezza formale nella trasmissione degli atti, così come emerso nella prima seduta del 15 giugno 2021;
- ritenendo che tali indicazioni consentano ai progettisti di avere riferimenti certi nella trasmissione degli atti e limitare, da parte della Commissione, la richiesta di integrazioni della documentazione ai soli casi di effettiva necessità, tenuto conto anche della "nuova" modalità di valutazione -congiunta- delle istanze;
- ritenendo che, quanto sopra indicato, costituisca di fatto semplificazione procedurale e contemporaneamente strumento capace di elevare il livello di qualità degli atti,
- preso atto della mancata valutazione dell'adeguamento del vigente Regolamento Urbanistico al PIT/PPR tramite la Conferenza Paesaggistica prevista dall'accordo sottoscritto da Regione Toscana e Mibact.

CONVIENE SULLE SEGUENTI MODALITA', INDIRIZZI E CRITERI

1. INDICAZIONI RELATIVE ALLA TRASMISSIONE DELLA DOCUMENTAZIONE

Per consentire il facile riconoscimento dei contenuti della documentazione trasmessa in formato elettronico, si chiede che questa si conformi alla seguente nomenclatura nella denominazione dei files:

- Domanda (con chiara indicazione del soggetto avente titolo e dei corretti riferimenti catastali del bene)
- Procura
- Rel_Paesaggistica
- Rel_Tecnica
- Estratto_RU
- Doc_fotografica
- Tav x- Stato_Attuale
- Tav nx. – Stato_Attuale (nel caso il progetto necessiti di più elaborati)
- Tav.y - Stato_Mod/Prog
- Tav ny. - Stato_Mod/Prog (nel caso il progetto necessiti di più elaborati)
- Tav z- Stato_Sovrapposto
- Tav nz. – Stato_ Sovrapposto (nel caso il progetto necessiti di più elaborati)
- Tav k- Dettagli/approfondimenti
- Tav nk. – Dettagli/approfondimenti (nel caso il progetto necessiti di più elaborati)
- Rendering_Fotoinserimento
- Ricevuta_Bollo (assolvimento bollo da 16,00 euro)
- Diritti_segr

Si coglie l'occasione per ricordare che nella documentazione **non dovrà** essere apposto il logo del Comune in quanto esclusivamente riservato all'uso dell'Ente

2. INDICAZIONI RELATIVE AI CONTENUTI DELLA DOCUMENTAZIONE TECNICA

Gli elaborati grafici devono contenere almeno le seguenti informazioni in relazione allo **stato attuale** e **modificato**:

- Descrizione, anche attraverso estratti cartografici, dei caratteri paesaggistici del contesto e dell'area di intervento
- Rappresentazione delle piante, prospetti e sezioni (edilizie e/o ambientali) significative in scala adeguata a documentare compiutamente l'intervento, anche in relazione agli elementi di contesto ritenuti significativi;
- Rappresentazione, ove oggetto di progetto, delle sistemazioni a terra (parchi, giardini, pertinenze) indicando le essenze arboree presenti, i camminamenti, le parti pavimentate nonché gli elementi che si intendono modificare con il progetto;
- Rappresentazione dello stato sovrapposto dal quale sia chiaramente desumibile l'entità, la tipologia (demolizione, costruzione) e la collocazione dell'intervento rispetto all'area/immobile su cui si interviene.
- Indicazione sugli stessi elaborati dei materiali e delle cromie, così come risultano descritti nella relazione tecnica e paesaggistica, evidenziando chiaramente gli elementi innovativi introdotti con il progetto,

- Indicazione delle dimensioni in pianta e in alzato delle parti interessate dall'intervento con particolare riferimento agli ampliamenti volumetrici, all'estensione delle aree pavimentate, degli elementi accessori di arredo fissi, dell'estensione delle superfici impegnati da moduli fotovoltaici o solari termici;
- Restituzione del progetto in forma di simulazione tridimensionale attraverso foto-inserimento o rendering capace di documentare il rapporto fisico e percettivo dell'intervento rispetto ai caratteri paesaggistici del contesto in cui si inserisce.
- Nel caso di interventi collocati in punti di particolare visibilità (lungo mare, lungo fiume, ecc.), dovranno essere documentati i colori, i materiali esistenti e prevalenti dalle zone più visibili, attraverso un'ampia documentazione fotografica per dimostrare con il progetto l'utilizzo di soluzioni adatte al loro inserimento sia nel contesto paesaggistico che nell'area di intervento.

3. INDICAZIONI RELATIVE AGLI ASPETTI PROCEDIMENTALI

L'Amministrazione titolare del procedimento amministrativo, dopo aver acquisito l'istanza, entro i termini di legge verifica la **completezza formale** della documentazione e la **correttezza dei dati** in essa contenuti. Ad esito di tale verifica comunica ai richiedenti la eventuale documentazione necessaria a completare l'istanza e le eventuali rettifiche/integrazioni, di natura formale, da apportare.

