



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 09
Urbanistica - Edilizia Privata
Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica -
Archivio di deposito
Ufficio Urbanistica
Palazzo Pretorio – Vicolo del Moro, 2
56125 Pisa

Tel: 050.910____

PEC:
comune.pisa@postacert.toscana.it

RELAZIONE TECNICA

- RETTIFICA ERRORI MATERIALI AI SENSI DELL'ART. 21
DELLA L.R. 65/2014

Marzo 2023

L'art.21 della L.R. n.65 del 10/11/2014 consente l'applicazione della procedura di aggiornamento del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, mediante un'unica Delibera di competenza del Consiglio Comunale.

Art. 21 - Aggiornamenti del quadro conoscitivo e rettifica di errori materiali

1. I soggetti di cui all'articolo 8, comma 1, provvedono all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti mediante un'unica deliberazione;

2. Ciascun soggetto di cui all'articolo 8, comma 1, trasmette agli altri soggetti istituzionali di cui al medesimo comma, la deliberazione di aggiornamento o di correzione (35) il cui avviso è pubblicato sul BURT.

Sono state individuate 2 tipologie di errori materiali

A. Errori materiali contenuti nella cartografia

B. Errori materiali contenuti nella cartografia e nelle NTA

Si precisa che tale elenco non è esaustivo e potrà essere modificato, tramite la medesima procedura prevista dall'art. 21 della LR 65/2014, in seguito alla presa d'atto di ulteriori errori materiali, errori che potranno essere individuati sia da parte degli uffici comunali che tramite le osservazioni dei cittadini, delle associazioni e degli altri soggetti istituzionali.

A. Errori materiali contenuti nella cartografia

Per quanto riguarda le rettifiche cartografiche si sono evidenziati i seguenti errori materiali:

1 - Centro Storico Immobile Lungarno G. Galilei n.14 – Catasto Fabbricati Fg 125 mapp. 249– Accoglimento richiesta correzione cartografica e riclassificazione– prot. 19643 del 13/02/2024.

La richiesta ha per oggetto un immobile classificato dal vigente Regolamento Urbanistico tra gli “Edifici di interesse storico assimilati agli edifici di cui al punto 1.2” di cui all’art. 4.3.2 delle NTA del Regolamento Urbanistico.

