



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

Terreno ubicato in via Luigi Russo – loc. Cisanello - Pisa Relazione tecnica

1 - Descrizione del bene

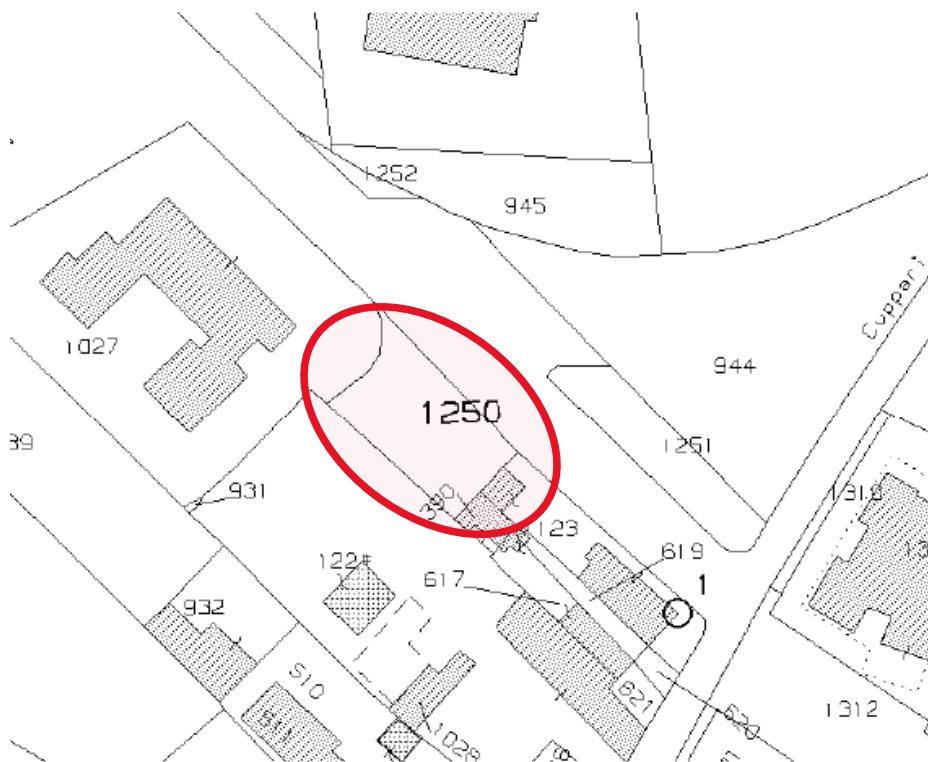
Il terreno in oggetto è un piccolo appezzamento situato in via Luigi Russo, censito al Catasto Terreni al Foglio 32 part. 1250, di forma pressoché rettangolare con il lato lungo adiacente alla pubblica via.

È di proprietà comunale, censito al Catasto Terreni al foglio 32 part. 1250, di superficie catastale 310 mq, qualità seminativo arboreo classe 1, RD € 2,41, RA € 1,44. Ha lunghezza variabile tra i 25 m e i 30 m e larghezza di circa 14,80 m.

Si tratta di un'area edificabile residuale inserita in un contesto residenziale caratterizzato sia da recenti edifici multipiano, che da edificato storico di origine novecentesca. L'accesso avviene direttamente da via Luigi Russo e dal relativo marciapiede pubblico.

Il terreno è individuato nell'inventario comunale con ID 36120.

Si riporta di seguito la rappresentazione catastale dell'immobile, sia estratto di mappa che visura.



Estratto di mappa catastale (fonte: Agenzia delle Entrate)



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"
Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497
Fax: 050 8669129
E-mail: patrimonio@comune.pisa.it
E-mail certificata:
comune.pisa@postacert.toscana.it



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 31/03/2023 Ora: 8.36.55

Segue

Visura n.: T11526 Pag: 1

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 31/03/2023

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice:G702)
Catasto Terreni	Provincia di PISA Foglio: 32 Particella: 1250

INTESTATO

1	COMUNE DI PISA Sede in PISA (PI)	00341620508*	(1) Proprieta'
---	----------------------------------	--------------	----------------

