**COMUNE DI SANTA LUCE**
**Provincia di Pisa**

**AREA N°2 – UFFICIO TECNICO**

**ALLEGATO C**
**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA**
**AREA TECNICA – SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA**

*(Ai sensi degli artt. 21, della L.R. Toscana n. 65/2014*)

1. OGGETTO E CONTESTO PROCEDURALE

Il Piano Operativo del Comune di Santa Luce (D.C.C. n. 53/2019), aggiornato nei suoi apparati normativi con la recente variante semplificata approvata in via definitiva con Determinazione n. 815 del 19-11-2025, si trova in regime di proroga quinquennale delle previsioni di trasformazione fino al 10 aprile 2030, in forza della Deliberazione consiliare n. 3 del 28 gennaio 2025.

In sede di controllo e istruttoria delle pratiche edilizie dirette e dei Progetti Unitari Convenzionati (PUC) attuativi di tali previsioni, si rende necessario procedere a una precisazione interpretativa formale in merito a una criticità diffusa all'interno delle schede di comparto, inerente la prescrizione in senso generico del parere della Commissione per il Paesaggio indipendentemente dai vincoli presenti sul territorio.

La presente relazione, redatta ai sensi dell'art. 21 della L.R. 65/2014, accompagna la proposta di deliberazione consiliare volta a sancire il definitivo riallineamento delle norme operato dal Progettista incaricato, Arch. Teresa Arrighetti.

2. VALUTAZIONE INTERPRETATIVA E AMBITO DI APPLICAZIONE

Dalla ricognizione complessiva condotta sugli apparati normativi del piano, emerge che lo strumento urbanistico ha prescritto in senso generico l'obbligo del parere della Commissione del Paesaggio indipendentemente dai vincoli presenti (mediante l'utilizzo diffuso di formule quali “Il progetto è soggetto al parere vincolante della Commissione Paesaggistica” o “Gli interventi sono sempre soggetti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio”).

Sotto il profilo tecnico e logico-sistematico della pianificazione comunale, si specifica che nelle norme esistenti del Piano Operativo non è mai mancata l'intenzione di precisare che l'attività della Commissione del Paesaggio fosse strettamente legata alla tutela reale del territorio. Di conseguenza, laddove nel piano è richiesto il parere di tale organo, questo è da intendersi

operante esclusivamente per le opere ricadenti all'interno di aree effettivamente sottoposte a formale vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004.

L'esplicazione di tale perimetrazione applicativa si rende necessaria per due ordini di motivi:

Riallineamento alle effettive competenze della Commissione: Ai sensi dell'art. 148 del D.Lgs. 42/2004, la Commissione Locale sorge e opera quale supporto tecnico-consultivo endoprocedimentale per la valutazione dell'impatto sul paesaggio formalmente tutelato dallo Stato o dalla Regione. Essa non possiede competenze istituzionali né poteri di veto ("parere vincolante") per la disciplina edilizia ordinaria in territori non vincolati.

Necessità di parametri valutativi concreti: La valutazione della Commissione, per non sfociare in una inammissibile discrezionalità assoluta o arbitrio tecnico, deve fondarsi per legge su parametri valutativi concreti, criteri oggettivi e indici morfologici chiari. Tali parametri di tutela sono strutturalmente agganciati alla disciplina delle aree vincolate. Nelle zone non soggette a vincolo, il Piano Operativo non fornisce tali stringenti parametri valutativi sul paesaggio. Di conseguenza, pretendere l'espressione del parere in tali aree determinerebbe un corto circuito procedimentale per totale assenza di criteri oggettivi di giudizio, a grave discapito della certezza del diritto per i progettisti esterni e per i privati proponenti. Mantenere una prescrizione così generica indipendentemente dai vincoli comporterebbe un esercizio delle funzioni consultive privo di binari normativi concreti.

3. GLI ELABORATI DI RIALLINEAMENTO ED EFFETTI DELL'ATTO

Per dare veste formale e testuale a questo principio di pianificazione, l'Arch. Teresa Arrighetti ha provveduto alla redazione della Relazione Specialistica (Allegato A) e del testo delle NTA coordinate in allineamento (Allegato B. Tale testo introduce una chiara clausola di coordinamento generale e prevalente all'interno delle disposizioni generali del Piano Operativo.

Per effetto di questa deliberazione ex Art. 21, l'adeguamento testuale ha efficacia immediata. Viene chiarito in via definitiva che per tutte le opere previste fuori dal vincolo di legge, la prescrizione del parere della Commissione è priva di efficacia precettiva. Questa Direzione potrà pertanto procedere speditamente all'istruttoria e all'approvazione dei Progetti Unitari (PUC) in corso e al rilascio dei titoli edilizi escludendo il passaggio dalla Commissione del Paesaggio per le zone non vincolate.

Si esprime parere favorevole di regolarità tecnica e si propone l'atto al Consiglio Comunale.

Santa Luce, 28 settembre 2026

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

(Geom. Fabio Carmignani)