



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: 050.910326  
PEC:  
comune.pisa@postacert.toscana.it

## RELAZIONE TECNICA

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

Febbraio 2026

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.*

La delibera in oggetto riguarda sia la tavola del Centro Storico che la tavola di Pisa Est, tavole allegate alla delibera C.C. n.20 del 04.05.2017 pubblicata sul **Burt n. 30 del 26.07.2017** e successiva Determina Dirigenziale n.1128 del 21.09.2017 dal titolo "Regolamento Urbanistico - Redazione e testi coordinati degli elaborati definitivi a seguito della Approvazione definitiva della variante di cui alla delibera C.C. n.20 del 04.05.2017 "adeguamento delle previsioni del R.U., delle schede norma e contestuale adeguamento della disciplina delle norme ai nuovi parametri e definizioni regionali e rettifiche cartografiche (accoglimento delle osservazioni e correzioni materiali)"

Sono state individuate 2 tipologie di errori materiali

- 1. Errori materiali contenuti nella sigle e/o nella retinatura della tavola del centro storico;**
- 2. Errori nella classificazione degli edifici esistenti.**

Si precisa che l'elenco degli errori materiali che di seguito viene descritto 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.

1. **Errori materiali contenuti nella sigle e/o nella retinatura della tavola del Centro Storico.**

Si tratta di errori materiali nelle sigle e/o nella retinatura impresse dal regolamento urbanistico rispetto alla reale classificazione, all'epoca dell'approvazione del Regolamento Urbanistico 2017 ovvero sigle e destinazioni d'uso su immobili che già dall'approvazione del R.U. e successiva pubblicazione del 2017 avevano una diversa destinazione.

1. **Officine Garibaldi - ex istituto Scolastico Superiore.** Nel 2017 era già stato realizzato il nuovo edificio- si propone di eliminare la sigla IS ed inserendolo nella categoria delle attrezzature urbane con sigla Ce/SA – Centri convegni Esposizioni e Sedi per la vita associativa. Viene altresì modificata la destinazione d'uso dell'immobile (con conseguente modifica del colore dell'immobile) da “Attrezzature territoriali” ad “Attrezzature Urbane”;
2. **Ex cinema Astra.** La sigla C dietro l'immobile posto in Corso Italia identifica l'ex cinema Astra che già nel 2017 non svolgeva più la sua funzione in quanto destinato a negozio: si propone di eliminare la sigla C – Cinema;
3. **Ex Credem già Banca Popolare di Novara.** La sigla IC, sempre in Corso Italia, identifica un istituto di credito che già nel 2017 non era più presente in quanto destinato ad attività commerciale – ora HM: si propone di eliminare la sigla IC- Istituto di Credito;
4. **Ex Banca d'Italia in via San Martino.** La sede della Banca d'Italia al 2017 non era più presente; si propone di eliminare la sigla AS – Amministrazioni periferiche dello stato;
5. **Ex istituto di credito su Lungarno.** Nel 2017 non era presente alcuna banca: si propone di eliminare la sigla IC- Istituto di Credito;
6. **Ex istituto di credito angolo via Mazzini/via Manzoni.** Nel 2017 non era presente alcuna banca: si propone di eliminare la sigla IC- Istituto di Credito;
7. **Ex convento delle Benedettine sul Lungarno Sonnino:** Nel 2017 non era già più presente alcuna banca ed ospitava un residence dell'Università di Pisa con sale congressi: si propone di eliminare la sigla IC- Istituto di Credito e di inserire la sigla UR – Università, ricerca con conseguente modifica del colore del retino (Attrezzature Territoriali);
8. **Palazzo della Canonica in P.za dei Cavalieri.** Dal 2012 la Regione Toscana ha dato in comodato l'edificio alla Scuola Normale Superiore: si propone di eliminare la sigle AS – Amministrazioni periferiche dello stato ed ET – Uffici ed enti territoriali e di inserire la sigla UR – Università, ricerca.
9. **Arsenali Medicei.** Il regolamento urbanistico già dal 2001 indicava, per errore, la classificazione quale Università; gli Arsenali Medicei già dal 2017 erano destinati ad ospitare il Museo della Navi Antiche. Si propone, per la parte dell'attuale museo delle navi, di eliminare sigla UR – Università, ricerca e di sostituirla con la sigle M – Musei con conseguente modifica del colore del retino (Attrezzature urbane);
10. **Istituto Arcivescovile Paritario Santa Caterina di Pisa.** Il Regolamento Urbanistico del 2001 indicava correttamente la classificazione quale IP - Scuole Private. Dal R.U. del 2009 l'istituto per errore materiale veniva indicato come IS - Istituto Superiore pur non avendo il retino delle

Attrezzature Territoriali bensì quello delle Sedi di Enti, Società, Consorzi tra i quali rientrano le scuole private. Trattandosi di un istituto che ospita dal Nido fino al Liceo scientifico si ritiene corretto eliminare la sigla IS - Istituto Superiore e di re-introdurre la sigla IP - Scuole Private.

11. **Ex distretto Sanitario via Zamenhof.** Il distretto sanitario, fino ai Regolamenti antecedenti quello del 2017, era indicato con la retinatura relativa alle Attrezzature Territoriali con la sigla SS che indica i Servizi Sanitari. Sugli immobili i Servizi Sanitari erano assenti ben prima del 2017. Il Regolamento Urbanistico del 2017 eliminava la retinatura relativa alle Attrezzature Territoriali e manteneva per mero errore materiale la sigla SS – Servizi Sanitari. Si propone di eliminare la sigla SS.
12. **Scuola Primaria Damiano Chiesa in via San Francesco.** Nel R.U. del 2017 sull'immobile della Scuola elementare compare, per mero errore materiale la sigla SM- Scuola Media. Si propone l'eliminazione della sigla SM e la sua sostituzione con la sigla SE – Scuola Elementare.

