



COMUNE DI PISA
Direzione Urbanistica-Edilizia Privata
Ufficio Urbanistica

RELAZIONE TECNICA

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

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 3 tipologie di errori materiali - errori materiali contenuti nella cartografia - errori materiali contenute nel fascicolo delle schede norme da attuare - errori materiali contenuti nella 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 ambito Area adiacente le Mura Urbane via Veneto e via E. Filiberto – Sull'immobile in oggetto si prevede la sostituzione del retino "demolizione obbligatoria" di cui all'art. 4.3.8 con la retinatura "Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti" di cui all'art. 4.3.7

1 - Centro Storico via Veneto – Immobile Arpat - Sull'immobile in oggetto si prevede la sostituzione del retino "demolizione obbligatoria" di cui all'art. 4.3.8 con la retinatura "Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti" di cui all'art. 4.3.7;

2 - Centro Storico via Garibaldi n.2 edifici (accolta osservazione n. 21) - Sull'immobile in oggetto si prevede la sostituzione del retino "demolizione obbligatoria" di cui all'art. 4.3.8 con la retinatura "Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti" di cui all'art. 4.3.7;

2 - Centro Storico via Garibaldi n. 75 – Accoglimento richiesta Cristina Sbragia – Sull'immobile in oggetto si prevede la sostituzione del retino "demolizione obbligatoria" di cui all'art. 4.3.8 con la retinatura "Edifici di interesse tipo-morfologico" di cui all'art. 4.3.5 e conseguente eliminazione del retino di Verde Pubblico Attrezzato sopra l'edificio;

3 - Centro Storico via Buonarroti – via di Vittorio – si prevede di inserire il tratto di strada attualmente mancante tra via Buonarroti e via di Vittorio (zona Marzotto);

4 - Pisa Ovest - Porta a Mare – Percorso Tramvia – Per errore materiale è stato inserito quale percorso della ferrovia elettrica Pisa - Marina – Tirrenia - Calambrone il percorso della vecchia tramvia a Vapore Pisa – Marina: si prevede di eliminare tale tracciato sostituendolo con il percorso della ferrovia adiacente alla pista ciclabile (dall'Aurelia fino alle Mura);

5 -Pisa Ovest – Zona Caserma Bechi Luserna - fascia boscata adiacente ferrovia – Caserma Bechi Luserna – Per errore materiale è stata mantenuta la fascia di rispetto relativa ad una viabilità prevista prima della variante 2017; si prevede l’eliminazione della suddetta fascia;

6- Pisa est - Zona lungofiume la Cella - La cartografia originale del 2001 riporta correttamente come Parco Territoriale l’area del parco lungo fiume nella zona via Fiorentina (in coerenza con il PS), nei passaggi successivi (variante del 2009 senza alcun riferimento alle modifiche oggetto della medesima variante) è stata riportata erroneamente graficamente come parco urbano (il RU per altro ha previsto le aree a parco urbano solo con SCN): si prevede la rettifica da Parco Urbano a Parco Territoriale;

7- Pisa est - S. Marco via Possenti - La cartografia riporta l’area della palestra come verde attrezzato anziché come verde sportivo: si prevede la rettifica da verde attrezzato (VA) a verde sportivo (VS);

8 -Pisa est - S. Giusto via Quarantola (Area dei Cappuccini) - rettifica (già fatta con la determina del dirigente) si prevede la sostituzione del retino “P.P” di cui all’art. 1.6.1 con la retinatura “1.6.3”;

9 - Pisa est - Zona compresa tra lungarno Guadalongo e via Cattaneo (intervento di cui all’art. 1.6.3 manca la sigla) - si prevede di inserire la sigla PR 29.1/C;

10 - Litorale - Immobile sito in Marina di Pisa, via Repubblica Pisana n. 26 – In accoglimento della richiesta dei signori Ristori ed altri (prot. 59821/2019). Si prevede la modifica della classificazione dell’immobile attualmente classificato quale edificio novecentesco a edificio di interesse morfologico;

11 - Litorale -Tirrenia – ex stazione ferrovia elettrica – Per errore materiale l’immobile della ex stazione non è stato classificato come edificio novecentesco mentre l’area di resede dell’immobile è stata classificata come verde attrezzato: si prevede, in analogia alla ex stazione di Marina di classificare l’immobile come edificio novecentesco mentre l’area di resede viene classificata SQ1.

12 - Stagno – zona SQ1 rettifica di sigla da zona a SQ17 a SQ1/T;

B) Errori materiali contenuti nel fascicolo delle Schede Norma da attuare

Elenco delle schede Norma da rettificare:

- SCHEDA NORMA 7.2 CISANELLO – VIA PUNGILUPO
- SCHEDA NORMA 7.5 CISANELLO - PARCO CENTRALE
- SCHEDA NORMA 27.7b VIA POSSENTI – SCUOLE ITS GAMBACORTI
- SCHEDA NORMA 29.1 P.TA FIORENTINA – EX STAZIONE LEOPOLDA
- SCHEDA NORMA 30.4 PUTIGNANO – VIA PONTICELLI – VIA FIORENTINA
- SCHEDA NORMA 31.8 ORATOIO – VIA TRAVERSA DI ORATOIO
- SCHEDA NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA ARNINO
- SCHEDA NORMA 39.6 TIRRENIA – HOTEL GOLF

C) Errori materiali contenuti nella NTA

Elenco degli articoli da rettificare:

- Art. 1.1.1.7 – Aree agricole di interesse paesaggistico

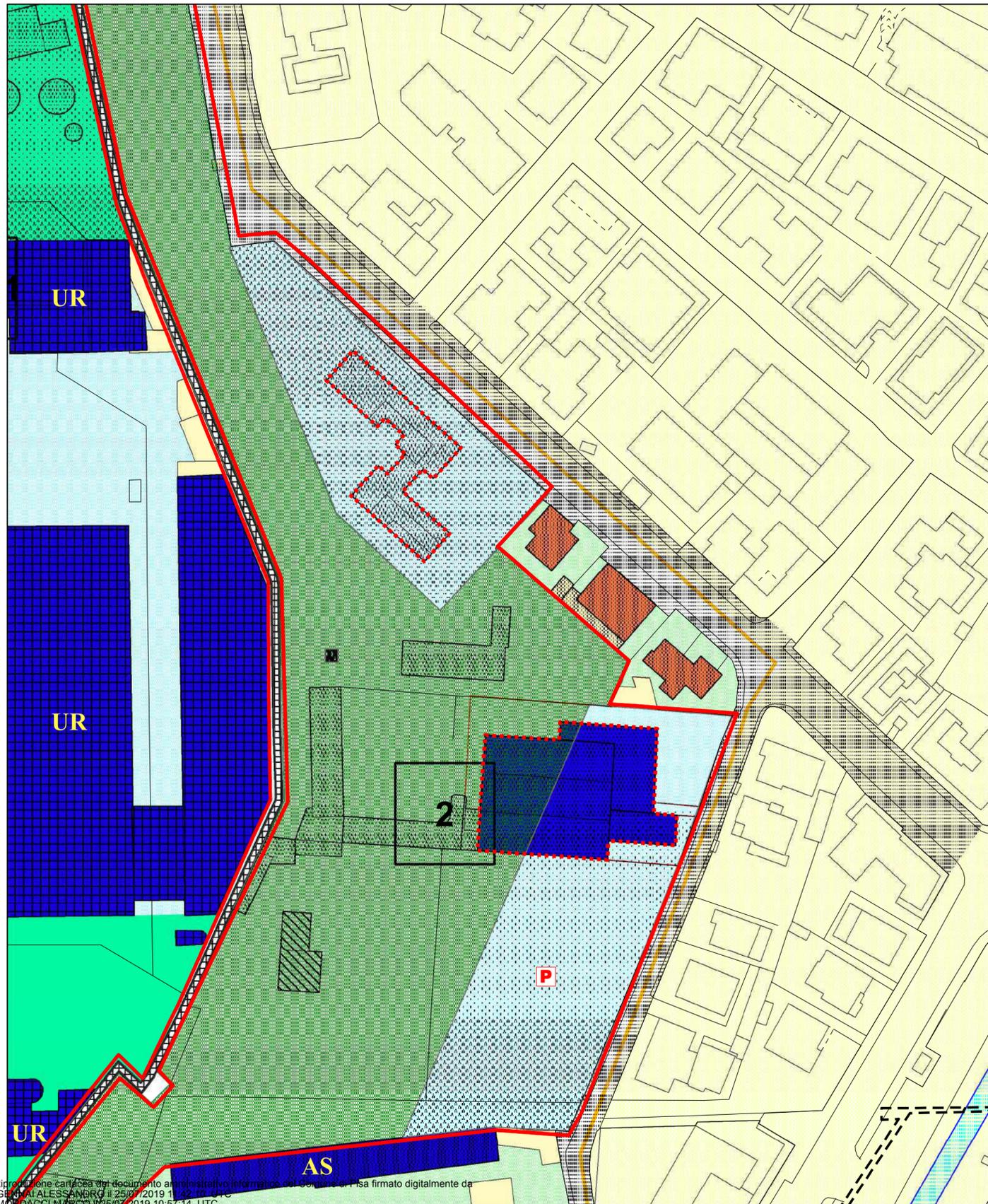
A) ALLEGATO Errori materiali contenuti nella cartografia

Si allegano le seguenti schede:

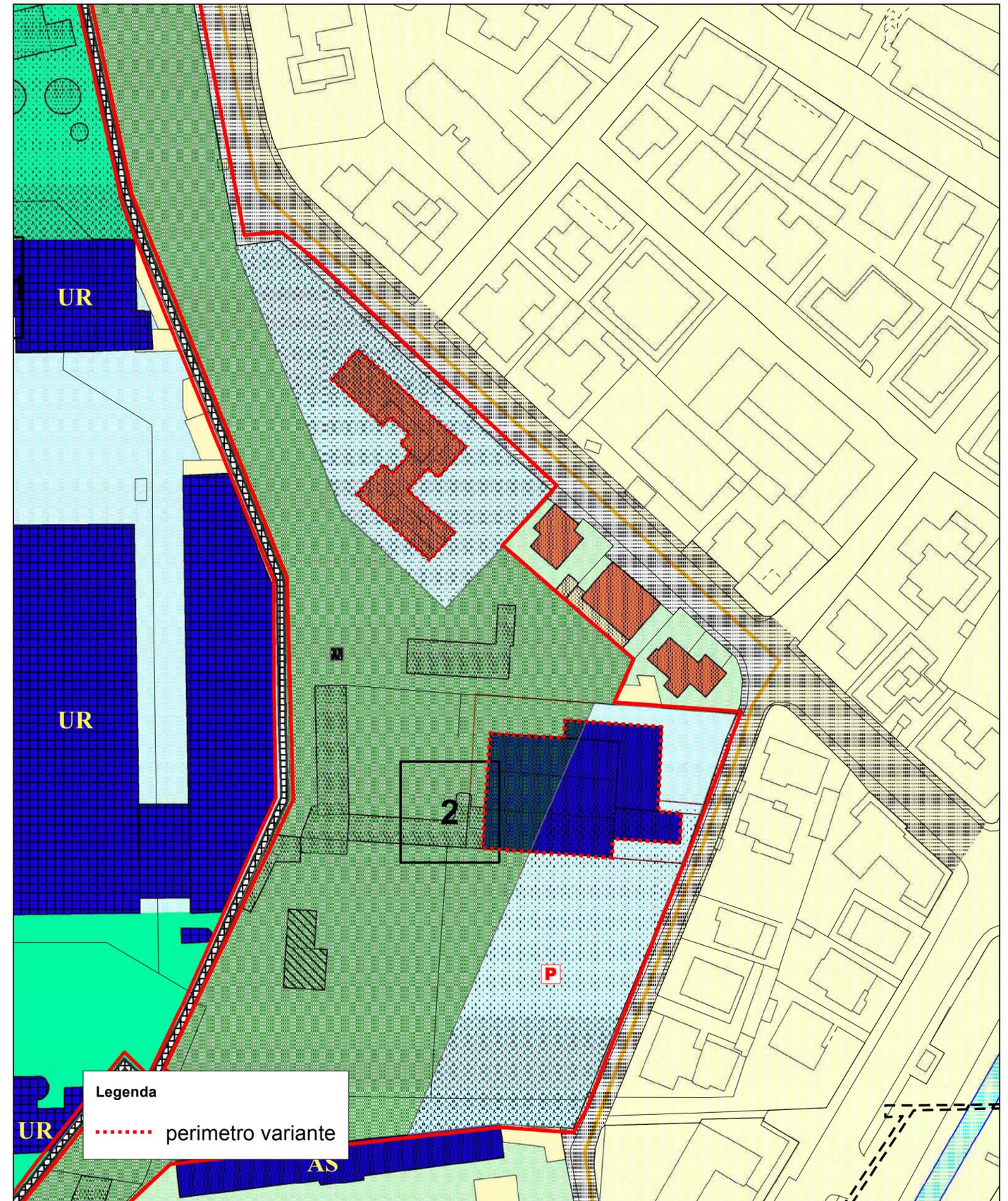
1. **Centro Storico - ambito 2 Area adiacente le Mura Urbane via Vento e via E. Filiberto;**
 - **Centro Storico - via Veneto – Immobile Arpat;**
2. **Centro Storico - via Garibaldi;**
 - **Centro Storico - via Garibaldi n. 75;**
3. **Centro Storico - via Buonarroti – via di Vittorio;**
4. **Pisa Ovest - Porta a Mare – Percorso Tramvia;**
5. **Pisa Ovest – Zona Caserma Bechi Luserna;**
6. **Pisa est - Zona lungofiume la Cella;**
7. **Pisa est - S. Marco via Possenti;**
8. **Pisa est - S. Giusto via Quarantola (Area dei Cappuccini);**
9. **Pisa est - Zona compresa tra lungarno Guadalongo e via Cattaneo;**
10. **Litorale - Immobile sito in Marina di Pisa, via Repubblica Pisana n. 26;**
11. **Litorale - Tirrenia – ex stazione ferrovia elettrica;**
12. **Stagno - Zona SQ1;**