Unità immobiliare dal 19/11/2007

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	32	1250		-	SEMIN ARBOR 1	03 10	B142;A12	Euro 2,41	Euro 1,44	FRAZIONAMENTO del 19/11/2007 Pratica n. PI0207568 in atti dal 19/11/2007 (n. 207568.1/2007)
Notifica		Partita								

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:1088 ;

Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:

Foglio:32 Particella:1249 ; Foglio:32 Particella:1251 ; Foglio:32 Particella:1252 ;

Estratto della visura catastale (fonte: Agenzia delle Entrate)



Sovrapposizione tra catastale e vista aerea (fonte: www.formaps.it)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-224-274-497

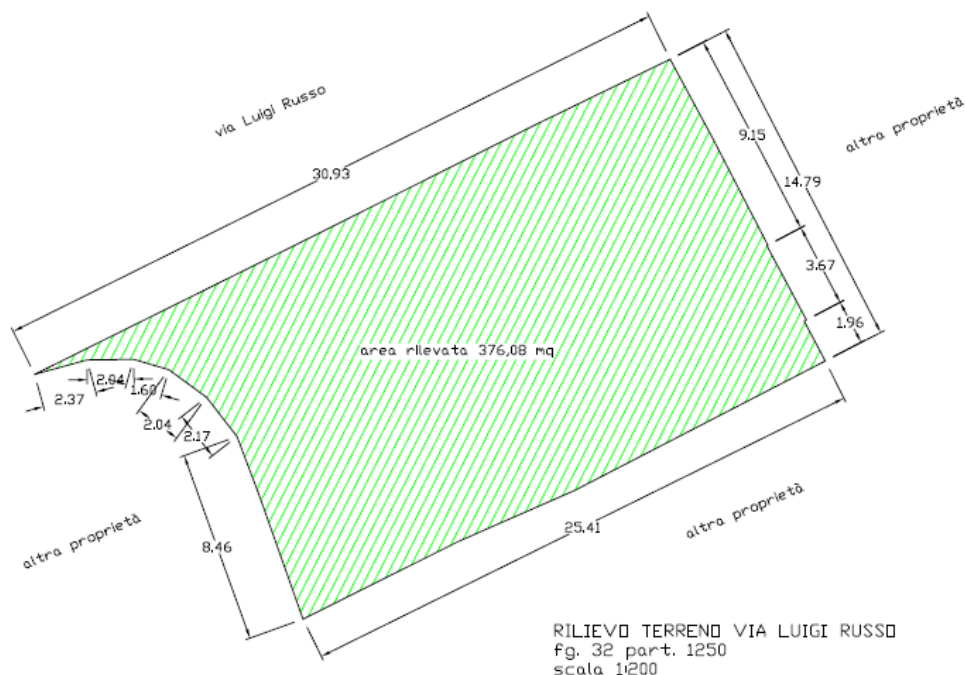
Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

Da rilievo topografico eseguito dall'Ufficio Patrimonio nel maggio 2023, è risultato che il terreno ha una superficie reale di 376,08 mq.



Restituzione grafica del rilievo strumentale

2 – Titolo di provenienza

Il bene è pervenuto al patrimonio comunale con atto del Segretario Generale del Comune di Pisa dott. Renato De Felice di cui al rep. 40118/741 del 05/06/1987, registrato a Pisa il 22/06/1987 al n. 2887. In tale atto era censito come terreno al foglio 32 part. 930 di mq 2737 (già part. 636/b); successivamente è stato frazionato, dapprima diventando la part. 930 di 2360 mq con frazionamento del 07/07/1989, poi la part. 1088 di 2294 mq con frazionamento del 18/03/1999, ed infine divenendo l'attuale part. 1250 di 310 mq con frazionamento del 19/11/2007.

Il terreno rientrava nella variante di PRG del 1979 relativa alla distinzione delle aree residenziali e delle aree per servizi nel Centro Direzionale di Cisanello, nell'ambito del P.E.E.P. di Cisanello.



