



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

VERBALE DELLA SEDUTA DEL GIORNO 8 Luglio 2021 **BOZZA**

Nei giorni 8 e 27 luglio 2021, presso la sede comunale si è riunita la Commissione Comunale per il Paesaggio nelle forme congiunte, secondo quanto stabilito dall'accordo sottoscritto in data 05/05/2021 dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di PISA e LIVORNO e dal Comune di Pisa.

Erano presenti:

- Per il Comune di Pisa l'arch. Sandro Ciabatti responsabile del procedimento delle istanze paesaggistiche, l'arch. Valeria Timpanidis e l'istruttore amministrativo Jessica Caramanica;
- Per la Commissione Comunale per il Paesaggio l'arch. Pierluigi Garuglieri, l'arch. Betti Bruno;
- Per la Soprintendenza di Pisa l'arch. Maria Irene Lattarulo.

LA COMMISSIONE COMUNALE:

- 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 INDICAZIONI

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 ALLA 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 documentazione necessaria a completare l'istanza e le eventuali rettifiche/integrazioni 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);

Nel caso in cui l'intervento sia ritenuto dalla Commissione conforme alle prescrizioni del PIT/PPR ma il progetto necessiti di sostanziali modifiche per renderlo maggiormente compatibile 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 adeguato verrà riesaminato nuovamente dalla Commissione che procederà conseguentemente ad esprimere il conseguente 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 opere che non configurano una complessiva riqualificazione e/o ristrutturazione dell'edificio e/o l'area di pertinenza. Per quanto indicato dalla Circolare 42 del Ministero 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

Fatti salvi gli aspetti procedurali relativi alla necessità o meno di autorizzazione paesaggistica in base alla tipologia del vincolo (tipologia a, b, c, d) in cui ricade l'intervento e alla configurazione della copertura (copertura piana, a falde, visibile/non visibile), 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 intervisibilità, l'ammissibilità degli interventi è condizionata alla dimostrazione di conformità a tali prescrizioni;
- qualora la sezione 4 delle schede non riporti prescrizioni in merito alla tutela degli aspetti percettivi, ovvero l'intervento sia ricompreso all'interno delle aree tutelate per legge (la cui disciplina non esplicita traiettorie percettive), la valutazione viene condotta sulla base dei seguenti criteri:
 - estensione complessiva dell'impianto e rapporto dello stesso con impianti presenti sulle coperture di fabbricati adiacenti,
 - 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
 - possibilità di trasferire parte dell'impianto su strutture o manufatti presenti sulle pertinenze.
- 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.

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

Considerato che tale fattispecie non è 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 inclusi all'interno di beni paesaggistici, isolati sul lotto di proprietà e privi di riconoscimento di valore da parte del vigente RU, l'intervento è riconducibile alla voce A2 in quanto le maggiori dimensioni in estensione dei prospetti (dovute al cappotto stesso) non costituiscono "emergenza della sagoma".
- nel caso di fabbricati inclusi all'interno di beni paesaggistici, in contesti propriamente urbani che assumono le forme del complesso plurifamiliare (bifamiliare, quadrifamiliare, condominio), data la possibile incidenza dell'intervento sull'unitarietà del fabbricato è necessario valutare l'intervento nell'ambito delle procedure paesaggistiche;
- nel caso di fabbricati in linea inclusi all'interno di beni paesaggistici di riconosciuto (attribuzione di valore del RU) e accertato valore (bene culturale ai sensi della Parte II del Codice) la valutazione circa l'ammissibilità è da ricondurre alla verifica del rispetto di prescrizioni del PIT/PPR relative ai nuovi interventi che solitamente impongono che siano *"armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale"*. In tal senso pertanto è da valutare la compatibilità dell'intervento rispetto alla continuità dei fronti (anteriore e posteriore), all'eventuale presenza di elementi di interruzione della continuità già presenti (sporgenze, rientranze, elementi di finitura ad interruzione della continuità), all'incidenza della trasformazione rispetto allo spazio pubblico eventualmente presente (marciapiedi, viabilità) e privato ad uso comune, ai possibili effetti di alterazione dei connotati storico-architettonici e compositivi 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 limitazioni né tantomeno orientamenti progettuali capaci di indirizzare la realizzazione di tali interventi.

Ai fini delle valutazioni di cui sopra si indicano pertanto 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:

arch. Pierluigi Garuglieri

arch. Betti Bruno

arch. Andrea Iacomoni