Stato Attuale

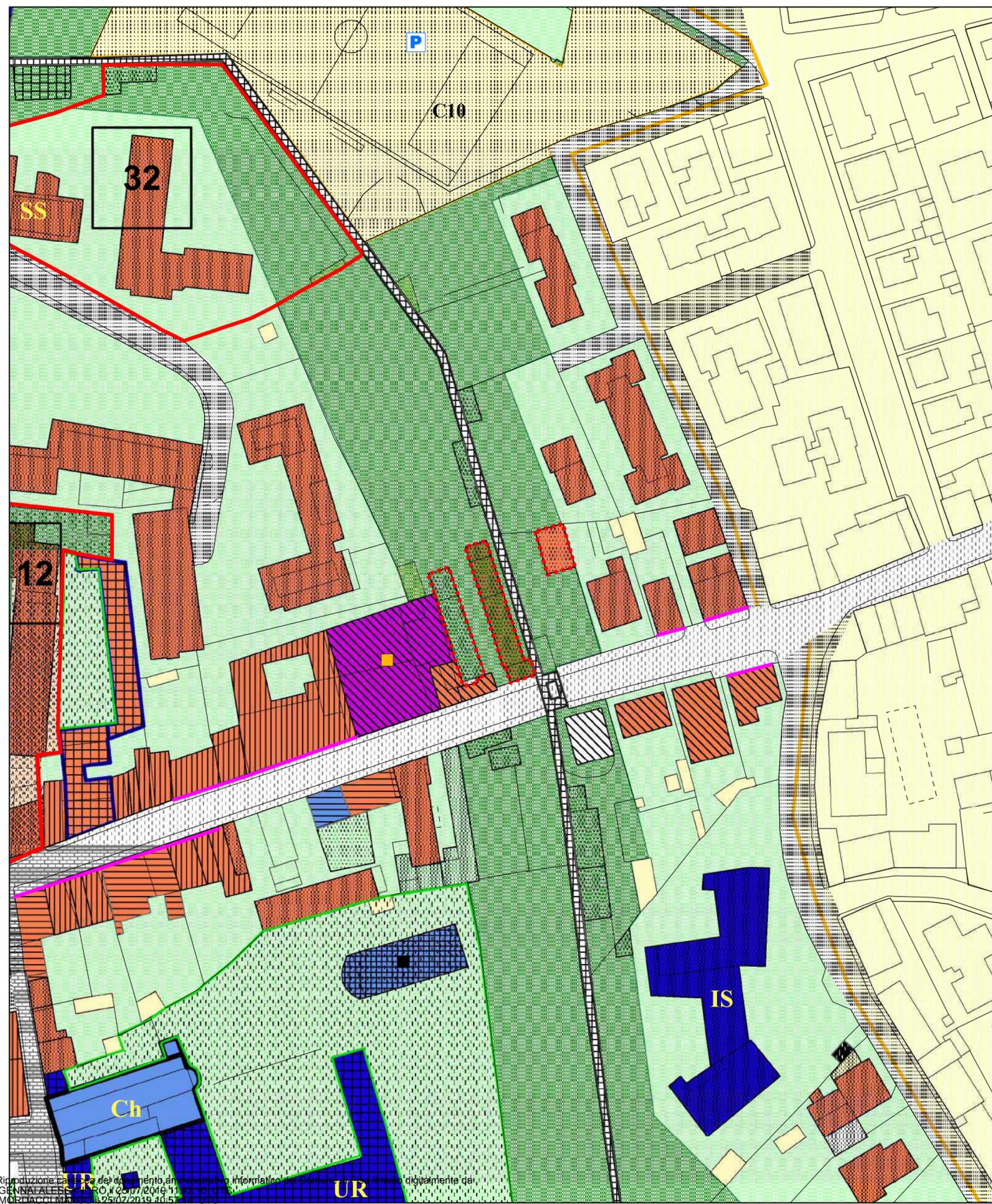


Stato Variato

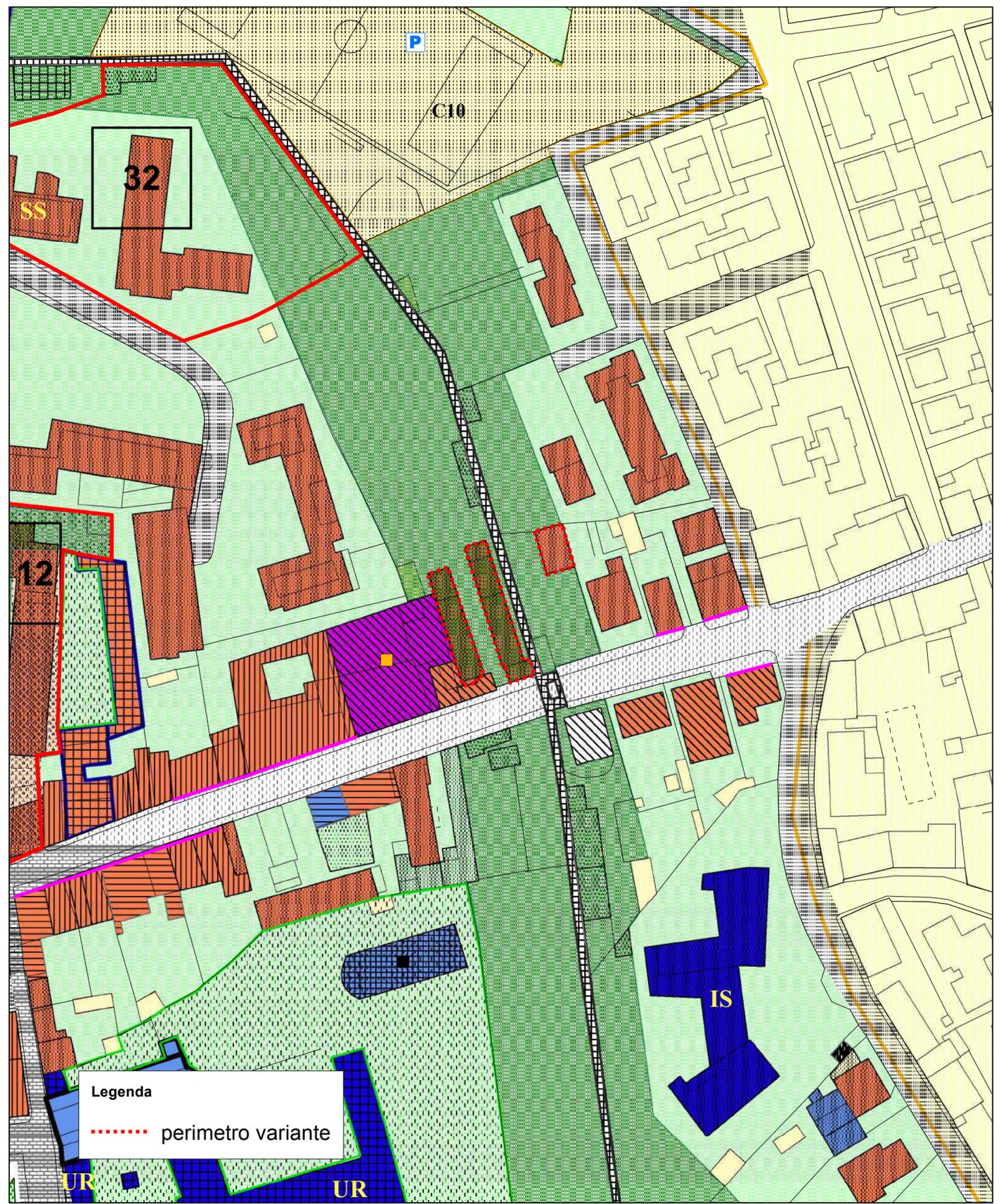




Stato Attuale

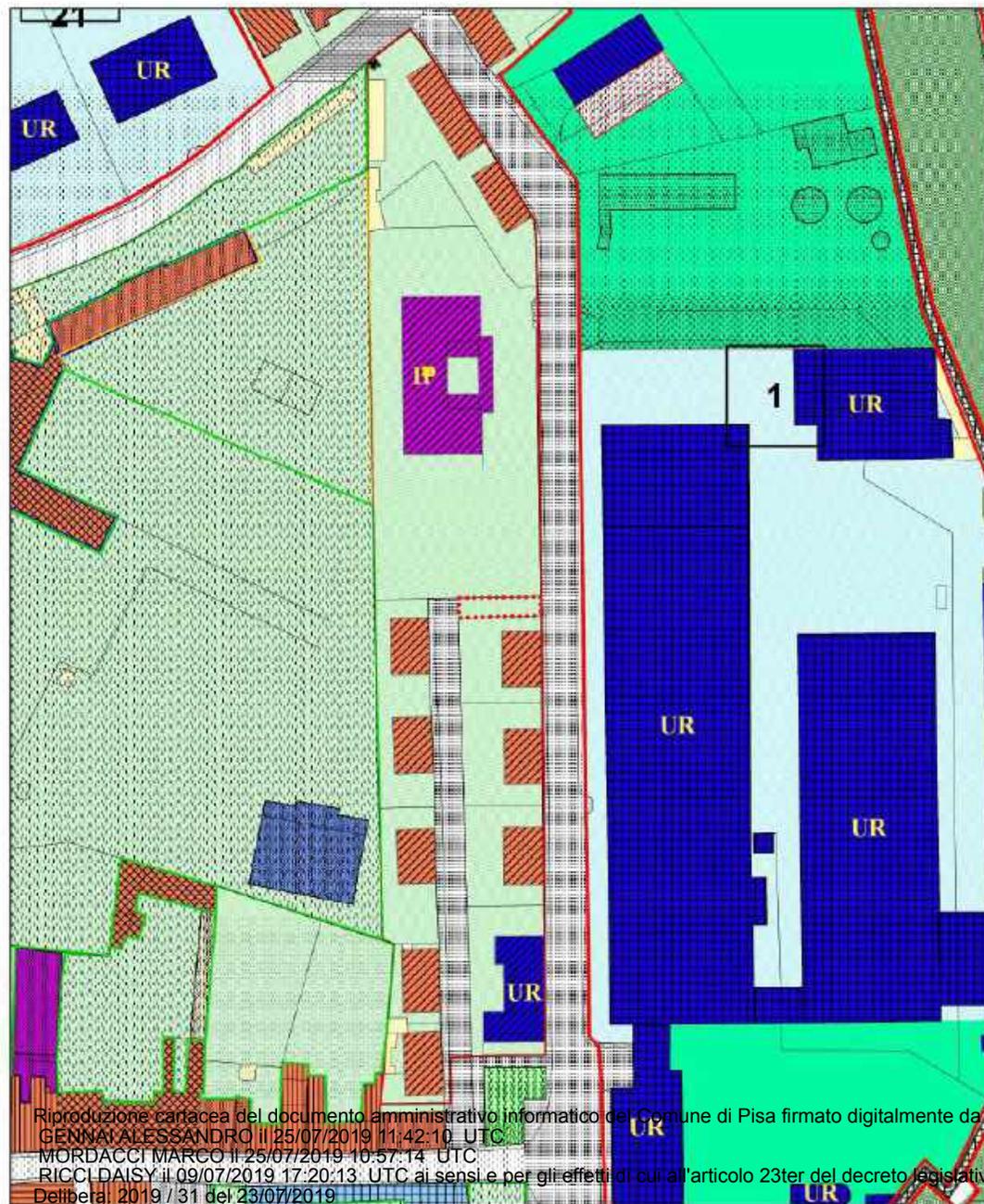


Stato Variato



Legenda
..... perimetro variante

Stato Attuale



Stato Variato