COMUNE DI PISA
DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"
Ufficio Patrimonio

~

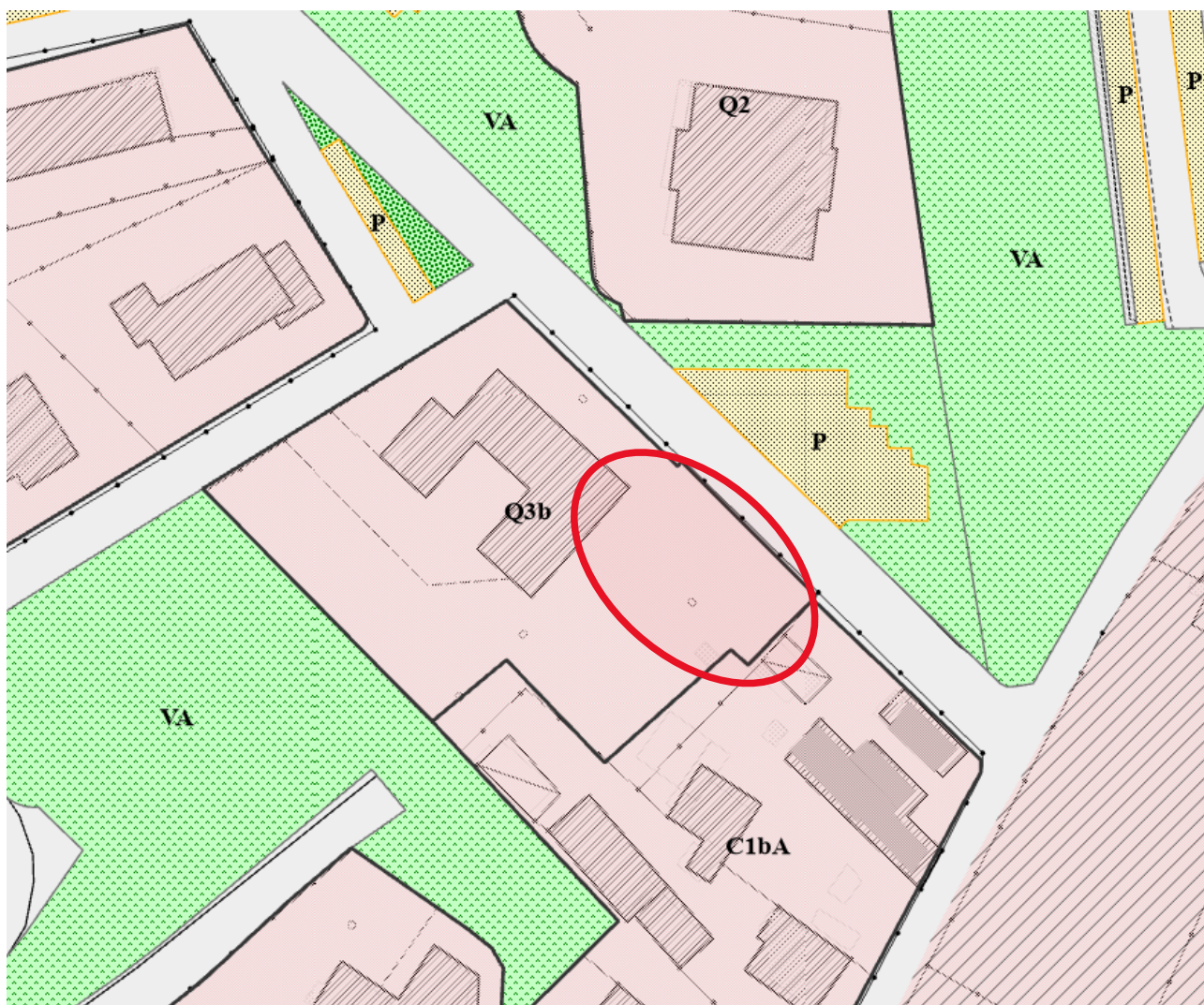
Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497
Fax: 050 8669129
E-mail: patrimonio@comune.pisa.it
E-mail certificata:
comune.pisa@postacert.toscana.it

3 – Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico il lotto di terreno è inserito in area classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come Q3b, ovvero ambiti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo. Tali ambiti sono normati dall'art. 1.2.2.3 delle NTA "Assetti urbani recenti non suscettibili di incremento del carico urbanistico (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)".

Si riporta di seguito un estratto cartografico e la norma di riferimento.