## **2. Errori nella classificazione degli edifici esistenti**

13. **Tavola Centro Storico Immobile via Rustichello n.14 angolo via Bonanno** – Accoglimento richiesta prot. 123397 del 20.10.2025 – Immobile catastalmente identificato al Fg. 27 mapp. 109; Si tratta della modifica della classificazione di un piccolo immobile ad uso commerciale, costruito su resede privata, di cui al nulla osta del 16.04.1966 prot. speciale 831, prot. Gen. 3336 e successiva attestazione di conformità in sanatoria n. 162 del 06.04.2017.

L'immobile era stato schedato, dal vigente R.U., tra le “Costruzioni accessorie” di cui all'art. 4.3.9 delle NTA.

Trattandosi di un manufatto autonomo e non legato con vincolo pertinenziale a nessun edificio si ritiene corretto classificarlo, ai sensi delle NTA del vigente Regolamento urbanistico, tra gli altri edifici non compresi tra le categorie precedenti di cui all'art. 4.3.7.

14. **Tavola Centro Storico Immobile via Bovio dal numero civico 30 al 40** – Accoglimento richiesta prot. 7444 del 21.01.2026 – Immobile catastalmente identificato al Fg. 125 mapp. 339.

Si tratta di un immobile classificato dal vigente Regolamento Urbanistico come immobile destinato a Servizi pubblici d'interesse generale - 2 – Attrezzature Urbane (privo di sigla).

Le precedenti versioni del Regolamento hanno sempre individuato l'immobile in oggetto come edificio residenziale classificato tra gli altri edifici non compresi tra le categorie precedenti di cui all'art. 4.3.7. e quindi si tratta di un errore materiale compiuto durante la realizzazione della cartografia del Regolamento urbanistico vigente.

Si ritiene pertanto corretto catalogare l'immobile come edificio residenziale classificato tra gli altri edifici non compresi tra le categorie precedenti di cui all'art. 4.3.7.

15. **Tavola Pisa Est – immobile via di Cisanello n. 8.** - – Accoglimento richiesta prot. 18543 del 16.02.2026 – Immobile catastalmente identificato al Fg. 29 mapp. 120 sub 1 – Foglio 29 mapp. 163.

Si tratta di un immobile classificato dal vigente regolamento come immobile destinato a **Servizi pubblici d'interesse generale - 2 – Attrezzature Urbane con sigla I (Istruzione).**

L'immobile in oggetto ed il resede sia dal punto di vista tipologico che dal punto di vista funzionale non risultano essere destinato ad asilo e scuola materna.

Con la Concessione edilizia in sanatoria n. 7075 del 14.12.1999 è stata riconosciuta all'immobile la destinazione residenziale.

Trattandosi di un immobile con resede realizzato prima del 1940 non destinato a funzioni specialistiche si ritiene corretto classificarlo, in analogia ad altre aree poste lungo la via di Cisanello, come zona C1bA - Ambiti di impianto storico morfologicamente alterati.

16. **Tavola Centro Storico Immobile via Antonio Ceci n. 3** – Accoglimento richiesta prot. 17353 del 12.02.2026 e successiva integrazione prot. 17847 del 13.02.2026 – Immobile catastalmente identificato al Fg. 125 mapp. 402 sub 24 - 25 – mapp. 441 sub 4.

Si tratta della rettifica di errori materiali in quanto alcune porzioni di edificio non compaiono rappresentati nel tessuto urbano della zona in oggetto, nonostante la legittimità data dalla Licenza edilizia e dal Condono, mentre alcune porzioni sono rappresentate da una destinazione d'uso e una classificazione di edificio errata o non in linea con lo storico dell'immobile.

F. 125, Mapp. 402, Sub. 24 – Cat. Catastale C

Stato attuale: Area rappresentata dal R.U. di Pisa come art. 4.2 c. 10.2 aree verdi di pertinenza dell'edificio.

Stato corretto: L'area in oggetto è occupata da un edificio da classificare ai sensi dell'art. 4.2 c. 5 Edificio d'interesse tipo-morfologico con destinazione d'uso attività commerciali/artigianali/ricreative – art. 4.5.2 c.5;

F. 125, Mapp. 411 sub. 4 – Cat. Catastale C2

Stato attuale: Area rappresentata dal R.U. di Pisa in parte come art. 4.2 c. 10.2 aree verdi di pertinenza dell'edificio ed in parte come art. 4.2 c. 9 costruzione accessorie.

Stato corretto: L'area in oggetto è occupata da un edificio da classificare ai sensi dell'art. 4.2 c. 5 Edificio d'interesse tipo-morfologico con destinazione d'uso attività commerciali/artigianali/ricreative – art. 4.5.2 c.5;

F.125 Mapp. 402 sub. 25 – Cat. Catastale C2

Stato attuale: Area rappresentata dal R.U. di Pisa come art. 4.2 c. 9 costruzione accessorie;

Stato corretto: L'area in oggetto è occupata da un edificio da classificare ai sensi dell'art. 4.2 c. 7 Altri edifici non compresi nelle categorie precedenti con destinazione d'uso attività commerciali/artigianali/ricreative – art. 4.5.2 c.5;