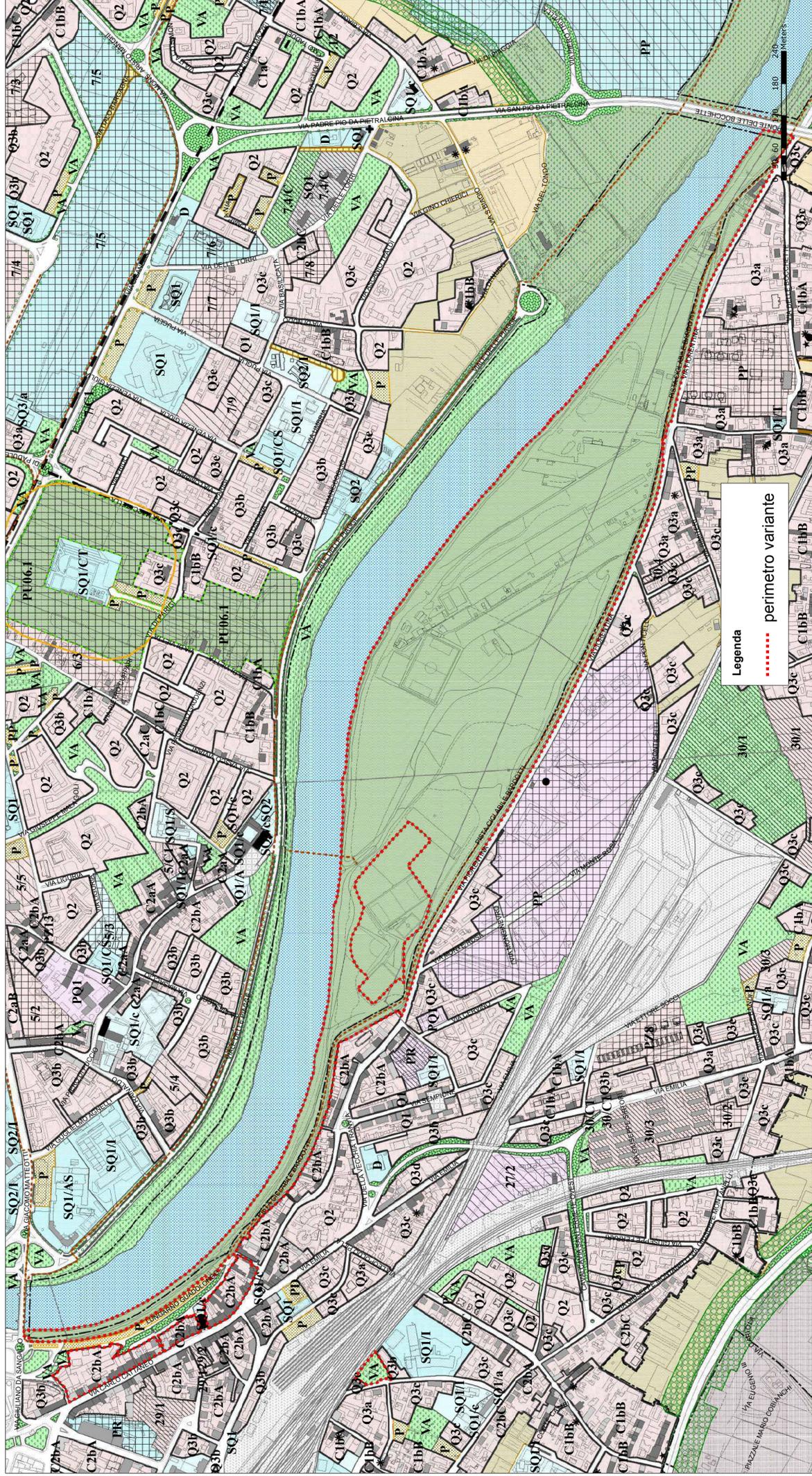
Comune di Pisa

Direzione DD-10
Direzione Urbanistica e Edilizia

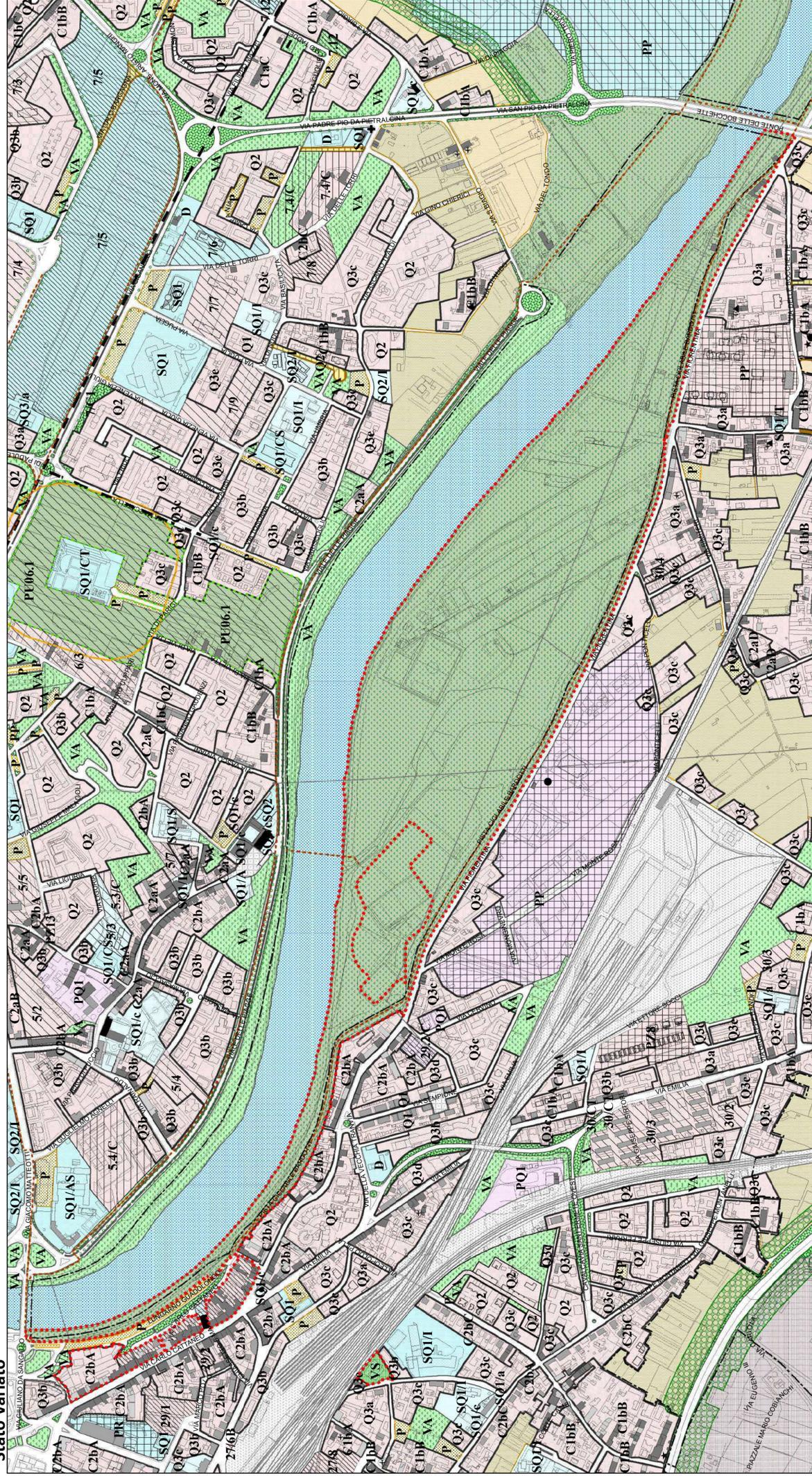
Stato Attuale

**Ricognizione errori materiali del Regolamento Urbanistico vigente di cui all'art. 21 L.R. 8/2001
da Parco Urbano a Parco Territoriale**