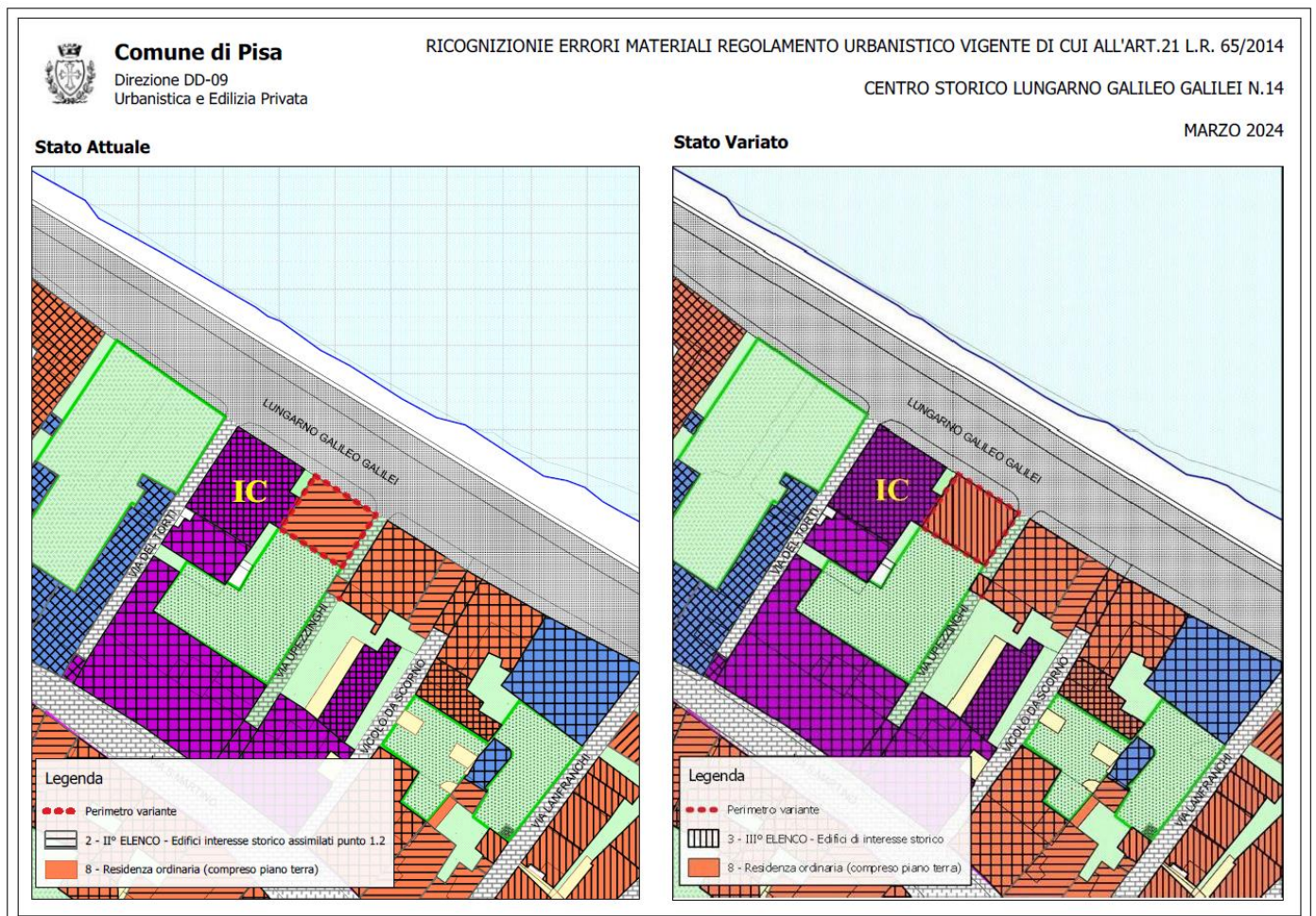
La relazione allegata alla richiesta di correzione cartografica evidenzia che l’edificio ha subito notevoli danni durante i bombardamenti del 1944 e lo stato attuale dell’edificio (ad esclusione della facciata che è rimasta inalterata) è dovuto agli interventi effettuati nel secondo dopoguerra.

In particolar modo le differenze emergono nel confronto con le planimetrie catastali d’impianto datate Marzo 1940 e le planimetrie catastali del 1956-1964

Si precisa che l’immobile in oggetto non rientra tra gli immobili vincolati di cui alla parte seconda del Codice mentre è soggetto al vincolo paesaggistico di cui all’art.136 del D.Lgs.

Anche la schedatura ex L.R. 59/80 evidenzia che solo la facciata è originale mentre l’interno è stato completamente ricostruito nel dopoguerra.

Si ritiene pertanto che l’immobile possa essere riclassificato come “**Edificio di interesse storico**” di cui all’art. 4.1.3 delle NTA del R.U. con conseguente cambio della retinatura della cartografia della Tavola “Centro Storico”



2 - Centro Storico Immobile – via Nicola Pisano 17- Catasto Fabbricati al F. 123 particella 142 subalterno 9, particella 147 subalterno 3, particella 148 e particella 149 subalterno 3

Accoglimento richiesta correzione cartografica e riclassificazione – prot. 56816 del 05/05/2023