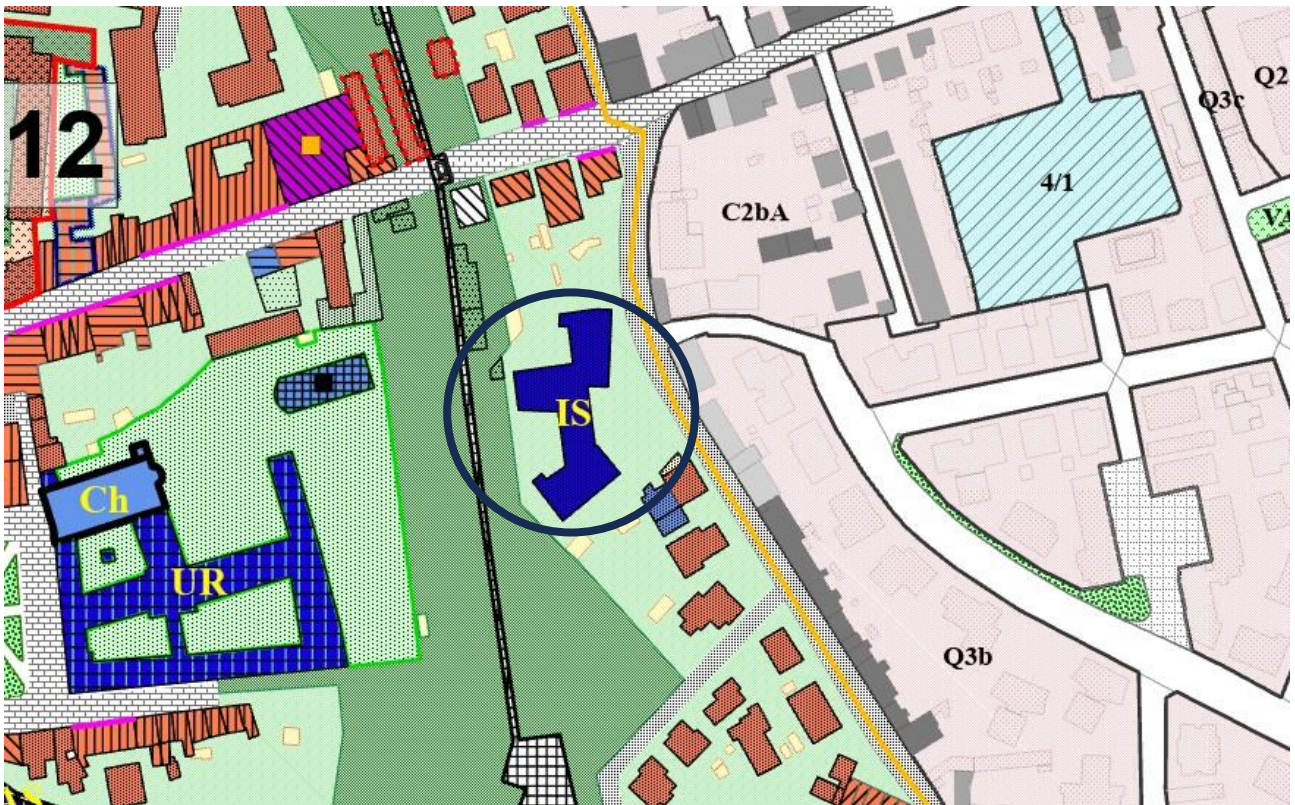
Allegati: Tavole grafiche

La Dirigente  
Ing. Daisy Ricci

Il Responsabile E.Q.  
Arch. Davide Berrugi

1. Errori materiali contenuti nella sigle e/o nella retinatura della tavola del Centro Storico.

1- Officine Garibaldi - ex istituto Scolastico Superiore.