giugno 2019

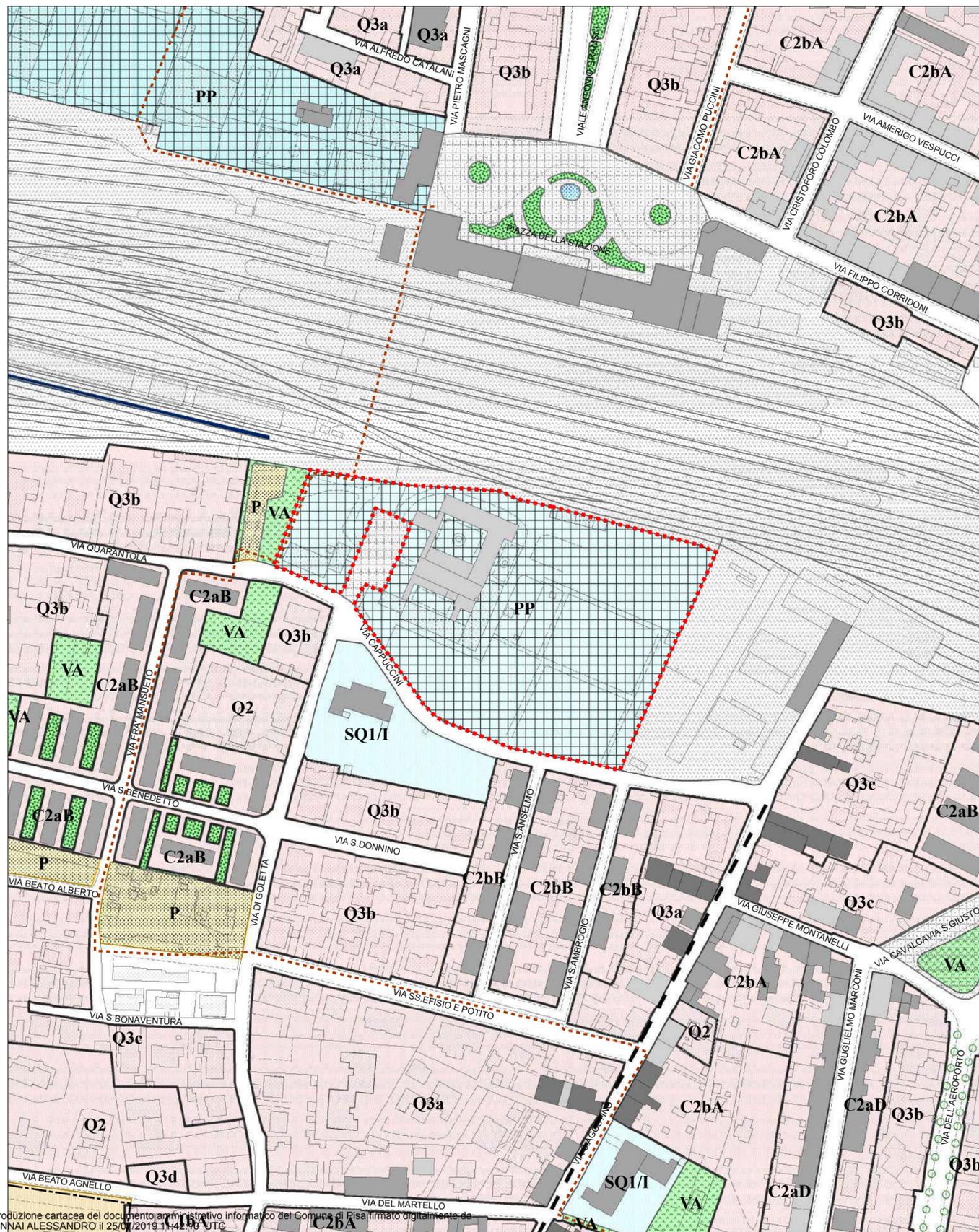


Stato Variato

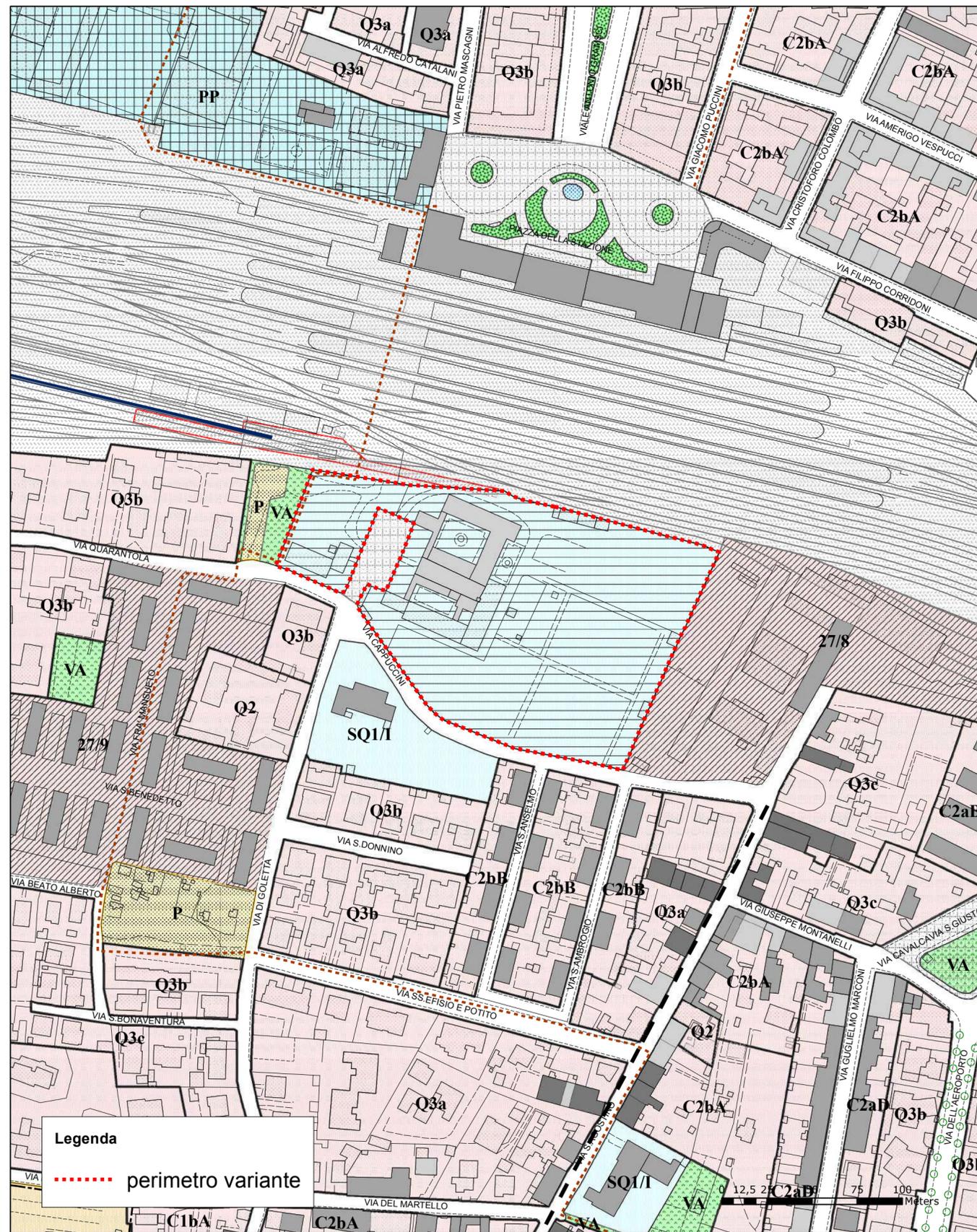




Stato Attuale



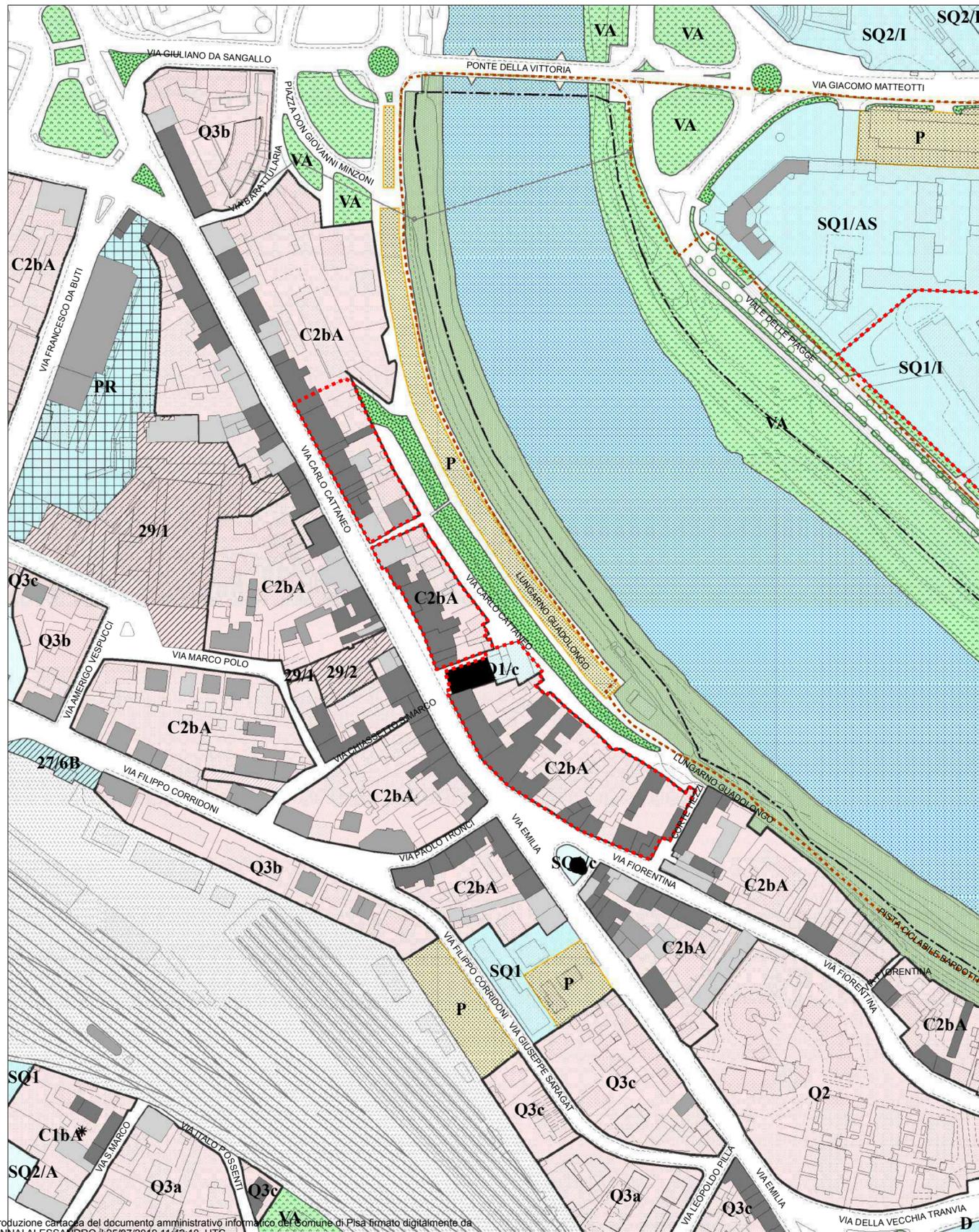
Stato Variato