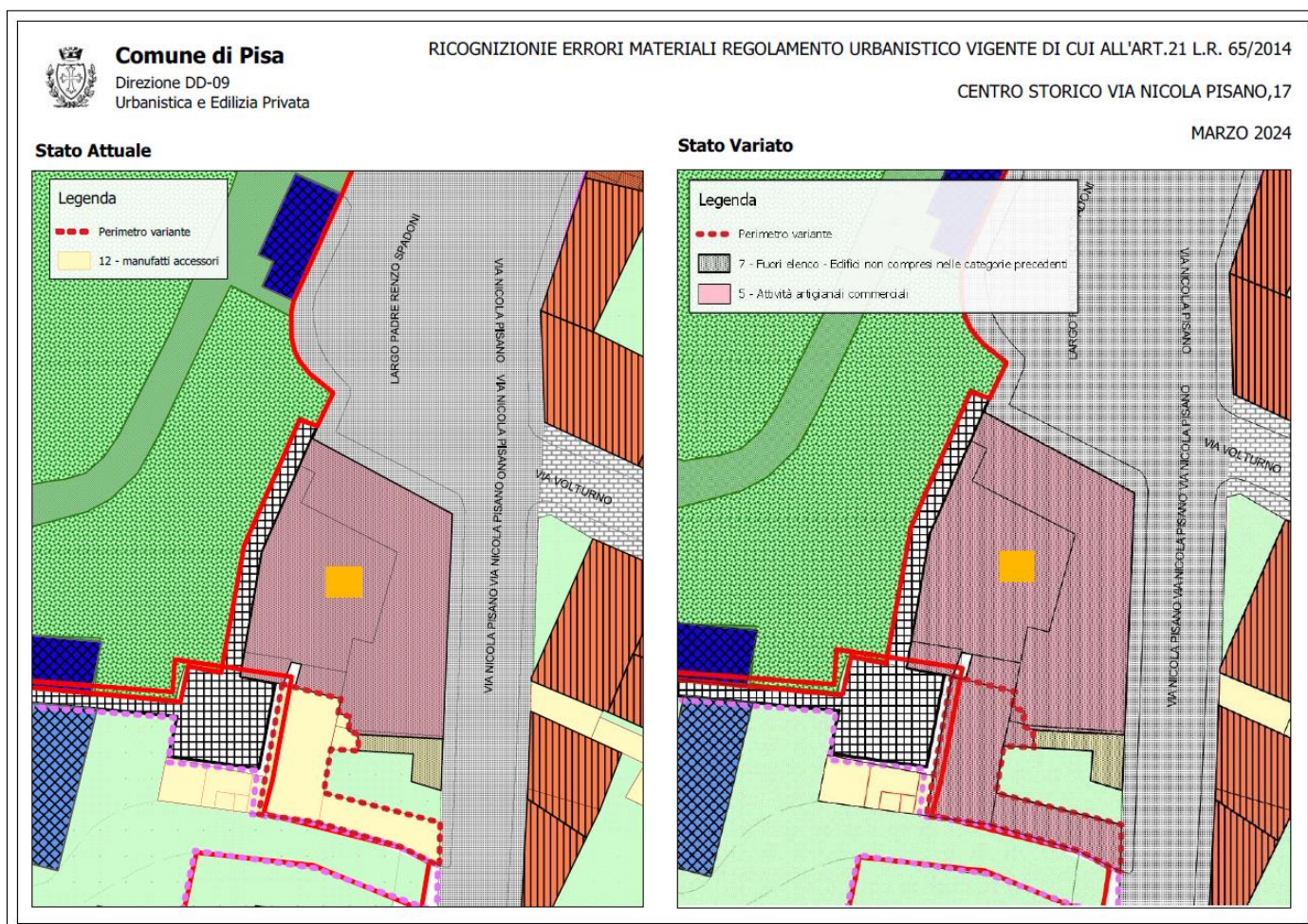
Gli edifici oggetto della richiesta di correzione cartografica sono individuati dal vigente R.U. tra gli edifici “Fuori Elenco – Costruzioni o manufatti accessori” e disciplinato dagli artt. 4.2.9 e 4.3.9 - Costruzioni accessorie.

La richiesta di correzione cartografica prevede di individuare gli edifici, in analogia alla destinazione urbanistica impressa all’area adiacente, tra gli edifici fuori elenco – Edifici non compresi nelle categorie precedenti di cui agli artt. 4.2.7 e 4.2.7 – Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti con la retinatura, per quanto riguarda le destinazioni d’uso, di attività artigianali, commerciali con residenza parziale (residenza almeno in un piano).

La relazione allegata ha dimostrato che l’intervento edilizio da cui è derivato l’assetto attuale dell’area è originato da un progetto approvato con pratica edilizia catalogata con protocollo n° 7463 del 4 luglio 1967 – Concessione Edilizia del 04.09.1967 e pratica edilizia catalogata con protocollo n°4394 del 27 marzo 1968 (successivamente sono intervenuti altri interventi richiesti con CILA) .

