



COMUNE DI PISA

D10 Urbanistica-edilizia privata
Unità Operativa Pianificazione area vasta e paesaggio

Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro,2 - 56125 PISA

comune.pisa@postacert.toscana.it

ISTRUZIONI TECNICHE PER LA PRESENTAZIONE DI PIANI ATTUATIVI IN AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO PAESAGGISTICO

Premessa.

Con la Variante approvata n. 46 del 26/11/2019, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 50 del 11/12/2019, sono state apportate modifiche normative al vigente Regolamento Urbanistico (approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 4/05/2017) per introdurre disposizioni procedurali tese all'accertamento della conformità e compatibilità degli interventi in aree sottoposte a vincolo paesaggistico di cui agli artt. 136 e 142 del D. Lgs 42/2004 "Codice del Paesaggio".

La redazione di tale variante è stata motivata dal fatto che, durante la fase di elaborazione e approvazione della variante al medesimo Regolamento Urbanistico vigente, non è stato acquisito il parere della Conferenza paesaggistica di cui all'art. 21 della Disciplina del Piano Paesaggistico approvato con Delibera del Consiglio Regionale n. 37/2015.

L'Art. 1.5.0. "*Disposizioni generali finalizzate alla tutela paesaggistica in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico (PPR)*", introdotto con la delibera comunale n.46 prevede al comma 3 che "*E' fatta salva la possibilità per gli interessati di sottoporre all'esame dell'Amministrazione Comunale e degli Enti competenti piani attuativi e/o strumenti urbanistici preventivi comunque denominati, ancorché non sia prevista la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche, che risultino conformi alle previsioni dello strumento urbanistico (destinazioni ammissibili, potenzialità edificatorie, parametri urbanistici, ecc.) e siano corredati dagli elaborati necessari per le verifiche di cui all'art. 23 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.*"

Le nuove disposizioni normative, quindi non limitano l'efficacia di previsioni conformi allo strumento urbanistico approvato nel 2007, ma ne demandano l'attuazione alla valutazione congiunta di Regione e Soprintendenza che si esprimono secondo le procedure di cui all'art.21 del PIT/PPR a garanzia dei profili di conformità/compatibilità degli interventi rispetto alla tutela dei valori espressi dai beni paesaggistici.

Sono soggetti a Piano Attuativo tutte le previsioni di nuova edificazione condizionate alla presentazione del permesso a costruire, tali previsioni - in quanto già valutate compatibili nell'ambito del procedimento di VAS della variante 2017 - non necessitano di ulteriori procedure di valutazione ambientale.

Indicazioni tecniche

I Piani Attuativi in area vincolata spesso sono riferiti a previsioni edilizie che configurano una sola unità edilizia o piccoli complessi e sono trattati alla stregua di un progetto architettonico. Tuttavia ciò è posto all'esame della conferenza regionale di cui all'art. 21 del PIT è di fatto **uno strumento urbanistico di dettaglio** che attua la previsione dello strumento generale, pertanto deve possedere tutti i requisiti tecnici previsti per un Piano Attuativo.

In particolare deve avere tra i suoi contenuti **la specifica disciplina urbanistica** di dettaglio capace di dare ulteriori indicazioni per la successiva fase progettuale, nonché idonee argomentazioni di natura paesaggistica volte a dimostrare la coerenza e compatibilità del Piano alle disposizioni di tutela contenute nelle schede di vincolo, parte integrante del PIT/PPR. A tal fine è opportuno che, oltre alla relazione tecnica descrittiva dell'intervento, venga prodotta una **relazione paesaggistica** utilizzando quale modello di riferimento quello previsto a supporto delle Autorizzazioni Paesaggistiche ordinarie di cui al DPCM 12/12/2005.

Quale guida per la redazione della documentazione tecnica da produrre, si indicano i seguenti elaborati:

- a) estratti cartografici capaci di documentare: la classificazione delle aree di intervento del Regolamento Urbanistico, la collocazione del lotto di intervento rispetto al contesto urbano/rurale di riferimento;
- b) documentazione fotografica esaustiva dello stato attuale dell'area di intervento e dei suoi rapporti urbanistici, naturalistici e percettivi con il contesto;
- c) relazione tecnica dalla quale emerga il quadro conoscitivo di riferimento nonché la descrizione degli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento;
- d) relazione paesaggistica come sopra indicato;
- e) elaborati progettuali di natura urbanistica consistenti in planivolumetrici e simulazioni tridimensionali del progetto oltre che ad un progetto di assetto delle aree scoperte. Oltre a tali elaborati possono essere prodotti elaborati di dettaglio riferiti alle soluzioni planimetriche e di prospetto;
- f) l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione, ove richieste
- g) eventuali pareri di enti territoriali e di enti erogatori di servizi (acqua, energia, gas)

Il Piano Attuativo dovrà essere altresì comprensivo delle necessarie **indagini geologiche** da depositare preventivamente all'adozione.

Ai fini di quanto sopra, oltre agli elaborati tecnici necessari a supportare l'intervento dal punto di vista geologico, dovranno essere compilati ed allegati i seguenti documenti:

- MODULO 1 Scheda di deposito, firmato in calce e timbrato dal tecnico incaricato delle indagini geologiche;
- MODULO 2 Attestazione della compatibilità dell'intervento rispetto alle indagini, firmato e timbrato dal tecnico incaricato della redazione dello strumento urbanistico
- MODULO 3 Certificazione della adeguatezza delle indagini al Regolamento regionale 53/R firmato e timbrato dal tecnico incaricato delle indagini geologiche.

La documentazione di cui sopra dovrà essere prodotta come segue:

- Due copie cartacee di cortesia

- Tre copie su formato digitale (DVD) che verranno trasmesse dall' Amministrazione a Regione Toscana, Provincia e Sovrintendenza.

Diritti di segreteria

Con Delibera della Giunta Comunale n. 183 del 31/10/2019 sono state ridefinite gli importi dei diritti di segreteria per l'anno 2020. In base a questa, a partire dal primo gennaio di quest'anno, per i piani attuativi in aree soggette a vincolo paesaggistico è stato fissato l'importo di **300 euro**.