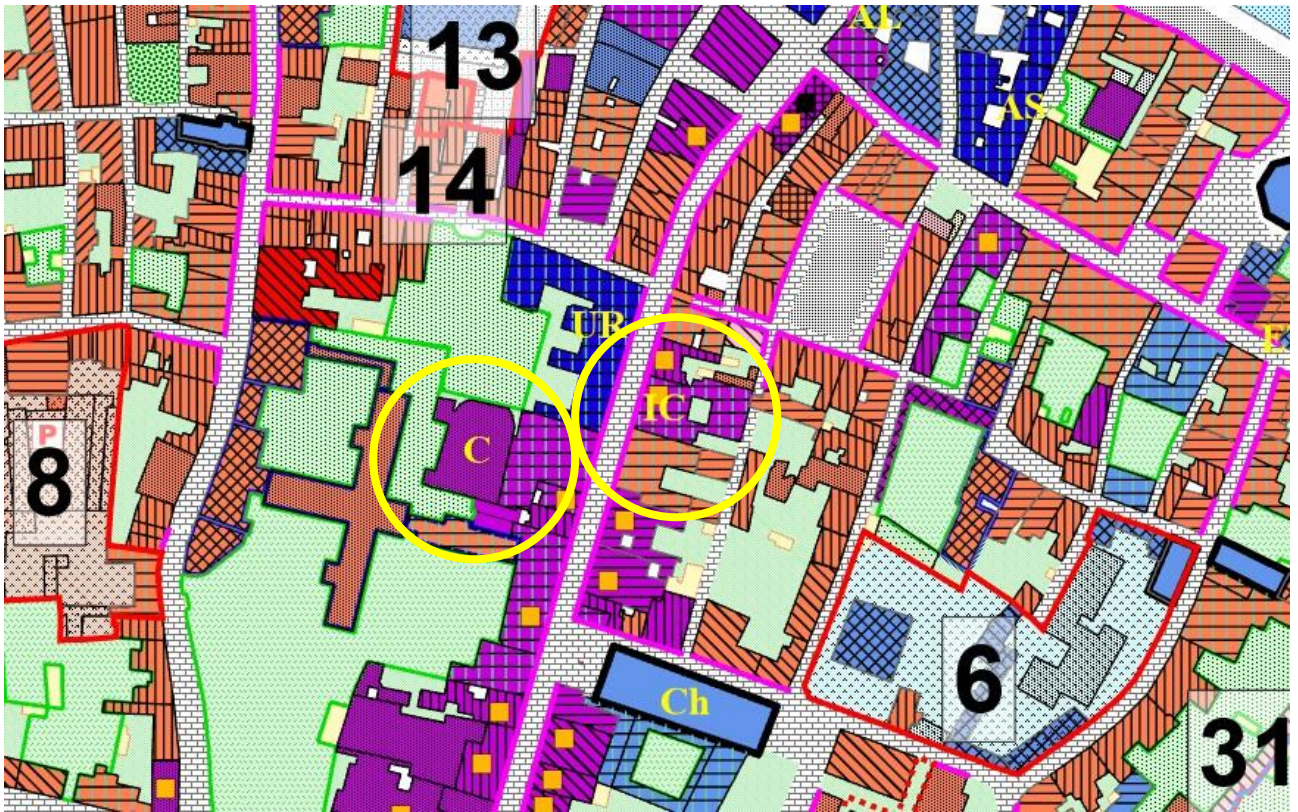


Stato attuale

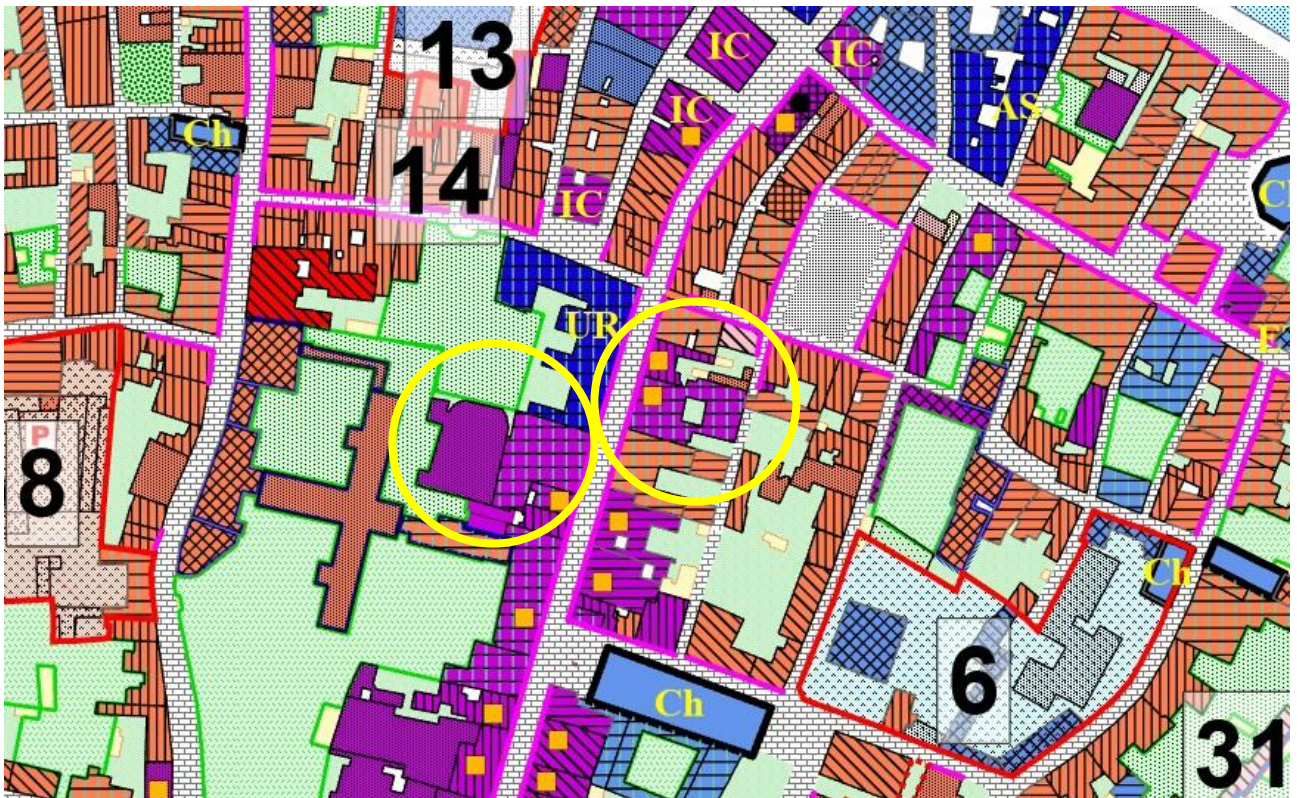


Stato Variato

2 -3 Ex Cinema Astra - Ex Credem già Banca Popolare di Novara.