I progetti suddetti dimostrano che gli interventi costituivano una soluzione unitaria e che le aree individuate quali manufatti accessori dal vigente strumento sono in realtà edifici destinati a funzioni quali uffici, magazzini legati pertinenzialmente agli edifici adiacenti

Si ritiene pertanto che l’immobile oggetto della richiesta possa essere riclassificato dall’attuale “Edifici Fuori Elenco – Costruzioni o manufatti accessori” come **“Edifici fuori elenco – Edifici non compresi nelle categorie precedenti”** di cui agli artt. 4.2.7 e 4.2.7 con la retinatura, per quanto riguarda le **destinazioni d’uso**, di attività artigianali, commerciali con residenza parziale (residenza almeno in un piano). con conseguente cambio della cartografia della Tavola “Centro Storico”.



B. Errori materiali contenuti nella cartografia e nella NTA

La cartografia del Regolamento contiene (Tavola Pisa Ovest) un'area identificata con il simbolo 19/1C – localizzata in via Alessandro Borodin (Barbaricina).

- La Variante CC 44/2007

L'area in questione era stata individuata nell'ambito di una variante approvata con Delibera CC. n 44 del 14.06.2007, variante denominata "Piano di dismissione del patrimonio comunale" e pubblicata sul BURT n.32 del 08.08.2007.

La cartografia, con retinatura degli interventi soggetti a concessione convenzionata, individuava l'area con il codice 19/C1.

I parametri urbanistici di riferimento indicati nella Delibera n.44/2007 sono i seguenti:

Superficie catastale Area fondiaria

Area oggetto della procedura di vendita: mq- 1.204 (fg. 26 – mapp. 1217 - ora fg 26 mapp. 1217 sup. 845 – fg 26 mapp. 1243 – sup. 359)

- altezza massima 7,50 ml (confermato);
- n. 2 piani per abitazioni più un piano per locali accessori (confermato);
- rapporto di copertura massimo 40% (confermato);
- distanza dai limiti del lotto residenziale uguale o maggiore di ml 5.00 (confermato);
- distanza fra pareti finestrate con edifici esistenti = > di 10,00 ml (introdotto);
- superficie utile lorda (SLU) massima 800 mq (confermato);
- superficie massima accessoria 800 mq (scale comuni, cantine, autorimesse, terrazzi, soffitte, locali tecnici, etc.) (confermato con incremento);
- superficie minima unità abitativa 100 mq (SLU) per un massimo di n. 8 unità abitative (modificato).

- Il Regolamento Urbanistico Vigente

Il R.U. vigente individua con retinatura "Altre aree di trasformazione" ovvero gli interventi di cui all'art. 1.6.1 con il codice 19/1C.

L'area in oggetto non è individuata cartograficamente, così come doveva essere, quale area soggetta agli "Interventi di trasformazione di cui all'art. 1.6.3." e di conseguenza non è normata nell'elenco interventi di cui all'art. 1.6.3, elenco interventi collocato in appendice nelle NTA della disciplina.

- La proposta di rettifica dell'errore materiale

Si prevede quindi, in primo luogo, di modificare la cartografia individuando l'area con il codice 19.1/C con la retinatura degli "Interventi di trasformazione di cui all'art. 1.6.3."

In secondo luogo si prevede di modificare le NTA inserendo nell'"Elenco interventi art. 1.6.3 Integrazione" la seguente scheda:

Riferimento RU

19.1/C - via Borodin

Tipo di Intervento

Permesso di costruire convenzionato

Oggetto dell'intervento o del convenzionamento

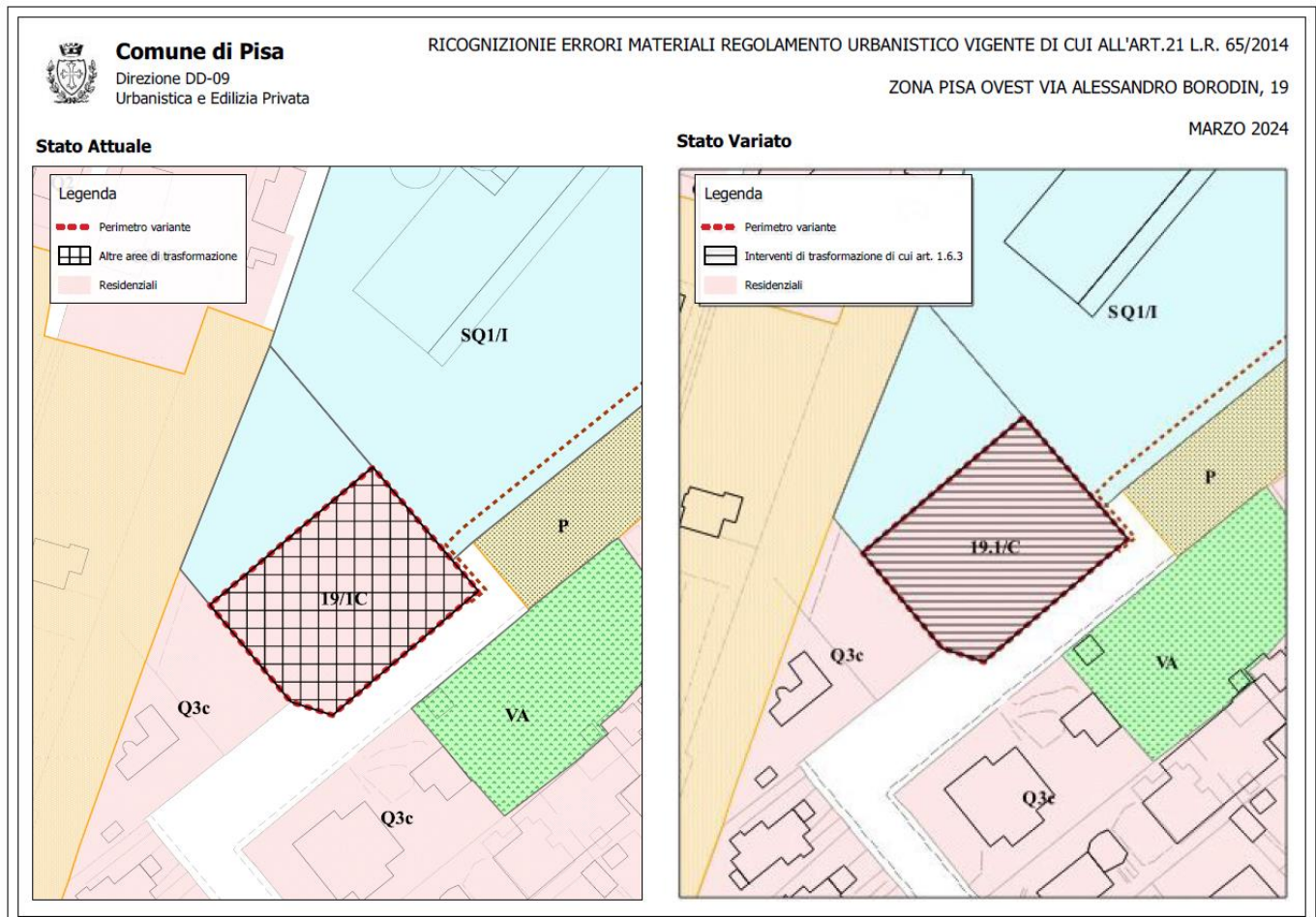
L'area fondiaria dell'intervento è quella individuata catastalmente dalle particelle n. 1217 – 1243 del foglio 26.

Le aree esterne a suddette particelle ma collocate all'interno del perimetro dell'area 19.1/C sono destinate ad opere di urbanizzazione, opere da realizzare a scomputo degli oneri e da concordare in base alle richieste dell'A.C.

Parametri urbanistico – edilizi dell'area fondiaria

- altezza massima 7,50 ml;
- n. 2 piani per abitazioni più un piano per locali accessori ;
- rapporto di copertura massimo 40% ;
- distanza dai limiti del lotto residenziale uguale o maggiore di ml 5.00 ;
- distanza fra pareti finestrate con edifici esistenti = > di 10,00 ml ;
- superficie utile lorda (SLU) massima 800 mq ;
- superficie massima accessoria 800 mq (scale comuni, cantine, autorimesse, terrazzi, soffitte, locali tecnici, etc.);
- superficie minima unità abitativa 100 mq (SLU) per un massimo di n. 8 unità abitative.

Si precisa che tali parametri dovranno essere verificati in funzione dei regolamenti regionali in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio .



La Dirigente
Ing. Daisy Ricci

Il Responsabile E.Q.
Arch. Davide Berrugi