**COMUNE DI SANTA LUCE**

**Provincia di Pisa**

**PIANO OPERATIVO COMUNALE**

**VARIANTE NTA AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA L.R. 65/2014**

# Allegato A - RELAZIONE SPECIALISTICA

**25-09-2026**

**arch. Teresa Arrighetti**

---

## *1 - Premessa normativa e oggetto della variante*

La Variante art. 21 è lo strumento che la LR 65/2014 ha previsto per effettuare la 'manutenzione' degli strumenti urbanistici, sia per quanto riguarda il quadro conoscitivo sia per quanto riguarda gli errori materiali.

Le necessità di interventi correttivi sorgono inevitabilmente dopo l'approvazione degli strumenti urbanistici, quando questi si applicano ai casi concreti di richiesta di titoli abilitativi e di gestione degli interventi pubblici, e sono da intendersi sempre come un miglioramento dei piani.

Gli strumenti urbanistici comunali, nella loro complessità e nella articolazione dei numerosi elaborati, sono naturalmente soggetti ad errori od imprecisioni di stesura, o di necessità di aggiornamento dei QC, e tali errori si rilevano nel periodo della loro messa in atto: la loro correzione è quindi finalizzata esclusivamente al loro miglioramento ed alla loro corretta applicazione, senza stravolgimenti delle loro finalità, obiettivi e discipline.

## *2 – Natura del parere della Commissione Paesaggistica*

Le Commissioni Paesaggistiche sono oggetto del CAPO IV "Controllo e gestione dei **beni soggetti a tutela paesaggistica**" della LR 65/2014, che fa riferimento all'"esercizio della **funzione autorizzatoria di cui agli articoli 146, 153 e 154 del Codice**" - vedi art. 151 della LR 65/2014 - mentre l'art. 152 ha come oggetto "Procedimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica".

La "Commissione per il paesaggio" è disciplinata dall'Art. 153, che recita:

"1. Per l'esercizio della funzione di cui all'articolo 152, i soggetti di cui all'articolo 151 istituiscono, anche in forma associata, una commissione denominata commissione per il paesaggio.

2. [...]

**3. La commissione esprime parere obbligatorio ai fini del rilascio dell'autorizzazione paesaggistica nell'ambito del procedimento disciplinato dall'articolo 146 del Codice.**"

E' chiaro quindi che il parere della Commissione paesaggistica è riservato alle zone e agli edifici definiti "Bene paesaggio" dal Codice dei Beni Culturali e del paesaggio (Dlgs 42/2004), Parte III, e pertanto soggetti a vincolo paesaggistico, ai sensi degli art. 136 (vincolo per decreto) e art. 142 (vincolo per legge) del Codice stesso.

Tali beni sono stati perimetrati e normati dal PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale della Regione Toscana, approvato con Deliberazione Consiglio regionale 27 marzo 2015, n. 37 e successivi aggiornamenti e integrazioni, e sono visibili sul sito Geoscopio/Piano Paesaggistico della Regione Toscana.

Se pure la pratica urbanistica negli anni scorsi aveva talvolta preso in considerazione la possibilità di avvalersi del parere della commissione paesaggistica anche in aree non vincolate, la giurisprudenza ed il dibattito più recenti hanno confermato che la **Commissione del Paesaggio** rilascia pareri **esclusivamente** in ambiti soggetti a vincolo paesaggistico, anche per garantire la **separazione** – necessaria per legge (vedi art. 152 della LR 65/2014) – fra procedimento amministrativo in materia urbanistico-edilizia e procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica.

Peraltro la Commissione del Paesaggio, esprimendo pareri sui beni soggetti vincolo paesaggistico, fa riferimento alla cartografia del PIT/PPR (conformativa per il vincolo ex art.136 e ricognitiva per il vincolo ex art. 142 del

Codice) ed alle direttive e prescrizioni contenute nell'Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei Beni Paesaggistici" e nell'elaborato "3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico", "Sezione 4 – Elementi identificativi, identificazione dei valori e valutazione della loro permanenza-trasformazione, disciplina d'uso articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso" per i beni ex art. 136 del Codice.

Mancando di parametri valutativi concreti, il generico parere della Commissione Paesaggistica su aree non vincolate sarebbe totalmente privo di efficacia precettiva, per totale carenza sia di normativa di riferimento sia di parametri di valutazione.

*3 – Correzioni di errori materiali delle NTA del POC di Santa Luce ai sensi dell'art. 21 LR 65/2014*

Per quanto riguarda l'oggetto della presente variante, l'Ufficio Tecnico del Comune ha rilevato che nelle NTA del POC, approvate nel 2019 e successivamente variate (ultima variante approvata definitivamente con Det. Settore Area Tecnica n. 815 del 19-11-2025), si fa riferimento in diverse parti al "parere vincolante della Commissione Paesaggistica", senza specificare se sia connesso alla presenza o meno di vincoli paesaggistici ai sensi degli art. 136 e 142 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Per i motivi esposti nel punto 2, la dizione presente in alcune parti delle NTA: "Il progetto è soggetto al parere vincolante della Commissione Paesaggistica", "Gli interventi sono sempre soggetti al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio" o locuzioni analoghe, mancando della ulteriore specificazione: "**per le aree ed i beni soggetti a vincolo paesaggistico**" (che doveva essere considerata come sottintesa) può indurre a difficoltà interpretative e rallentamenti nei procedimenti tecnico-amministrativi riguardanti piani urbanistici attuativi, progetti unitari convenzionati ma anche per l'asseverazione e/o il rilascio di comunicazioni e di titoli abilitativi, laddove tali locuzioni riguardino interventi diretti.

E' evidente che la carenza della specificazione suddetta è da considerarsi un errore materiale, ai sensi dell'art. 21 della LR 65/2014, che necessita di precisazione interpretativa e riallineamento esplicito alla normativa nazionale e regionale.

Pertanto si effettua una revisione dell'intero corpus delle NTA del POC, sia nella parte di disciplina dell'esistente sia nella disciplina delle trasformazioni, al fine di rendere esplicito che il parere della Commissione Paesaggistica è riservato esclusivamente alle aree soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004) e del PIT/PPR della Regione Toscana, eliminando quindi i dubbi interpretativi generati da norme sottintese ma non esplicitate.

Tale revisione, finalizzata al riallineamento esplicito alla normativa nazionale e regionale, comporta in talune fattispecie – in particolare nelle aree di trasformazione dove è richiesto il parere della Commissione Paesaggistica – la integrazione della dicitura "**per le aree ed i beni soggetti a vincolo paesaggistico**".

Nei casi invece in cui tale dicitura sia presente in articoli normativi che riguardano interventi sull'esistente, essendo comunque già presenti nelle NTA le norme relative ai beni vincolati ("Art. 21 - Il paesaggio di Santa Luce nel PIT con valenza di Piano Paesaggistico della Regione Toscana", punto "5 Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio Dlgs 42/2004") si è valutato più opportuno omettere il richiamo al regime autorizzatorio dei vincoli, per non creare duplicazione e sovrapposizione di norme.

Rilevando tuttavia che nell'art. 21 tale richiamo non è stato esplicitamente inserito per mero errore, si integra l'articolo con il seguente ultimo punto:

"Gli interventi nelle aree soggette a vincolo paesaggistico sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica nelle forme previste dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs 42/2004), dalle disposizioni statali e regionali in materia e dal Piano Paesaggistico Regionale."

La presente variante riguarda quindi esclusivamente correzione di errori materiali contenuti nelle NTA del POC di Santa Luce e ricade nelle fattispecie di cui all'art. 21 della LR 65/2014.

arch. Teresa Arrighetti