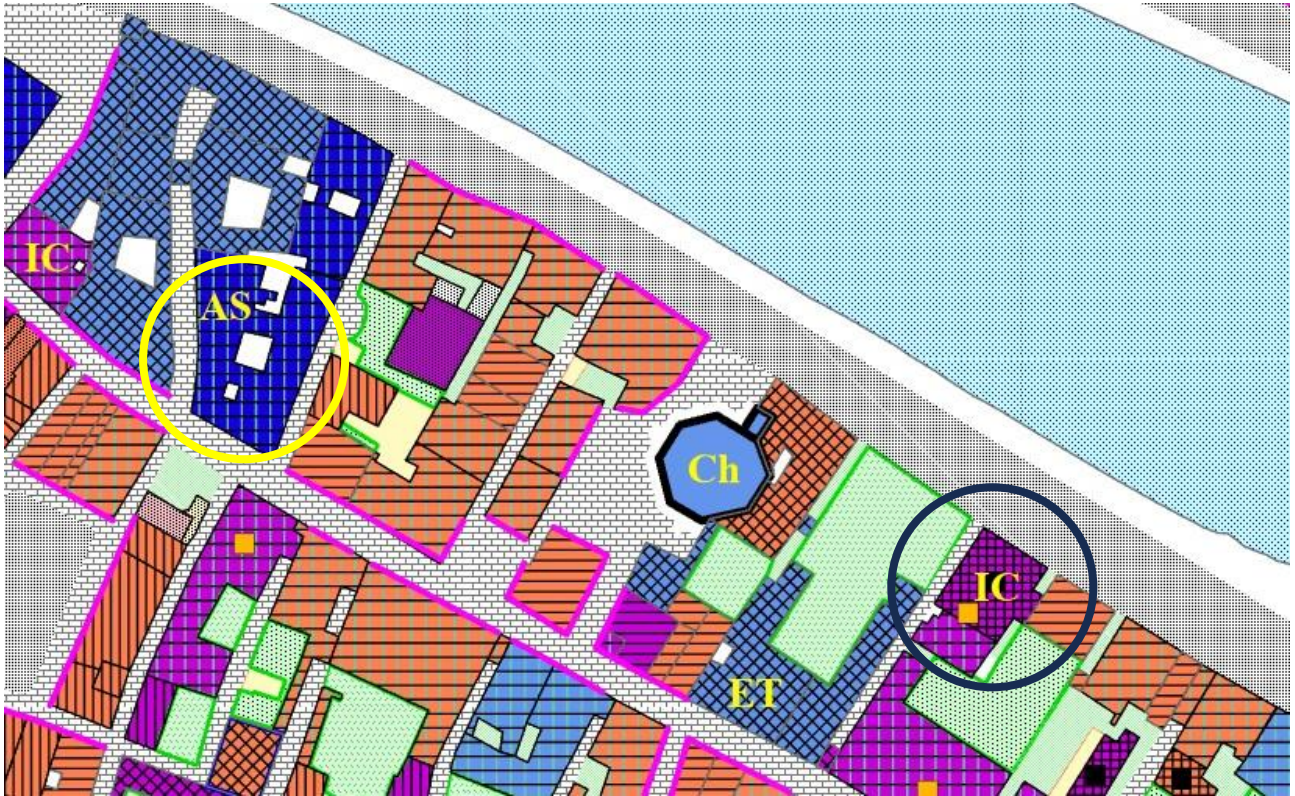


Stato attuale



Stato variato

4 – 5 Ex Banca d'Italia in via San Martino - Ex istituto di credito su Lungarno



Stato attuale