La Commissione Comunale per il Paesaggio, a seguito dell'analisi della documentazione e della verifica complessiva del progetto, può richiedere eventuali ulteriori integrazioni documentali e grafiche necessarie e fondamentali alla comprensione delle opere proposte e alla loro valutazione in ordine agli aspetti di conformità e compatibilità paesaggistica con i valori espressi dai vincoli presenti (Decreti Ministeriali – Aree tutelate per legge);

Qualora, in relazione all'esercizio del così detto "dissenso costruttivo" sia possibile individuare in sede di valutazione del progetto, eventuali modifiche volte a garantire la piena e completa compatibilità paesaggistica con i valori di contesto, la Commissione formulerà un preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10 bis della legge n. 241/90 indicando comunque i correttivi da apportare. Il progetto eventualmente adeguato verrà riesaminato nuovamente dalla Commissione che procederà conseguentemente ad esprimere il relativo parere.

Preso atto della difficoltà di individuare il limite da assumere come riferimento per valutare se una pluralità di interventi su un bene - e spesso su relativa area di pertinenza - possano essere considerati di lieve entità a norma dell'art.146 comma 9, si assume che le medesime possano essere ritenute tali se non configurano una **complessiva riqualificazione e/o ristrutturazione dell'edificio e/o l'area di pertinenza** e risultano comunque rispondenti ai principi fissati dalla Circolare 42 del Ministero, laddove la lieve entità è riferita dunque a singoli interventi assimilabili alla manutenzione straordinaria che possono essere condotti "*in maniera autonoma e tecnicamente distinta*".

E' facoltà comunque del Responsabile del Procedimento, nei casi di dubbia interpretazione delle opere proposte o di interventi posti in contesti sensibili dal punto di vista percettivo, sottoporre l'istanza alla valutazione della Commissione Comunale per il Paesaggio.

Qualora l'intervento proposto interessi anche beni culturali di cui alla Parte II del D. Lgs 42/2004, L'Amministrazione titolare del procedimento provvederà:

- ad assumere nell'atto autorizzativo l'eventuale nulla osta già rilasciato dalla Soprintendenza;
- a segnalare nell'atto autorizzativo la necessità di acquisire l'ulteriore nulla osta prima della presentazione del titolo edilizio.

4. INDICAZIONI RELATIVE ALLA RELAZIONE PAESAGGISTICA

I contenuti della relazione paesaggistica sono quelli definiti dall'allegato al DPCM 12/12/2005, che di seguito vengono brevemente richiamati:

Ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del D.Lgs la relazione paesaggistica deve indicare e documentare:

- i livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata: beni paesaggistici (Decreti Ministeriali ai sensi dell'art. 136 D.Lgs 42/2004, Aree tutelate per legge art. 142 D.Lgs 42/2004) e beni culturali tutelati ai sensi, della Parte seconda del D.Lgs 42/2004.
- lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- gli elementi di mitigazione e compensazione eventualmente necessari.

Deve altresì contenere anche tutti gli elementi utili all'Amministrazione competente per effettuare la verifica di conformità e compatibilità dell'intervento alle prescrizioni contenute nel Piano Paesaggistico regionale, ed accertare:

- la compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- la congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- la coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica e la conformità alle prescrizioni definite dalla disciplina contenuta nella sezione 4 delle schede riferite ai diversi Decreti Ministeriali;

5. SPECIFICHE INDICAZIONI IN MERITO AI PROGETTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO DEGLI EDIFICI

• Installazione di pannelli fotovoltaici sulle coperture

Fatte salve le semplificazioni procedurali apportate dall'art. 9 del D.L. n. 17 entrato in vigore dal 02/03/2022, i criteri che la Commissione assume, nel caso di Autorizzazione Paesaggistica necessaria, per la valutazione della compatibilità paesaggistica sono i seguenti:

- qualora le prescrizioni della sezione 4 della scheda di vincolo prevedano la tutela degli aspetti percettivi **specificando chiaramente** gli assi di interservisibilità, l'ammissibilità degli interventi è condizionata alla dimostrazione di conformità a tali prescrizioni;
- ai fini della valutazione di compatibilità degli interventi rispetto alla disciplina del PIT/PPR, la valutazione viene condotta sulla base dei seguenti criteri:
 - estensione complessiva dell'impianto in rapporto alle dimensioni delle falde e conseguente possibilità di trasferire parte dell'impianto su strutture o manufatti presenti sulle pertinenze;
 - tipologia dei pannelli che si prevede di inserire con particolare riferimento alla forma e al cromatismo,
 - localizzazione e orientamento dell'impianto rispetto alle traiettorie visive da viabilità pubblica o da percorsi o punti che rivestano particolare interesse panoramico;

