



**COMUNE DI PISA**  
**DIREZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA**

e-mail: edilizia.privata@comune.pisa.it

**Ufficio Edilizia privata**  
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2  
56125 Pisa

Pisa, 21 ottobre 2019

Al Sindaco  
All' Assessore Urbanistica  
Loro sedi

**OGGETTO:** Osservazione d'ufficio relativa a Variante al vigente Regolamento Urbanistico "*Integrazione disposizioni normative*", adottata con Delibera n.35 del 30/07/2019 e pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 34 – parte seconda – del 21/08/2019

La sottoscritta Ing. Daisy Ricci, in qualità di dirigente del settore Urbanistica ed Edilizia del Comune di Pisa, in merito alla variante in oggetto

**ARGOMENTA QUANTO SEGUE**

La variante in esame è stata avviata e predisposta con la finalità di superare le criticità rilevate in ordine alla mancata procedura di valutazione di conformità e coerenza al PIT della variante al Regolamento Urbanistico (redatto tra il 2015 e il 2017), secondo quanto disposto dall'accordo sottoscritto da Regione Toscana e MIBACT nel dicembre 2016, recuperando tale passaggio attraverso la procedura di cui all'art. 23 del PIT applicata alle previsioni oggetto di permesso a costruire diretto in aree interessate dalla presenza di Beni Paesaggistici.

In fase di predisposizione degli atti relativi al deposito delle indagini geologiche, ed in particolare alla compilazione della scheda di cui all'art. 104 della L.R. 65/2014 tenuto conto del D.P.G.R. 25-10-2011 n° 53/R, è emerso che la variante al Regolamento Urbanistico, approvata nel 2017, risultava priva delle integrazioni richieste dal settore Genio Civile Valdarno Inferiore con nota prot. 29381/2017 (Deposito n° 57/2015).

L'ufficio ha chiarito ai competenti uffici della Regione Toscana i contenuti e gli obiettivi della variante attraverso una nota esplicativa trasmessa in data 30/07/2019 cui ha seguito, in data 19/09/2019, nota di risposta da parte del Genio Civile (prot. N° 95219). La suddetta comunicazione fa seguito ad incontro tecnico presso gli uffici della Giunta Regionale durante il quale è stata accertata l'opportunità di integrare il Quadro Conoscitivo del Regolamento Urbanistico secondo le procedure dell'art. 21 della L.R. 65/2014, e conseguentemente in data 30/09/2019 è stata trasmessa la documentazione relativa alla microzonazione sismica: In occasione di un successivo incontro, in data 08/10/2019, presso gli uffici regionali del Genio Civile sono stati illustrati i contenuti degli elaborati idraulici e geo-morfologici in corso di redazione definitiva.

Secondo quanto fino ad ora emerso l'Amministrazione Comunale è in possesso di dati necessari a completare il perfezionamento degli elaborati, evitando così l'adozione di misure cautelari.

Ferma restando la necessità di verificare attentamente i contenuti delle istanze edilizie anche avvalendosi delle specifiche competenze, in ordine agli aspetti di tutela del suolo, presenti presso l'ufficio ambiente del Comune, è stata valutata l'opportunità di estendere la procedura del Piano Attuativo oltre agli

interventi soggetti a titolo edilizio diretto presenti in area vincolata, a tutte le previsioni di trasformazione urbanistico-edilizia ritenuti di significativa entità sotto il profilo della complessità e dell'estensione territoriale, che risultano non essere state adeguatamente valutate dalla variante 2017, in relazione agli aspetti di fattibilità.

Per quanto sopra espresso

### OSSERVA QUANTO SEGUE

Al fine di assicurare un maggior livello di tutela dell'interesse pubblico secondo quanto sopra argomentato, la sottoscritta ritiene di dover estendere la modalità attuativa del Piano Attuativo anche alle previsioni del vigente Regolamento Urbanistico, ritenute di complessa entità da parte degli uffici comunali, e che necessitano di maggiori approfondimenti in ordine alle valutazioni di fattibilità, rispetto alle quali lo strumento urbanistico al momento risulta privo di quadro di riferimento.

In conseguenza di ciò si ritiene dover integrare la disciplina dell'art. Art. 1.5.0. “, introdotto dalla variante adottata con Delibera n.35 del 30/07/2019, in base alle seguenti modalità:

- Modificare il titolo dell'art. 1.5.0. facendo riferimento anche agli aspetti di tutela del suolo come segue *“Disposizioni generali finalizzate alla tutela paesaggistica in conformità al Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) con valenza di Piano paesaggistico (PPR) e alla tutela del suolo”*
- Integrare il contenuto dell'art. 1.5.0. con un ulteriore comma 4 che reciti ***“le previsioni del vigente regolamento urbanistico soggette a permesso di costruire, seppur non interessanti Beni Paesaggistici, possono essere attuabili previa predisposizione di specifico piano attuativo ancorché non vincolato alla cessione di aree o alla realizzazione di opere pubbliche”***

Pisa, 21/10/2019

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Daisy Ricci