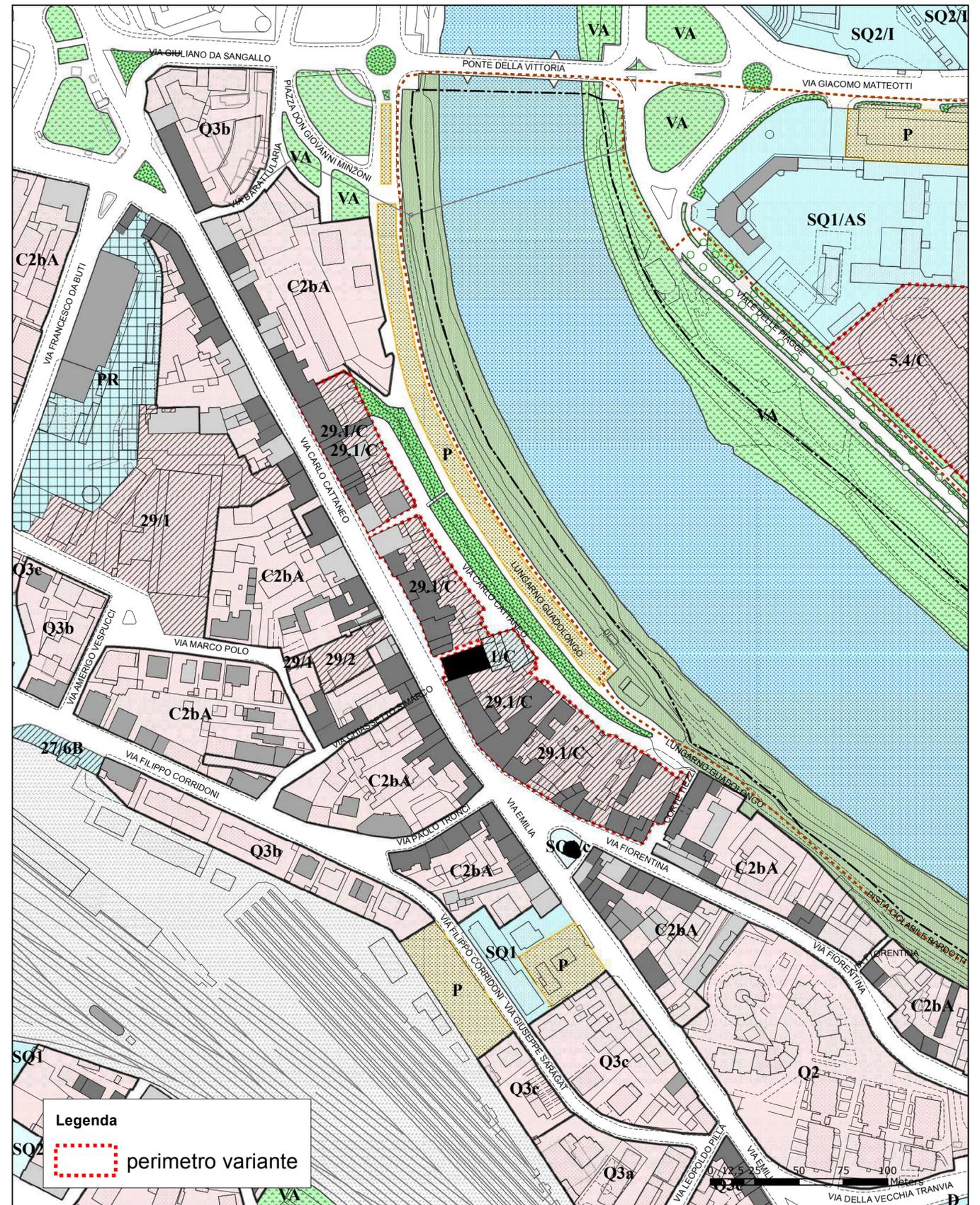
giugno 2019



Stato Attuale



Stato Variato



Stato Attuale



Stato Variato

giugno 2019

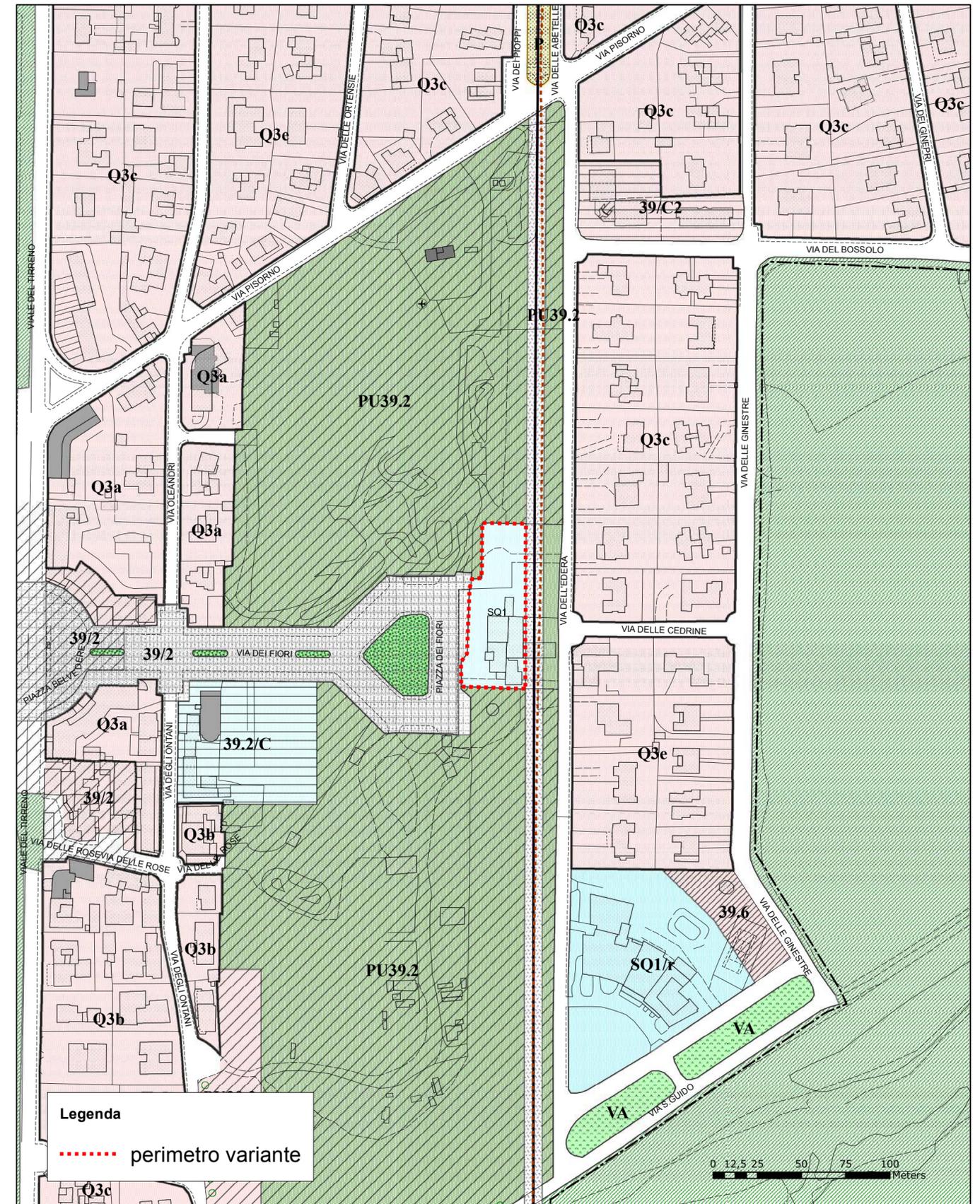
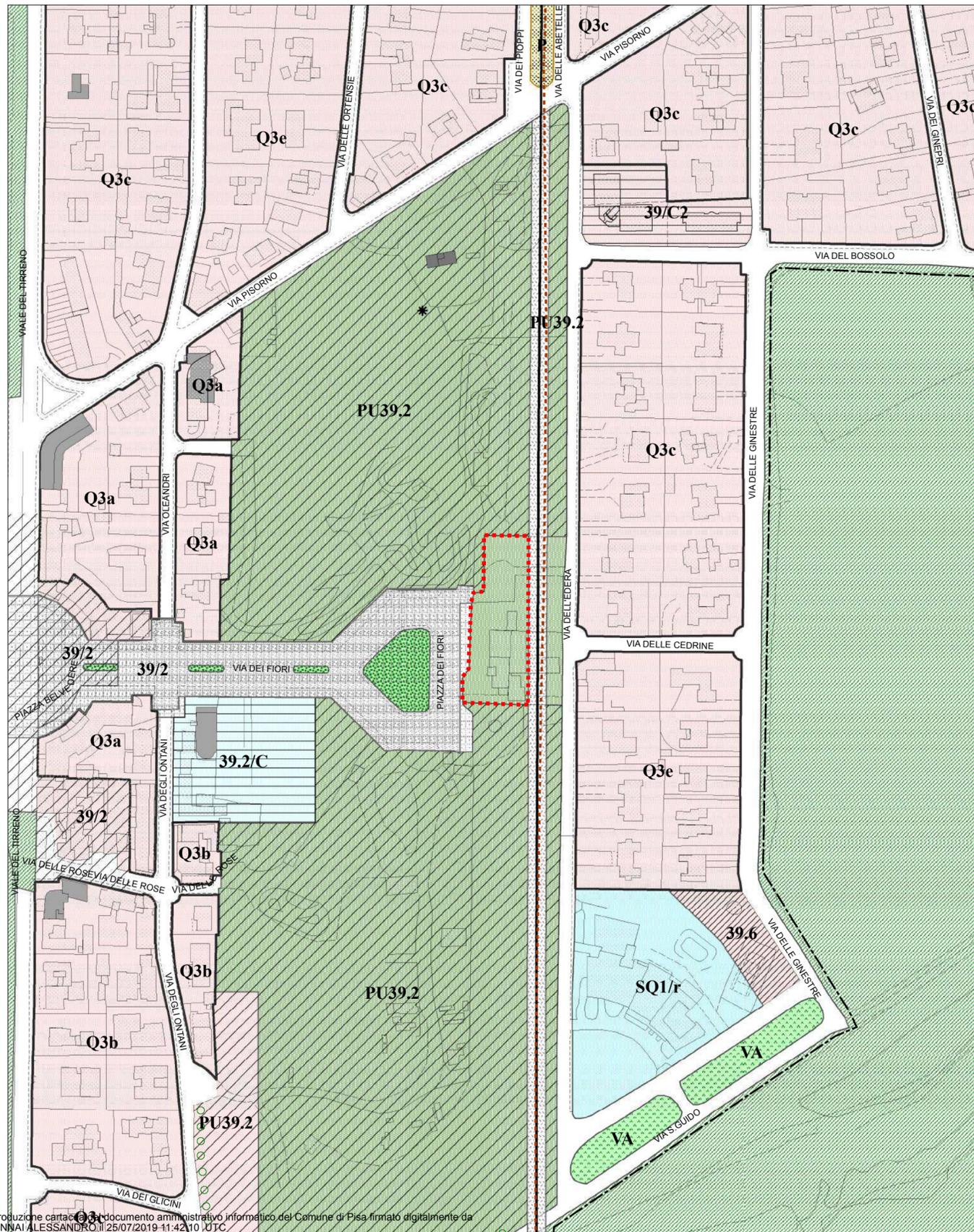