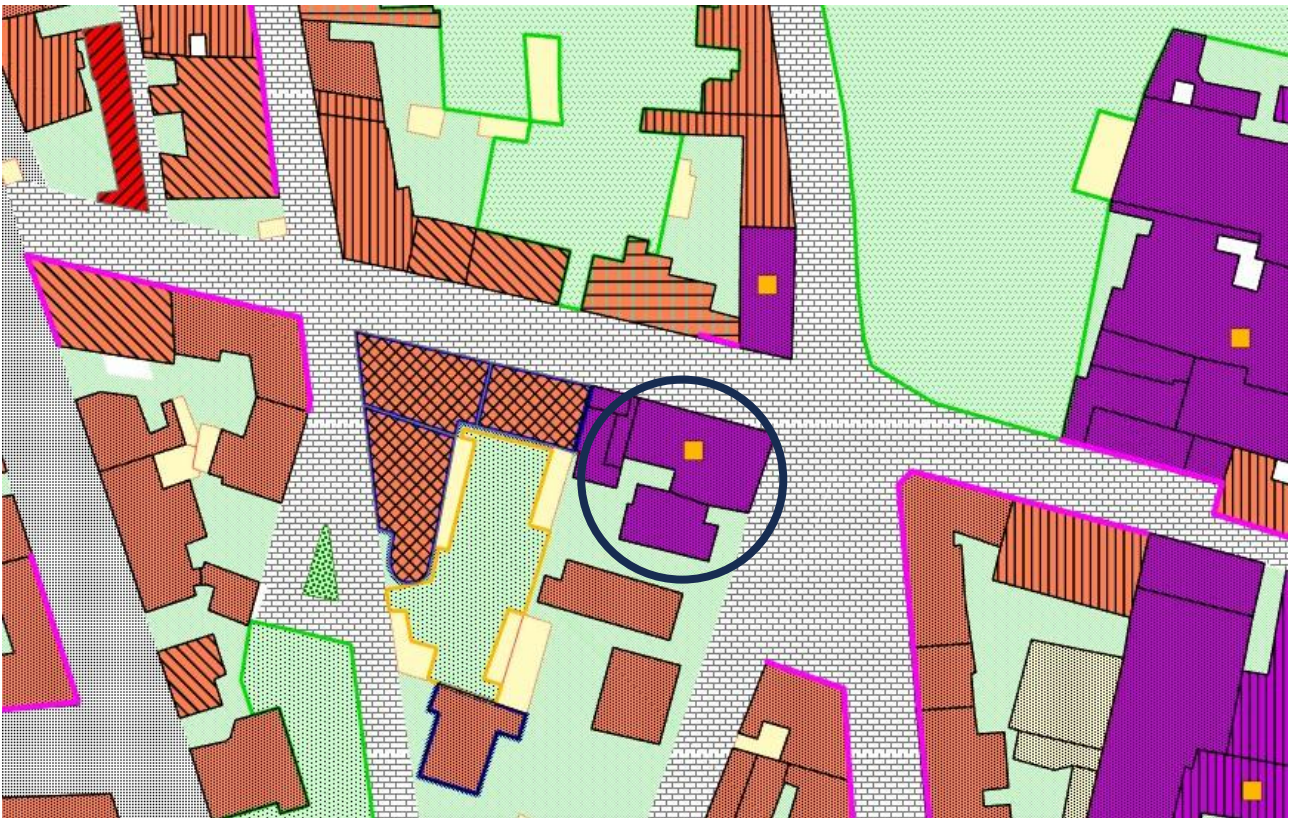


Stato variato

**6 - Ex istituto di credito angolo via Mazzini/via Manzoni**



**Stato attuale**



**Stato variato**

7 - Ex convento delle Benedettine sul Lungarno Sonnino

