



Deliberazione in pubblicazione all'Albo  
Pretorio di questo Comune dal

## DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 19 del 14/05/2019

Presiede Il Presidente Del Consiglio GENNAI ALESSANDRO

E' PRESENTE IL SINDACO CONTI MICHELE

La presente deliberazione è divenuta  
esecutiva il **14/05/2019**

**Comunicata a:**

D-10  
SINDACO  
SEGRETARIO GENERALE  
DRINGOLI  
RICCI  
GRUPPI CONSILIARI  
ORGANO DI REVISIONE  
URP

Sono inoltre presenti gli Assessori RAFFAELLA BONSANGUE BEDINI  
FILIPPO BONANNO GIOVANNA BUSCEMI ANDREA DRINGOLI MASSIMO  
GAMBACCINI GIANNA LATROFA RAFFAELE PESCIATINI PAOLO

Assiste il Segretario Generale MORDACCI MARCO

Scrutatori: Consiglieri

**OGGETTO: VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
APPROVATA CON DELIBERA DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 20 DEL  
04/05/2017 - ACCERTAMENTO MANCATA ACQUISIZIONE PARERE  
CONFERENZA PAESAGGISTICA - DETERMINAZIONI**

Il Presidente Del Consiglio  
GENNAI ALESSANDRO

Il Segretario Generale  
MORDACCI MARCO

### Consiglieri in carica:

NOMINATIVO	P/A	NOMINATIVO	P/A
AMORE GABRIELE	P	NERINI MAURIZIO	P
AULETTA FRANCESCO	A	NICCOLAI FRANCESCO	A
AZZARA' ANTONINO	A	PASQUALINO GIOVANNI	P
BARBUTI BRUNELLA	P	PICCHI OLIVIA	P
BARGAGNA ALESSANDRO	P	PIZZANELLI GIULIANO	P
BARSOTTI LAURA	P	POLI VERONICA	P
BIONDI MARCO	P	PUNZO MARIA	P
BUSCEMI RICCARDO	P	SCOGNAMIGLIO MARIA ANTONIETTA	P
CAMELLINI ANNALISA	P	SERFOGLI ANDREA	P
COGNETTI PAOLO	P	TOLAINI ALESSANDRO	P
COLECCHIA GIUSEPPE	P	TRAPANI MATTEO	A
CONTI MICHELE	P	VERONESE ANTONIO	A
CONVERSANO ALBERTO	P		
DI GADDO BENEDETTA	A		
DINI EMANUELA	P		
GAMBINI GIULIA	A		
GENNAI ALESSANDRO	P		
LAURORA MANUEL	A		
LAZZERI MARCELLO	P		
MANCINI VIRGINIA	P		
MANNOCCI GINO	A		



## IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Con Delibera della Giunta Comunale n. 5 del 27/01/2015 è stato avviato il procedimento di formazione della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Pisa denominata “**Variante generale** e di adeguamento per conferma, rinnovo, rettifica, ai sensi della L.R. n. 65/14 delle previsioni del Regolamento Urbanistico ....”;
- La Variante “Adeguamento delle previsioni del R.U.”, delle schede norma non attuate e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e rettifiche cartografiche”, è stata **adottata** con Delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 17/12/2015 e riguarda secondo quanto riportato nella Relazione del Responsabile del Procedimento (All. B alla Delibera n. 47/2015) gli aspetti nel seguito descritti:

1. Verifica, conferma o eliminazione di previsioni delle schede norma non attuate;
2. Modifiche alle norme “per una loro migliore applicazione tecnica in coerenza con gli obiettivi strategici del Regolamento Urbanistico ..”.