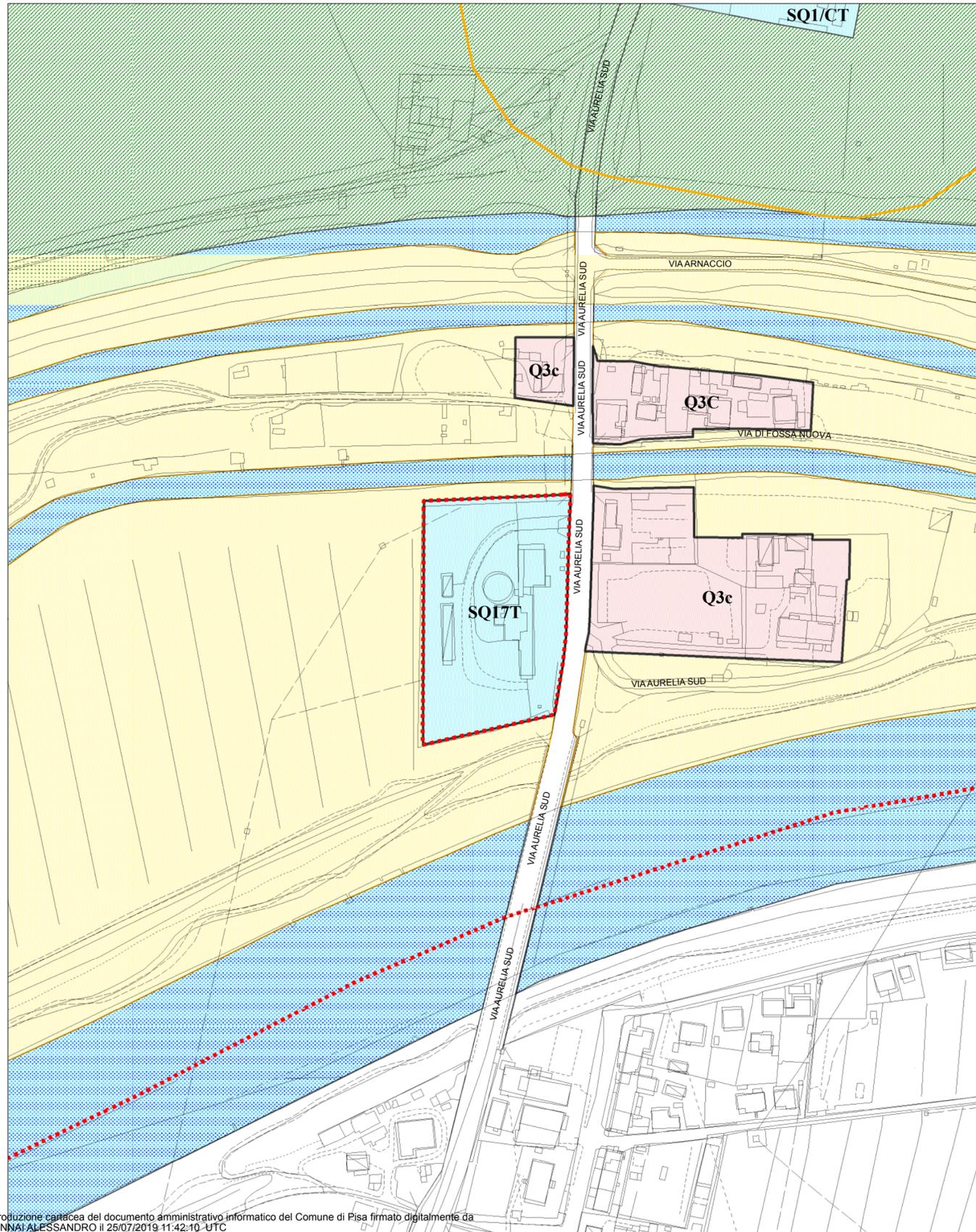
Stato Attuale

Stato Variato

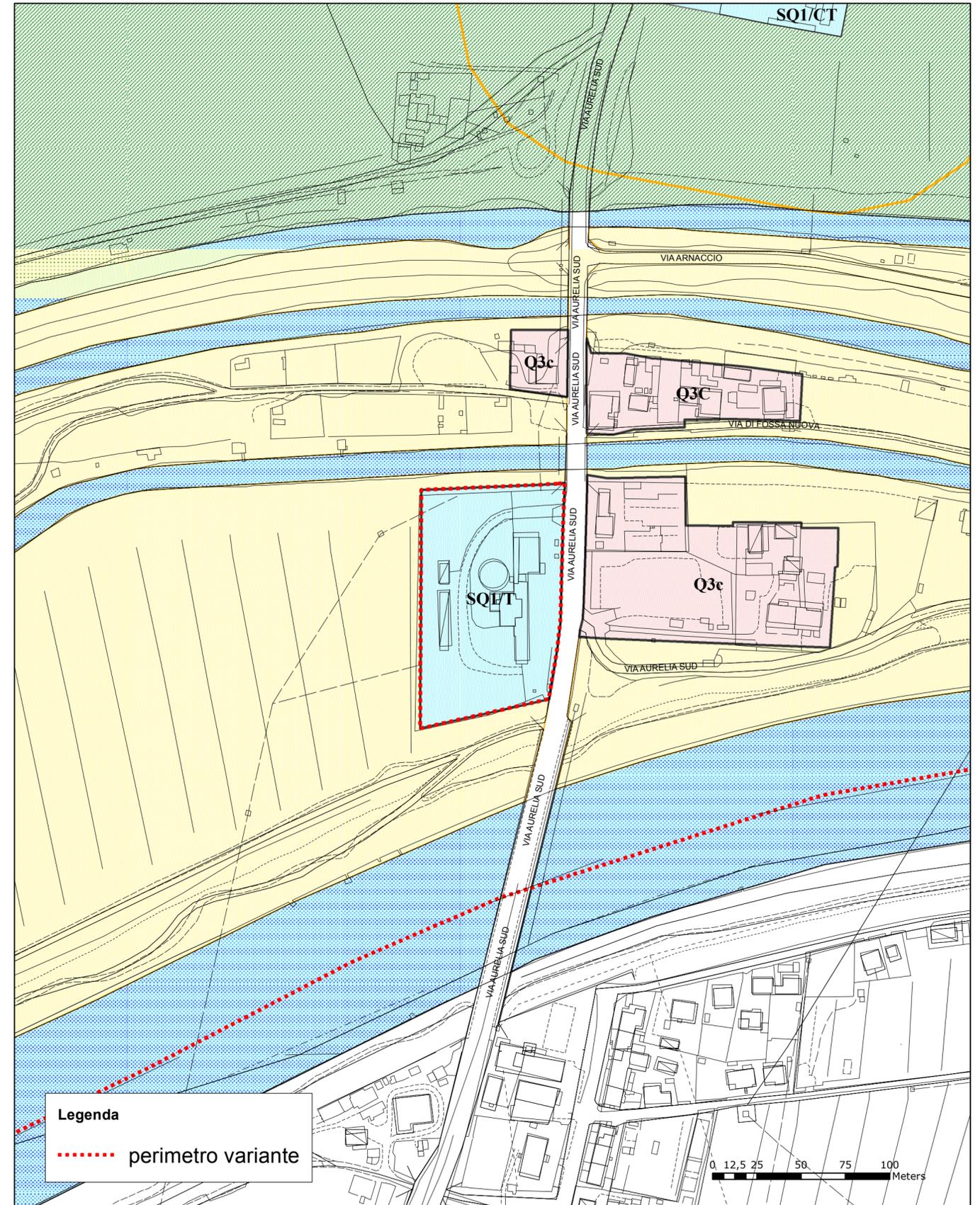
giugno 2019



Stato Attuale



Stato Variato



giugno 2019

B) Errori materiali contenuti nel fascicolo delle Schede Norma da attuare Elenco delle schede Norma da rettificare:

- SCHEDA NORMA 7.2 CISANELLO – VIA PUNGILUPO
- SCHEDA NORMA 7.5 CISANELLO - PARCO CENTRALE
- SCHEDA NORMA 27.7b VIA POSSENTI – SCUOLE ITS GAMBACORTI
- SCHEDA NORMA 29.1 P.TA FIORENTINA – EX STAZIONE LEOPOLDA
- SCHEDA NORMA 30.4 PUTIGNANO – VIA PONTICELLI – VIA FIORENTINA
- SCHEDA NORMA 31.8 ORATOIO – VIA TRAVERSA DI ORATOIO
- SCHEDA NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA ARNINO
- SCHEDA NORMA 39.6 TIRRENIA – HOTEL GOLF

SCHEDA NORMA 7.2 CISANELLO – VIA PUNGILUPO

SCN 7.2 Cisanello via Pungiluppo rettifica destinazioni d'uso inserire nella tabella delle dimensioni dell'intervento anche le RSA come dalla tabella della scheda delle aree pubbliche e private (vedi anche oss. N.74 accolta della variante di monitoraggio): - Viene inserita tra le destinazioni d'uso ammesse la Residenza Sanitaria Assistita (RSA)

• STATO VIGENTE

Omissis.....

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 10.350	50	mq. 10.350	50
Servizi (Residenza Sanitaria Assistita) e commerciale		Verde	Parcheggio
Superficie territoriale mq. 20.700			

Come aree pubbliche è richiesta anche la cessione dell'area della UMI Parco della SCN 7.5 per mq. 11.800 circa (vedi elementi prescrittivi)

Dimensioni dell'intervento

Sf	mq. 10.350
Superficie utile lorda (Slu = St x Its)	mq. 10.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Destinazioni d'uso ammesse Servizi:	
• Uffici, studi medici e ambulatori	
• Albergo, ostelli, foresterie, convitti (strutture ricettive collettive)	max 40% della Sul
• Attività commerciale	max 10% della Sul
• Attività ludiche per il gioco dei bambini	
• Centri per la riabilitazione	
n. piani	5
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00
Amnesso piano interrato per autorimessa/locali accessori	

• STATO VARIATO

Aree pubbliche e private

Aree Private (superficie fondiaria Sf)	% max	Area Pubblica (superficie da cedere gratuitamente)	% minima
mq. 10.350	50	mq. 10.350	50
Servizi (Residenza Sanitaria Assistita) e commerciale		Verde	Parcheggio
Superficie territoriale mq. 20.700			

**Come aree pubbliche è richiesta anche la cessione dell'area della UMI Parco della SCN
7.5 per mq. 11.800 circa (vedi elementi prescrittivi)**

Sf	mq. 10.350
Superficie utile lorda (Slu = St x Its)	mq. 10.000
Rapporto di copertura (Rc)	mq/mq 0,35
Destinazioni d'uso ammesse Servizi:	
<ul style="list-style-type: none"> • Uffici, studi medici e ambulatori • Albergo, ostelli, foresterie, convitti (strutture ricettive collettive) max 40% della Sul • Attività commerciale max 10% della Sul • Attività ludiche per il gioco dei bambini • Centri per la riabilitazione • Residenza Sanitaria Assistita RSA 	
n. piani	5
Distanza dai confini per la nuova edificazione	5,00
Amnesso piano interrato per autorimessa/locali accessori	

SCHEDA 7.5 CISANELLO – PARCO CENTRALE

SCN 7.5 Cisanello Parco Centrale chiarimenti rispetto all'area da cedere all'Amministrazione Comunale nell'area adiacente la sede della Pubblica Assistenza

- **STATO VIGENTE**

Omissis...