Estratto del Regolamento Urbanistico (fonte: SIT del Comune di Pisa)

Articolo 1.2.2.3 - Assetti urbani recenti non suscettibili di incrementi del carico insediativo (Q3b) e suscettibili di nuova edificazione (Q3d)

1) Interventi



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-

224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

Nel rispetto e in conformità, se non diversamente indicato, a quanto stabilito dal presente testo normativo e in particolare dalle disposizioni dell'art. 04 "Norme e prescrizioni di riferimento generali" e dell'art. 05 "Tutela degli edifici e degli elementi di interesse storico" ed a condizione che non si incrementi il numero delle unità immobiliari all'interno delle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono ammessi gli interventi di seguito elencati:

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

incremento della superficie lorda utile limitatamente:

- **chiusura balconi e logge e terrazze:** art. 04.5 lettera a);

- **recupero abitabile dei sottotetti:** art. 04.5 lett. b e c;

- in alternativa ai casi precedenti gli edifici residenziali non storici fino a due piani abitabili fuori terra, possono essere ampliati ai sensi del comma 04.5 lettera d punto 2.

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

sostituzione edilizia con progetto di riqualificazione di cui all'art. 04.8;

nuova edificazione ambiti Q3b

è ammessa, con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, sui lotti liberi posti sul fronte strada pubblica o direttamente accessibili e in modo esclusivo da essa, interventi di nuova edificazione con destinazione d'uso residenziale alle seguenti condizioni:

- che ricadono nel sistema residenziale del Piano Strutturale;

- alle stesse condizioni stabilite dall'art. 04.6 fatto salvo quanto di seguito riportato;

- $I_{fs} = 0,5$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia) mq/mq e comunque con il limite massimo di superficie utile lorda (Sul) non superiore a mq. 150;

- $R_c = 0,35$ (0,30 per UTOE 39 Tirrenia)

- altezza massima ml. 7,50;

- per quanto non indicato per la UTOE 39 Tirrenia si rimanda alle specifiche norme dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

nuova edificazione ambiti Q3d art. 04.6

limitatamente ai soli ambiti Q3d di cui all'art. 04.6 con esclusione degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale.

La presente norma non ricomprende i casi di sostituzione edilizia che restano regolamentati dalle specifiche norme del presente articolo per questo tipo di interventi.

- UTOE 39 Tirrenia alle condizioni e parametri dei lotti edificabili degli ambiti Q3e stabiliti per questa UTOE.

superfici non residenziali o accessorie:

- come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3 legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità residenziale di riferimento.

Si riporta inoltre l'estratto della norma di cui all'art. 04.6 delle stesse NTA, cui il precedente articolo rimanda per quanto attiene la nuova edificazione.

04.6 Nuova edificazione

La nuova edificazione è ammessa sui lotti liberi alle seguenti condizioni:

- siano lotti derivanti da porzioni di aree che non abbiano concorso a determinare il rilascio di titoli abilitativi successivamente al 27.12.2001 e che i lotti stessi siano stati accampionati prima di tale data; eventuali accampionamenti successivi sono consentiti a condizione che per gli edifici eventualmente esistenti risultino rispettati i parametri della superficie coperta, della distanza dai nuovi confini e della sul max di cui alle presenti norme;

- siano in fregio a spazio pubblico (strada o piazza o parcheggio) o da esso direttamente accessibile (inteso come accesso privato facente parte dello stesso ed unico lotto edificabile e non di più distinti lotti edificabili) con caratteristiche e dimensioni carrabili minime non inferiori a due corsie di ml. 2,80 e marciapiede di ml. 1,50, non inferiori a ml. 3,00 e marciapiede di ml. 1,50 se a una unica corsia, dotata o dotabile dei sotto-servizi. La strada privata o di uso pubblico non rientra tra le superfici che concorrono a determinare sulla base dei successivi parametri



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

l'edificazione del lotto, né può essere utilizzata per soddisfare la dotazione minima di aree a verde e a parcheggio richieste;

- siano di dimensioni planimetriche da consentire di inscrivere al loro interno un'area non inferiore a ml. 16x16 o in alternativa, se antistante spazio pubblico/di uso pubblico, con un fronte minimo di ml. 18,00 e una superficie minima di mq. 350;

- indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq;