Considerato che la Regione Toscana con Delibera del Consiglio Regionale n. 35 del 27/03/2015 ha approvato il PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) con valore di PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR) ai sensi del D.Lgs n. 42/04 e s. m. e i. (c.d. “Codice” del Paesaggio) procedendo alla “vestizione dei vincoli”, ovvero alla codificazione, descrizione, interpretazione e disciplina dei beni paesaggistici vincolati ai sensi di specifici decreti (art. 136 del Codice) o per legge (art. 142 del Codice);

Rilevato che il PIT “si qualifica come strumento di pianificazione territoriale con specifica considerazione dei valori paesaggistici” (art. 1 comma 3 Disciplina di Piano) e “persegue la salvaguardia delle caratteristiche paesaggistiche e la promozione dei valori paesaggistici coerentemente inseriti nei singoli contesti ambientali” (art. 1 c. 4 Disciplina di Piano);

Considerato che:

- le Direttive correlate agli obiettivi di qualità d’ambito e quelle contenute nella disciplina dei beni paesaggistici costituiscono disposizioni che impegnano gli Enti territoriali all’attuazione di quanto in esse previsto ai fini del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano (art. 4 comma 2 lettera f) della Disciplina di Piano del PIT);
- la Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell’art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004, contenuta nella Sezione 4, è articolata in obiettivi, direttive, prescrizioni e prescrizioni d’uso;
- le Direttive sono espressamente riferite ai contenuti degli strumenti urbanistici: gli enti territoriali e i soggetti pubblici negli strumenti di pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, devono infatti provvedere a definire strategie, misure e regole/discipline finalizzate a salvaguardare e valorizzare i beni paesaggistici. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici sopradescritti sono tenuti ad “applicare” le direttive (art. 4 comma 3 Disciplina di Piano del PIT);

Visto l’art. 145 comma 4 del D.Lgs. n. 42/2004 e s. m. e i., secondo cui “*I comuni, le città metropolitane, le province e gli enti gestori delle aree naturali protette conformano o adeguano gli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale alle previsioni dei piani paesaggistici, secondo le procedure*”



*previste dalla legge regionale, entro i termini stabiliti dai piani medesimi e comunque non oltre due anni dalla loro approvazione...”;*

Visto che la L.R. n. 65/2014 e la Disciplina di Piano del PIT/PPR prevedono specifiche procedure per l'adeguamento e la conformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale che sono state precisate e disciplinate in particolare con gli Accordi fra la stessa Regione Toscana e il MIBACT sottoscritti in data 16/12/2016 e in data 17/05/2018;

Rilevato in particolare che nell'ambito delle procedure di conformazione degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, gli Enti territoriali e gli altri soggetti pubblici con competenze incidenti sul territorio, sottopongono (fra l'altro) alla Conferenza Paesaggistica, le individuazioni, i riconoscimenti, le precisazioni e le definizioni di dettaglio previste nella Sezione 4 lettera C delle Schede di vincolo e le individuazioni, i riconoscimenti e le precisazioni previsti nelle direttive della specifica disciplina delle aree tutelate per legge;

Vista la Delibera n. 20 del 4/05/2017 con cui il Consiglio Comunale ha controdedotto alle osservazioni pervenute e approvato la Variante al Regolamento Urbanistico “adeguando gli atti sulla base di quanto accolto..” e dando mandato al Responsabile del Procedimento di procedere alla modifica ed adeguamento della cartografia e dei grafici delle schede norma degli atti della Variante;

Considerato che l'avviso di approvazione della Variante è stato pubblicato sul BURT n. 29 del 19/07/2017 e n. 30 del 26/07/2017 e che lo strumento urbanistico è divenuto “efficace” decorsi 30 giorni dalla pubblicazione del suddetto avviso;

Rilevato che con comunicazione del 20/09/2017, la Regione Toscana ha segnalato all'Amministrazione Comunale che “la variante urbanistica **non è stata sottoposta alla Conferenza Paesaggistica di cui all'art. 21 del PIT**” e “al fine di ottemperare anche se in modo tardivo a quanto richiesto dalla normativa e dallo strumento di pianificazione regionale ..”, ha richiesto al Comune di procedere alla “convocazione della Conferenza Paesaggistica relativa alla Variante Urbanistica in oggetto”;