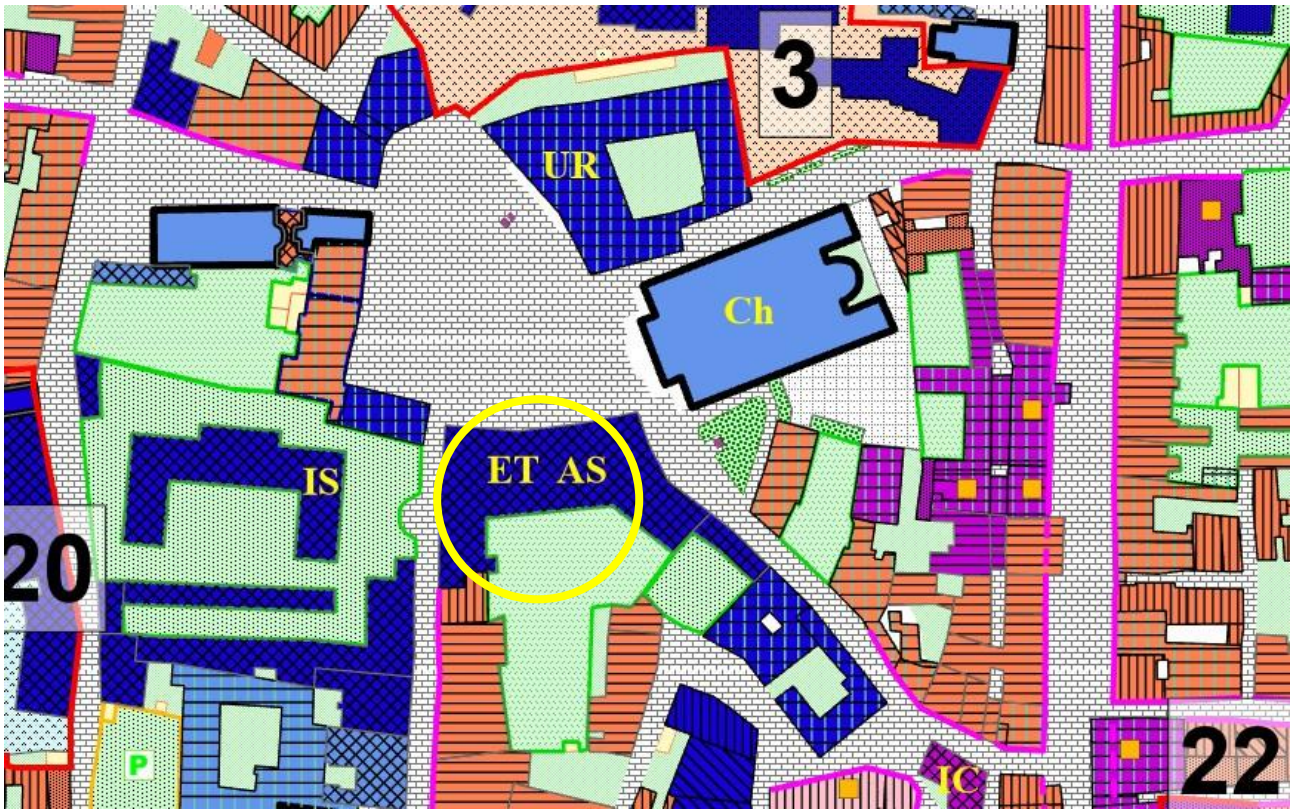


Stato attuale

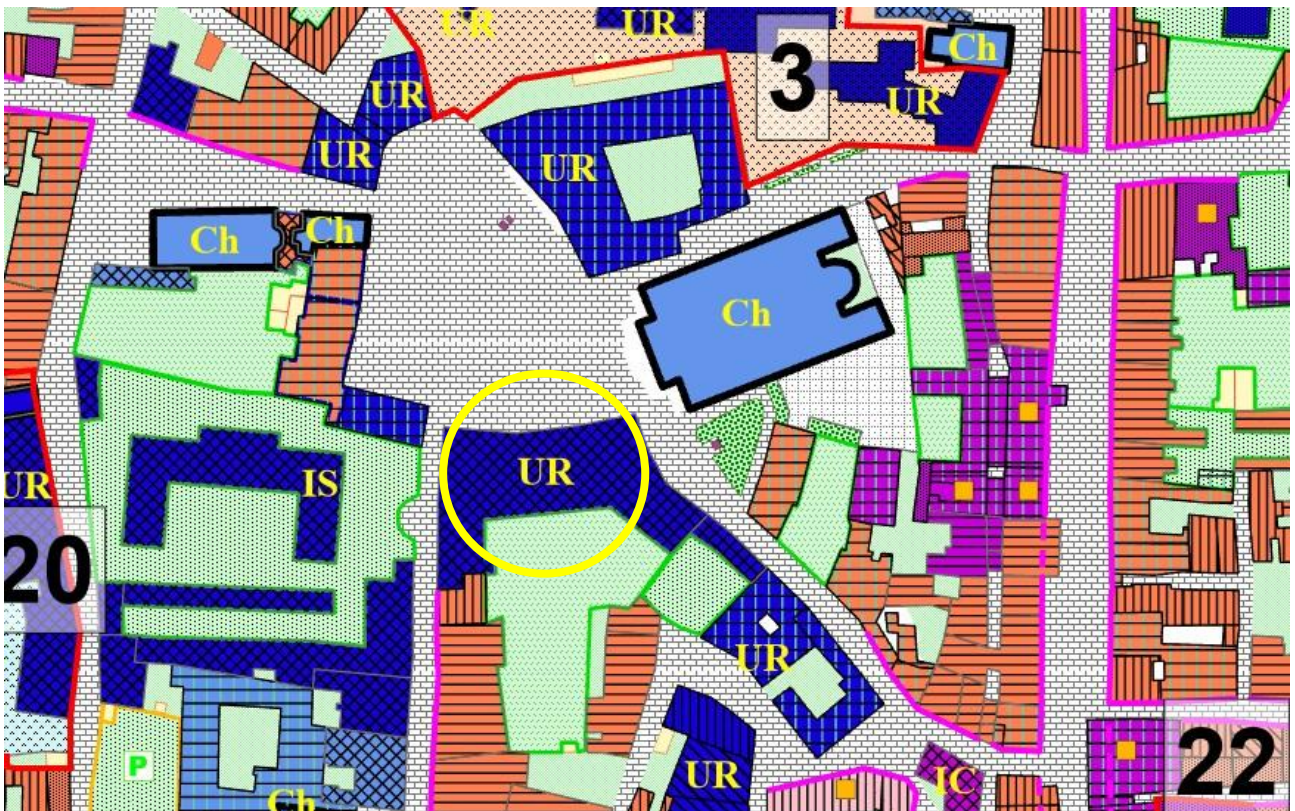


Stato variato

8 - Palazzo della Canonica in P.za dei Cavalieri

