COMUNE DI PISA
Ufficio Edilizia Privata

Conferenza dei Servizi e Commissione Tecnica Interna del 19.02.2026
ore 09.00

VERBALE

Richiesta di conferenza di servizi per la valutazione di interventi edilizi ai sensi dell'articolo 2 del vigente Regolamento Edilizio per interpretazione normativa

Premesso che:

- a seguito dell'entrata in vigore della L.R.T. n. 61 del 31.12.2024 2024 come sancito dall'articolo 41 della stessa, le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche edilizie della civile abitazione (affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze), sono consentite esclusivamente in immobili e unità immobiliari aventi, ai fini urbanistici, **destinazione d'uso turistico-ricettiva**;
- che le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, relativamente al solo centro storico, all'articolo 4.5.2, nelle funzioni compatibili e previste, ammette le seguenti attrezzature turistico-ricettive:
  - *alberghi, motel, villaggi albergo;*
  - *residenze turistico-alberghiere;*
  - *case per ferie;*
  - *ostelli;*
  - *esercizi di affittacamere (compreso i bed&breakfast);*
  - *case e appartamenti per vacanze;*

  prescrivendo che, ad esclusione degli esercizi di affittacamere (compreso i bed&breakfast), le case e appartamenti per le vacanze, le funzioni devono **interessare interi edifici e risultanti dalle trasformazioni fisiche ammissibili su unità immobiliari aventi accesso autonomo all'esterno;**
- che le Norme Tecniche di Attuazione del vigente Regolamento Urbanistico, relativamente al solo centro storico, all'articolo 4.5.4, nella disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso, disciplina che il mutamento di destinazione d'uso da altre destinazioni a destinazione ricettiva è sempre possibile, **se riferito all'intero edificio**, previo parere motivato espresso con atto dirigenziale e fermo restando la conformità degli interventi edilizi alle disposizioni corrispondenti alla classificazione dell'immobile.

Ritenuto che la norma è stata emanata quando all'epoca le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche edilizie della civile abitazione (affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze), erano consentite esclusivamente in immobili e unità immobiliari aventi, ai fini urbanistici, destinazione residenziale,

la Direzione 09 del Comune di Pisa, fermo restando la conformità degli interventi all'articolo 4.5.4 delle NTA del R.U. e alla vigente normativa in materia edilizia, ritiene che la limitazione all'interessamento dell'intero edificio, nel centro storico, nella funzione compatibile della

destinazione turistico - ricettiva, non sia applicabile per gli esercizi di affittacamere (compreso i bed&breakfast) e le case e appartamenti per le vacanze.

Ing. Ricci Daisy
(Dirigente Direzione – Edilizia Privata Urbanistica)

Arch. Pierazzini Carlotta
(Istruttore Resp. P.O. Ufficio Edilizia Produttiva)

Geom. Serrentino Roberto
(Istruttore Resp. P.O. Ufficio Edilizia Residenziale)

Geom. Fredianelli Marco
(Istruttore Resp. P.O. Ufficio Edilizia Residenziale)

Arch. Ciabatti Sandro
(Istruttore Resp. P.O. Ufficio Paesaggio)

Arch. Berrugi Davide
(Istruttore Resp. P.O. Ufficio Urbanistica)