NORME DI CARATTERE GENERALE

.....

Una fascia di terreno della profondità minima di ml.10,00 o comunque corrispondente a quella indicata nel grafico allegato, adiacente alla attuale sede della Pubblica Assistenza, dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale al fine di destinarla a parcheggio dei mezzi di soccorso.

- **STATO VARIATO**

Omissis...

NORME DI CARATTERE GENERALE

.....

Una fascia di terreno della profondità minima di ml.10,00, a partire dal confine di proprietà, lato est, della Pubblica Assistenza e adiacente alla sede della Pubblica Assistenza dovrà essere ceduta a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale al fine di destinarla a parcheggio dei mezzi di soccorso.

SCHEDA NORMA 27.7b VIA POSSENTI – SCUOLE ITS GAMBACORTI

Rettifica dei dati urbanistico-edilizi relativi all'area sportiva. Viene inserito il corretto Its dell'area sportiva e la Superficie fondiaria corretta.

- STATO VIGENTE

Omissis.....

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

RESIDENZA

Its 0.30 (slu/superficie territoriale)
Aree Residenziale (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf 10.715 mq
Rc 15%.
Sup. lorda utile 4.105 mq
Ifs 0.38 (slu/superficie fondiaria)
n° di piani max: 3 piani fuori terra, possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio.
H max 9,50 ml
Distanze minime dai confini: 5 ml
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: 5 ml

AREA SPORTIVA

Its 0.28 (slu/superficie territoriale)
Area Sportiva (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf 2.786 mq
Rc 30%.
Sup. lorda utile 798 mq
Ifs 0.37 (slu/superficie fondiaria)
possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio.
H max ml.11,50
Distanze minime dai confini: 5 ml
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: 5 ml

- STATO VARIATO

Omissis.....

7. PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

RESIDENZA

Its 0.30 (slu/superficie territoriale)
Aree Residenziale (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf 10.715 mq
Rc 15%.
Sup. lorda utile 4.105 mq
Ifs 0.38 (slu/superficie fondiaria)

n° di piani max: 3 piani fuori terra, possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio.
H max 9,50 ml
Distanze minime dai confini: 5 ml
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: 5 ml

AREA SPORTIVA

Its 0.0583 (slu/superficie territoriale)
Area Sportiva (i dati e le percentuali si intendono al lordo dei fabbricati esistenti)
Sf 2.968 mq
Rc 30%.
Sup. lorda utile 798 mq
I _{fs} 0.26 (slu/superficie fondiaria)
possibilità di realizzare interrati o seminterrati da destinare a parcheggio.
H max ml.11,50
Distanze minime dai confini: 5 ml
Distanze delle costruzioni dalle aree pubbliche: 5 ml

Omissis.....

SCHEDA NORMA 29.1 P.TA FIORENTINA – EX STAZIONE LEOPOLDA

SCN 29.1 via Vespucci rettifica della superficie territoriale (comunque da verificare a seguito di rilievo) da mq. 8.310 a mq. 5.650.

- **STATO VIGENTE**

- Omissis.....

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 8.310 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

- **STATO VARIATO**

Omissis.....

4. SUPERFICIE DELL'AREA DI INTERVENTO

mq. 5.650 (dato indicativo – da verificare a seguito di rilievo)

SCHEDA NORMA 30.4 PUTIGNANO – VIA PONTICELLI – VIA FIORENTINA

SCN 30.4 Putignano negli elementi indicativi riportato erroneamente una condizione (errata) delle modalità attuative; nelle modalità attuative l'intervento è a p.c. convenzionato, nello stesso punto il testo riporta poi erroneamente la dizione di P.A. (refuso per copia e incolla) anziché p.c. convenzionato.

- **STATO VIGENTE**

Omissis...

MODALITÀ ATTUATIVE

- Permesso a costruire convenzionato.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria i titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria-
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intenderealizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

- **STATO VARIATO**

Omissis...

MODALITÀ ATTUATIVE

- Permesso a costruire convenzionato.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria i titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria-
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del Permesso a costruire convenzionato valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

SCHEDA NORMA 31.8 ORATOIO – VIA TRAVERSA DI ORATOIO

SCN 31.8 Oratoio – via Traversa di Oratoio negli elementi indicativi riportato erroneamente una condizione (errata) delle modalità attuative; nelle modalità attuative l'intervento è a p.c. convenzionato, nello stesso punto il testo riporta poi erroneamente la dizione di P.A. (refuso per copia e incolla) anziché p.c. convenzionato.

- **STATO VIGENTE**

Omissis...

MODALITÀ ATTUATIVE

- Permesso a costruire convenzionato.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria i titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria-
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del piano attuativo valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intenderealizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

- **STATO VARIATO**

Omissis...

MODALITÀ ATTUATIVE

- Permesso a costruire convenzionato.
- La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria i titolari/attuatori a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria-
- L'Amministrazione Comunale potrà in sede di approvazione del Permesso a costruire convenzionato valutare e prevedere una diversa percentuale delle aree di cessione in funzione, previo parere delle Direzioni competenti, delle opere di urbanizzazione che intende realizzare.
- Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

SCHEDA NORMA 38.3 MARINA DI PISA – VIA ARNINO

Si rende necessario prendere atto di un errore materiale relativo al grafico allegato alla Normativa in quanto sono stati invertiti i numeri dei comparti pertanto:

Nell'allegato grafico il Comparto n° 1 si riferisce alla zona sportiva ma come da Normativa tale Comparto è da intendersi come Comparto n° 2;

Nell'allegato grafico il Comparto n° 2 si riferisce alla zona destinata a servizi/commerciale ma come da Normativa tale Comparto è da intendersi come Comparto n° 1

SCHEDA NORMA 39.6 TIRRENIA – HOTEL GOLF

SCN 39.6 Tirrenia – Hotel Golf. Si prevede l'eliminazione della seguente frase contenuta nelle modalità attuativa "La strada di accesso viene inserita nell'ambito SQ1 come facente parte della struttura ricettiva" perchè la correzione è già stata introdotta negli elaborati grafici come da osservazione n. 82

STATO VIGENTE

Omissis...

MODALITÀ ATTUATIVE

- Permesso a costruire convenzionato.
- L'intervento è suddiviso due distinti lotti edificabili con destinazione d'uso residenziale, posti sul lato della via delle Ginestre, su di una superficie fondiaria complessiva mq 1.800 (come da grafico, la suddivisione dell'area in due lotti sarà definita con il progetto), Sul max per ciascuno dei lotti di mq. 300 (complessiva mq. 600). La strada di accesso viene inserita nell'ambito SQ1 come facente parte della struttura ricettiva.
- La previsione sostituisce integralmente gli interventi ammessi con la deroga approvata con delibera di C.C. n. 67 del 18.07.2003.
- - Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

• STATO VARIATO

Omissis...

MODALITÀ ATTUATIVE

- Permesso a costruire convenzionato.
- L'intervento è suddiviso due distinti lotti edificabili con destinazione d'uso residenziale, posti sul lato della via delle Ginestre, su di una superficie fondiaria complessiva mq 1.800 (come da grafico, la suddivisione dell'area in due lotti sarà definita con il progetto), Sul max per ciascuno dei lotti di mq. 300 (complessiva mq. 600).
- La previsione sostituisce integralmente gli interventi ammessi con la deroga approvata con delibera di C.C. n. 67 del 18.07.2003.
- - Per tutto quanto non espresso e previsto dalla presente scheda norma si rinvia alle norme tecniche del Regolamento Urbanistico.

C) Errori materiali contenuti nella NTA

- Art. 1.1.1.7 – Aree agricole di interesse paesaggistico. In conformità a quanto indicato all'art. 2.2.7 – Commercio al dettaglio di carburanti - si specifica che in tali aree (Aree agricole di interesse paesaggistico), in quanto siti di pregio paesaggistico indicati dal PRG, come previsto dal capitolo relativo alla Tutela dei beni ambientali e architettonici contenuta nel suddetto articolo, non possono essere installati nuovi impianti.

- Di conseguenza il comma 4 dell'art. 1.1.1.7 viene così modificato:

- STATO VIGENTE - Art. 1.1.1.7 - Omissis - 4. Sono consentite le destinazioni d'uso previste o ad esse assimilabili per le aree agricole ordinarie ad esclusione della realizzazione di nuovi percorsi carrabili che sono vietati.
- STATO VARIATO - Art. 1.1.1.7 - Omissis - 4. Sono consentite le destinazioni d'uso previste o ad esse assimilabili per le aree agricole ordinarie ad esclusione della realizzazione di nuovi percorsi carrabili e di nuovi impianti di distribuzione di carburanti che sono vietati.