Vista la Delibera della Giunta Comunale n. 178 del 20 Settembre 2018 avente per oggetto “Atto di indirizzo. Variante al Regolamento Urbanistico – Adeguamento delle previsioni del RU delle schede norma e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e rettifiche cartografiche. Procedimento previsto dall'art. 31 della L.R. 65/2014 in materia di Piano paesaggistico”;

Considerato che:

- in data 17/05/2018 è stato sottoscritto un nuovo accordo fra la Regione Toscana e il MIBACT “per lo svolgimento della Conferenza paesaggistica nelle procedure di conformazione o di adeguamento degli strumenti della pianificazione”;
- in base al suddetto Accordo “le varianti agli strumenti di pianificazione non ricomprese nella fattispecie di cui ai commi 2-3 dell'art. 4, che interessino Beni paesaggistici sono oggetto di valutazione di coerenza al PIT-PPR **nell'ambito del procedimento urbanistico ordinario ai sensi degli artt. 17, 19, 20, 25, 49, 53 della L.R. n. 65/2014**”;
- la Variante al Regolamento Urbanistico in esame è stata ritenuta di carattere puntuale e pertanto non riconducibile alle fattispecie dell'art. 4 comma 2 dell'Accordo Regione – MIBACT(strumenti della pianificazione territoriale, piani operativi comunali, varianti generali ai suddetti strumenti e ai regolamenti urbanistici, varianti agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica già conformati che interessino Beni paesaggistici ...) e del comma 3 dello stesso art. 4 (varianti finalizzate esclusivamente all'adeguamento dello strumento al PIT-PPR, come da art. 31 comma 3 della L.R. n. 65/2014);



Rilevato, pertanto, che non è possibile richiedere in questa fase l'accertamento della coerenza delle previsioni del R.U. con i contenuti del PIT/PPR mediante la convocazione di specifica Conferenza Paesaggistica;

Considerato che con la controdeduzione alle osservazioni pervenute e l'approvazione della Variante sono state introdotte variazioni negli elaborati del Regolamento Urbanistico riguardanti anche aree interessate da vincoli paesaggistici;

Valutati i contenuti delle Schede di Paesaggio del PIT/PPR e della Disciplina dei beni paesaggistici e rilevato in particolare che nel caso del vincolo ex art. 142 comma 1 lett. a) del D.Lgs. n. 42/04 (Aree tutelate per legge: "territori costieri compresi in una fascia di 300 metri dalla linea di battigia, anche per i terreni elevati sul mare"), la disciplina d'uso contiene prescrizioni e divieti espressi (es. 3.3 – prescrizioni lettera h: "Non è ammesso l'impegno di suolo non edificato ai fini insediativi, ad eccezione dei lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria. Gli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente possono comportare l'impegno di suolo non edificato a condizione che:

- siano riferiti all'adeguamento funzionale degli edifici o, nel caso delle strutture turistico alberghiere esistenti, siano strettamente necessari al miglioramento della qualità dell'offerta turistica,
- siano finalizzati a perseguire, attraverso la sostituzione/rimozione degli elementi incongrui, la salvaguardia e il recupero dei valori paesaggistici, con particolare attenzione agli assetti geomorfologici, vegetazionali e identitari, caratteristici della zona,
- non determinino un incremento complessivo maggiore del 10% della superficie coperta delle strutture edilizie esistenti");

Tenuto conto dell'importanza del procedimento disciplinato dalla L.R. n. 65/2014 e dallo stesso PIT/PPR ai fini anche del rispetto delle disposizioni del D.Lgs. n. 42/2004 e i possibili profili di contenzioso legati all'eventuale riconoscimento di potenzialità edificatorie e alla definizione di parametri urbanistici – edilizi non coerenti e/o non rispondenti con le direttive e la disciplina del PIT/PPR;

Vista la comunicazione già trasmessa alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno, al Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo per la Toscana e alla Regione Toscana - Direzione Urbanistica e Politiche Abitative - Settore Tutela, Riqualificazione e Valorizzazione del Paesaggio con prot. n. 31410 del 27/03/2019;