- caratteri storico-tipologici del fabbricato su cui si interviene desumibili dalla classificazione del vigente Regolamento Urbanistico

La documentazione tecnica dovrà pertanto dar conto, sia sotto il profilo grafico che descrittivo, di quanto sopra esposto indicando pertanto: n. moduli, estensione complessiva dell'impianto, posa in opera dell'impianto (integrazione/appoggio sulla copertura) e colorazione dei moduli, rappresentazione del contesto di riferimento coincidente o con la pertinenza dell'edificio nei contesti urbani o con ambiti rurali contermini in spazi aperti, descrizione e rappresentazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche del fabbricato da cui discende l'attribuzione di valore nonché documentazione relativa agli assi di intervisibilità da strade e spazi pubblici.

- **realizzazione di cappotti esterni ai fini dell'efficientamento energetico degli edifici**

Fermo restando che le valutazioni di compatibilità paesaggistica per interventi sul patrimonio edilizio trovano riferimento nelle disposizioni del PIT/PPR ed in specifico nelle prescrizioni definite dalle singole schede di vincolo che solitamente impongono agli interventi che siano *“armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale”*.

Considerato inoltre che la fattispecie di tali interventi non è espressamente contemplata all'interno dell'Allegato A al DPR 31/2017 e che molti comuni operano in maniera differenziata, si indicano di seguito alcuni criteri guida su cui la Commissione ha convenuto:

- nel caso di fabbricati monofamiliari o plurifamiliari inclusi all'interno di beni paesaggistici classificati **d)** o **c)** e in questo ultimo caso privi di riconoscimento di valore, l'intervento è riconducibile alla voce A2 e dunque esente dalla presentazione della richiesta di Autorizzazione Paesaggistica, comunque a condizione che le opere non alterino le caratteristiche architettoniche e di finitura delle facciate, garantendo il mantenimento degli elementi significativi che le caratterizzano;
- nel caso di fabbricati inclusi all'interno di beni paesaggistici classificati **a)**, **b)** o **c)** e in questo caso per i soli casi di riconosciuto (attribuzione di valore del RU) e accertato valore (bene culturale ai sensi della Parte II del Codice) l'Autorizzazione paesaggistica è dovuta e la valutazione circa la compatibilità dell'intervento rispetto alle prescrizioni del PIT/PPR è effettuata secondo il principio della non alterazione dei caratteri storici architettonici e stilistici propri del fabbricato su cui si opera.

In particolare sono da considerarsi interventi non alteranti quelli che, a titolo esemplificativo:

- garantiscono la continuità della superficie dei fronti principali;
- non eliminino gli elementi di interruzione della continuità già presenti (sporgenze, rientranze, elementi di finitura ad interruzione della continuità) o si sovrappongano in maniera incongrua ad essi;
- non comportino occupazione dello spazio pubblico eventualmente presente (marciapiedi, viabilità) e privato ad uso comune;
- non alterino i connotati storico-architettonici e compositivi dei fabbricati con particolare riferimento alle finiture e agli elementi architettonici connotativi: decorazioni di pregio in facciata, elementi stilistici quali cornici, marcapiani, stucchi, gronde e sotto-gronde, soglie, davanzali.

REALIZZAZIONE DI PISCINE PRIVATE IN AREE PERTINENZIALI

La commissione ritiene dover assumere i seguenti criteri nella valutazione di ammissibilità e compatibilità di tali interventi rispetto al contesto in cui si collocano, preso atto che allo stato attuale lo strumento regionale (PIT/PPR) non contiene specifiche indicazioni né tantomeno orientamenti progettuali capaci di indirizzare la realizzazione di tali interventi.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra si indicano pertanto, in via esemplificativa, i seguenti criteri:

- l'ammissibilità di interventi che prevedano la realizzazione di piscine su aree pertinenziali è legata alle loro dimensioni in rapporto a quelle dell'area di pertinenza in cui sono collocate e alla posizione che assumono in rapporto agli accessi stradali e ai fabbricati presenti sul lotto;
- le valutazioni in ordine alla compatibilità paesaggistica sono effettuate in relazione alla forma, al rapporto dimensionale tra lunghezza e larghezza, all'incidenza delle superfici pavimentate attorno alla piscina rispetto alla superficie libera sul lotto, ai materiali e alla cromia del rivestimento interno della piscina, ai materiali e alla cromia dei materiali utilizzati per le pavimentazioni esterne;
- alla incidenza fisica e percettiva di eventuali ulteriori manufatti tecnologici o di supporto/a corredo della piscina stessa.

Il responsabile del Procedimento.

arch. Sandro Ciabatti



I componenti la Commissione comunale per il Paesaggio.

arch. Pierluigi Garuglieri

arch. Betti Bruno

arch. Andrea Iacomoni