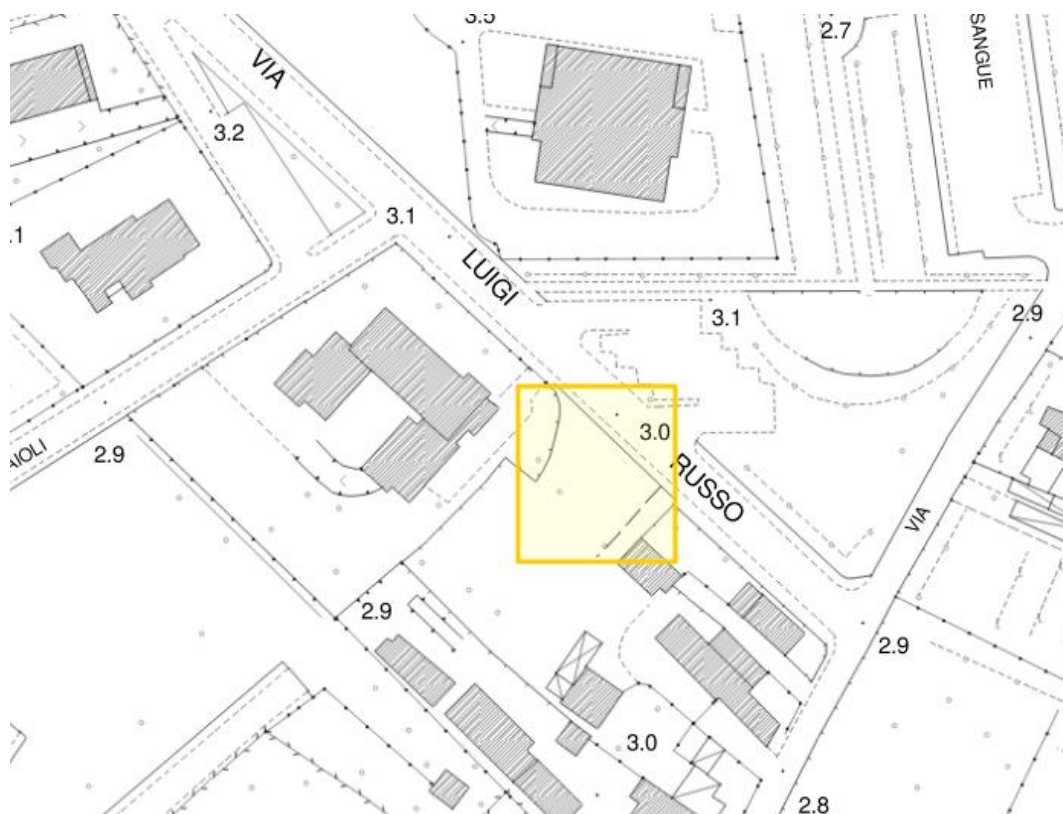
- indice fondiario di copertura: 0,35 mq/mq;

- la media della superficie utile lorda (Sul) degli alloggi residenziali non sia inferiore a mq. 65;

- sia realizzato minimo un posto auto pertinenziale per ogni unità edilizia risultante inferiore a mq. 65 e due posti auto per ogni unità edilizia risultante superiore a mq. 65.

Il certificato di destinazione urbanistica prodotto dall'Ufficio Urbanistica con prot. 7649 del 17/01/2024 certifica che le norme applicabili sono l'art. 1.2.2.3 (sopra riportato) e l'art. 1.2.2.5 delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico; quest'ultimo elenca tutte le destinazioni d'uso ammesse.

La zona non risulta soggetta a vincolo paesaggistico secondo il D. Lgs. 42/2004.



Estratto cartografia regionale beni culturali e paesaggistici (fonte: geoscopio Regione Toscana)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

4 – Immagini del lotto di terreno

Si riportano di seguito alcune immagini del terreno in oggetto, che al momento si presenta inerbito e libero da cose e persone.