Ritenuto opportuno e necessario a tutela dell'interesse pubblico prevalente (paesaggio) adottare provvedimenti finalizzati a sospendere l'efficacia delle previsioni almeno laddove lo strumento urbanistico vigente preveda trasformazioni urbanistiche edilizie di lotti inedificati in aree soggette a vincolo paesaggistico previo rilascio di Permesso a Costruire diretto;

Ritenuto dover precisare che con successivo specifico provvedimento sarà disposto ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 65/2014 l'avvio del procedimento di Variante Urbanistica necessario per adeguare gli atti regolamentari alle normative vigenti;

Vista la Legge n. 241/90 e s. m. e i.;

Visto il D.Lgs. n. 267/00 e s. m. e i.;

Visto il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del presente atto, espresso, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, dalla Dirigente della Direzione Urbanistica Edilizia (**allegato A**) nel quale si attesta che la deliberazione non comporta riflessi diretti o indiretti sulla



# COMUNE DI PISA

ORIGINALE

situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'ente privata e che entra a far parte integrante e sostanziale del presente atto;

Visto l'estratto del verbale della seduta del 13 Maggio 2019 della 1° Commissione Consiliare Permanente contenente il parere espresso dalla stessa Commissione e che si allega al presente atto, per formarne parte integrale e sostanziale;

Ritenuto opportuno concedere al presente atto l'immediata eseguibilità ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs n. 267/2000 "Testo Unico delle leggi sull'Ordinamento degli Enti Locali", vista l'importanza del procedimento disciplinato dalla L.R. n° 65/2014 e dallo stesso PIT/PPR e i possibili profili di contenzioso legati all'eventuale riconoscimento di potenzialità edificatorie e alla definizione di parametri urbanistici-edilizi non coerenti e/o non rispondenti con le direttive e la disciplina del PIT/PPR, come già specificato;

A maggioranza dei presenti con voti resi nelle forme di legge, essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti	n. 24
Favorevoli	n. 19
Contrari	n. 5 (Biondi, Picchi, Pizzanelli, Scognamiglio, Serfogli)

## DELIBERA

1. di approvare la narrativa come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di disporre per quanto di competenza e per le motivazioni di cui in premessa che si intendono nel seguito integralmente riproposte, la sospensione dei procedimenti di valutazione di eventuali istanze di permesso a costruire riguardanti interventi in aree interessate dalla Variante al R.U. in esame e soggette a vincolo paesaggistico;
3. di dare mandata alla Direzione Urbanistica – Edilizia privata di predisporre gli atti necessari per procedere all'adozione di specifica Variante Urbanistica finalizzata al superamento della situazione di criticità descritta in narrativa;
4. Di pubblicare il presente atto all'albo pretorio;

Indi, il Consiglio Comunale

A maggioranza dei presenti con voti resi nelle forme di legge, essendosi verificato il seguente risultato:

Presenti	n. 24
Favorevoli	n. 19
Contrari	n. 5 (Biondi, Picchi, Pizzanelli, Scognamiglio, Serfogli)

in ragione dell'importanza del procedimento disciplinato dalla L.R. n° 65/2014 e dallo stesso PIT/PPR e i possibili profili di contenzioso legati all'eventuale riconoscimento di potenzialità edificatorie e alla definizione di parametri urbanistici-edilizi non coerenti e/o non rispondenti con le direttive e la disciplina del PIT/PPR; con successiva specifica votazione e con voti unanimi resi nei modi e forme di legge;

DELIBERA, altresì



# COMUNE DI PISA

ORIGINALE

Di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del "*Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali*" - T.U.E.L. approvato con D. Lgs. 18.08.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni.

Documento firmato digitalmente ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 23ter del decreto legislativo n. 82 del 7 marzo 2005 - Codice dell'Amministrazione digitale. Tale documento informatico è memorizzato digitalmente su banca dati del Comune di Pisa.