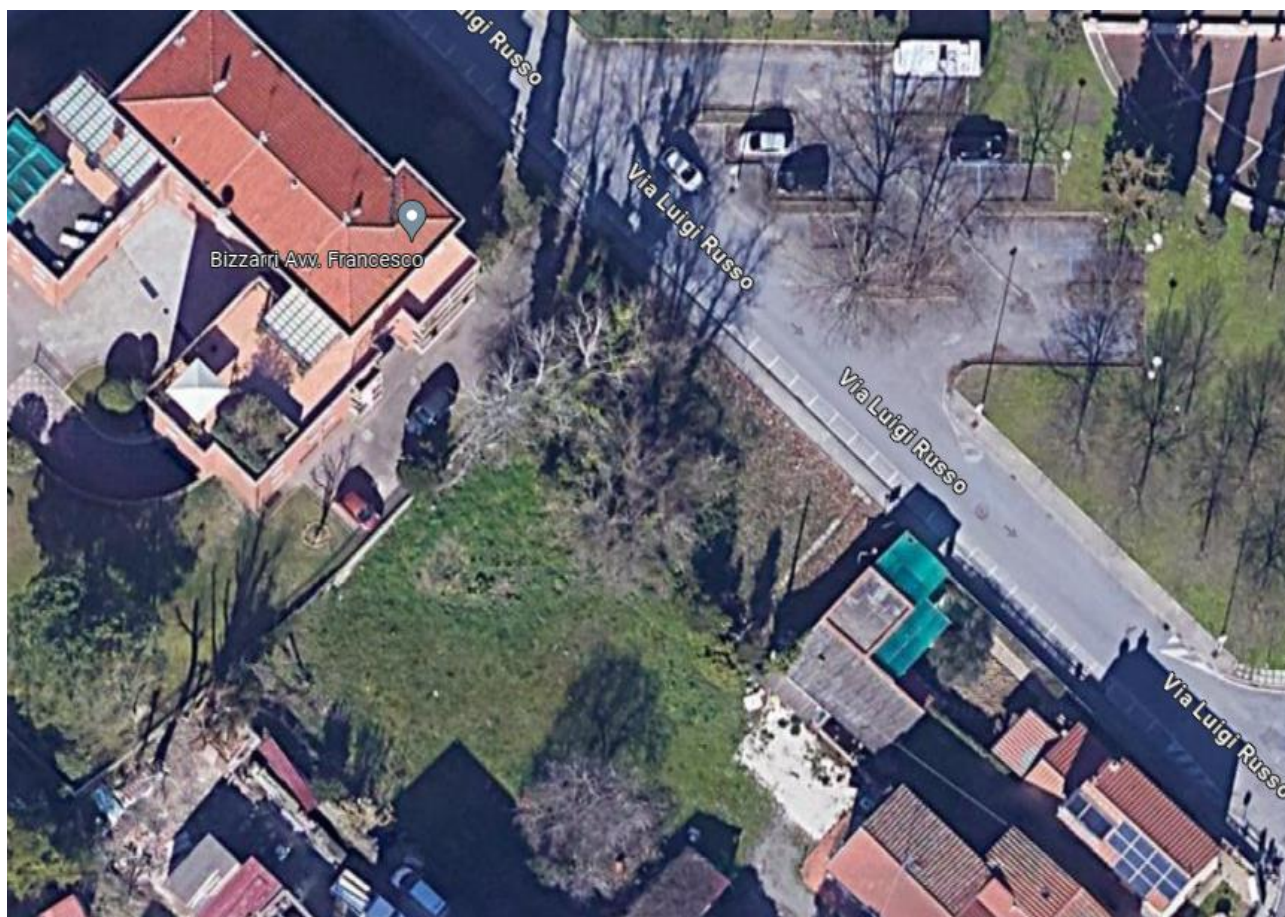


Foto aerea (fonte: google maps)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it



Immagine del lotto da nord (fonte: google street view)



Immagine del lotto da sud (fonte: google street view)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 03 "PATRIMONIO - SERVIZI FINANZIARI"

Ufficio Patrimonio

~

Piazza dei Facchini, 16 - 56125 Pisa

Tel: 050 910247-477-472-468-299-
224-274-497

Fax: 050 8669129

E-mail: patrimonio@comune.pisa.it

E-mail certificata:

comune.pisa@postacert.toscana.it

5 – Stima del più probabile valore di mercato

L'immobile è stato recentemente stimato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pisa, con relazione di cui al prot. 105871 del 12/09/2023, che in funzione delle potenzialità edificatorie dell'area gli ha attribuito il valore di € 72.000,00.

Pisa, 25 marzo 2024

Il Funzionario Tecnico

Ing. Sara SANTUS

(documento firmato digitalmente ai sensi del D. Lgs. 82/2005)