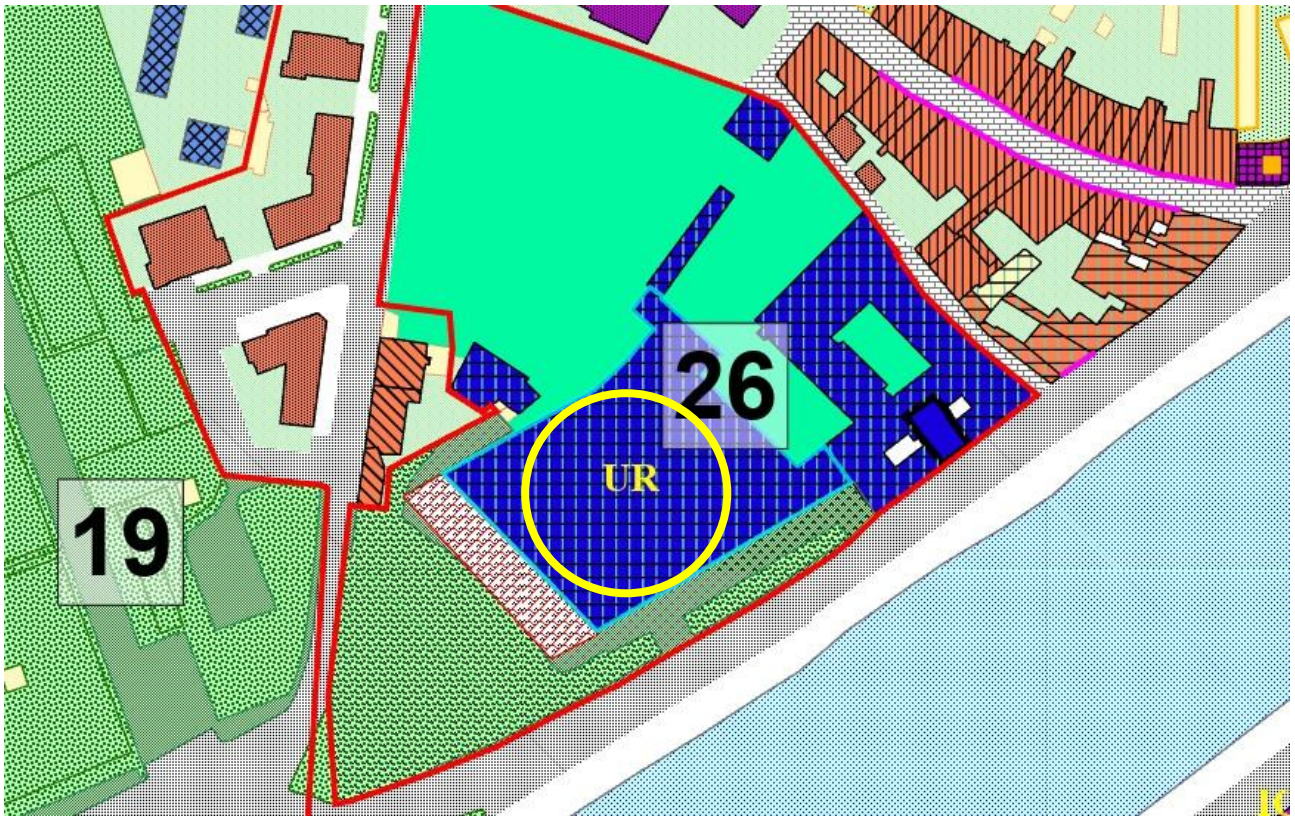


Stato attuale

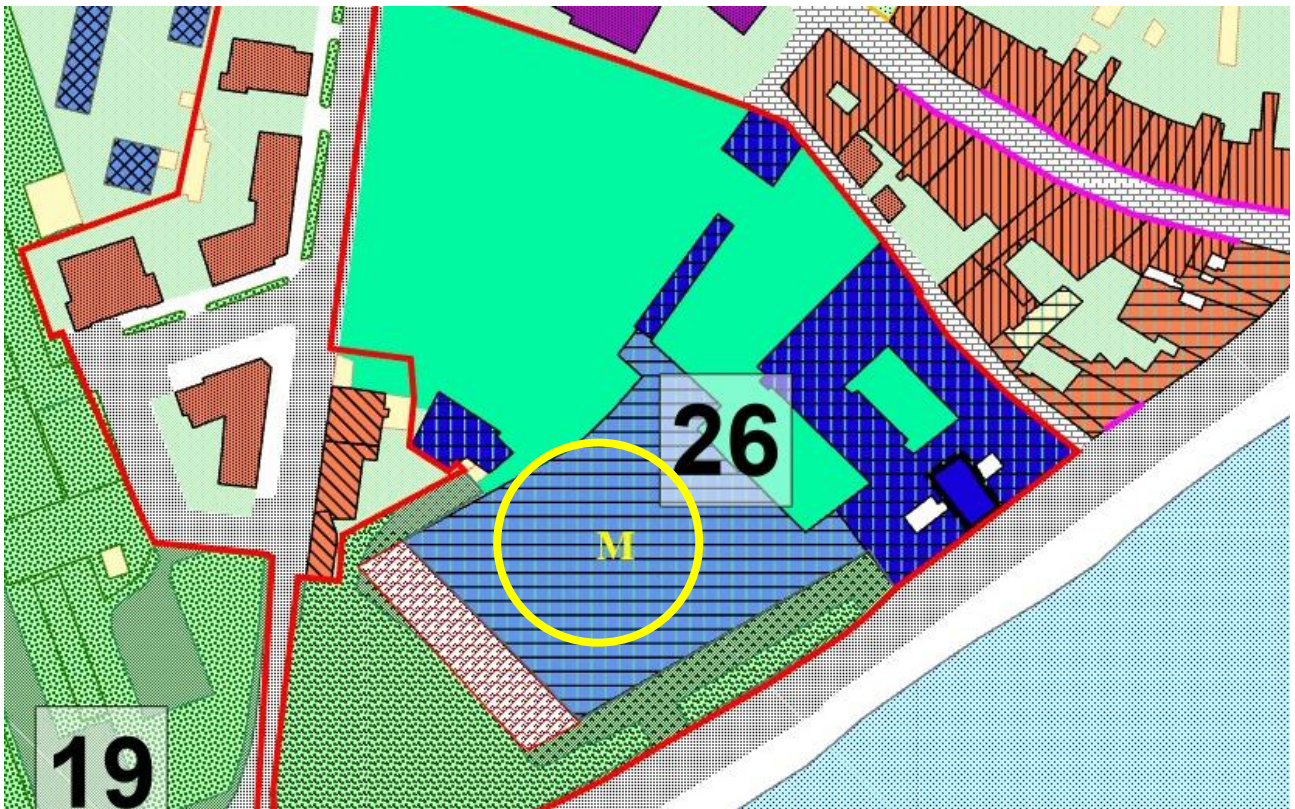


Stato variato

9 - Arsenali Medicei.

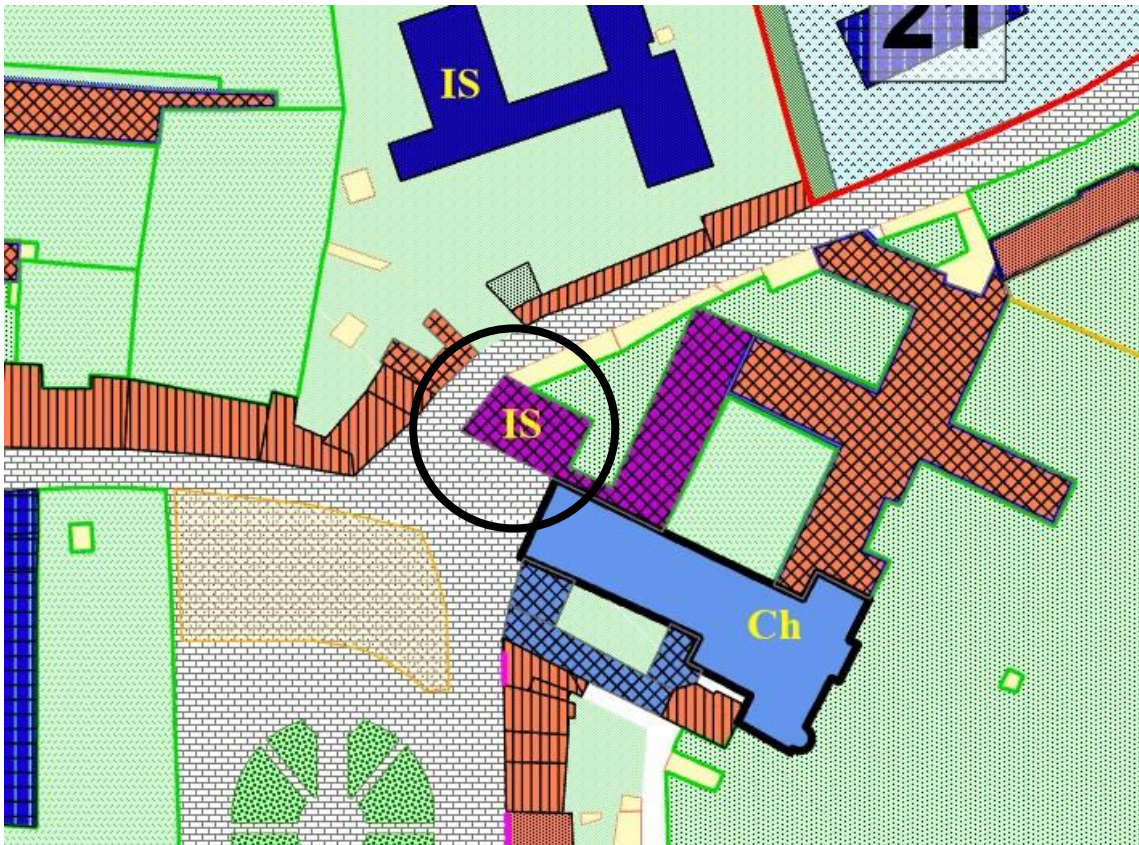


Stato attuale

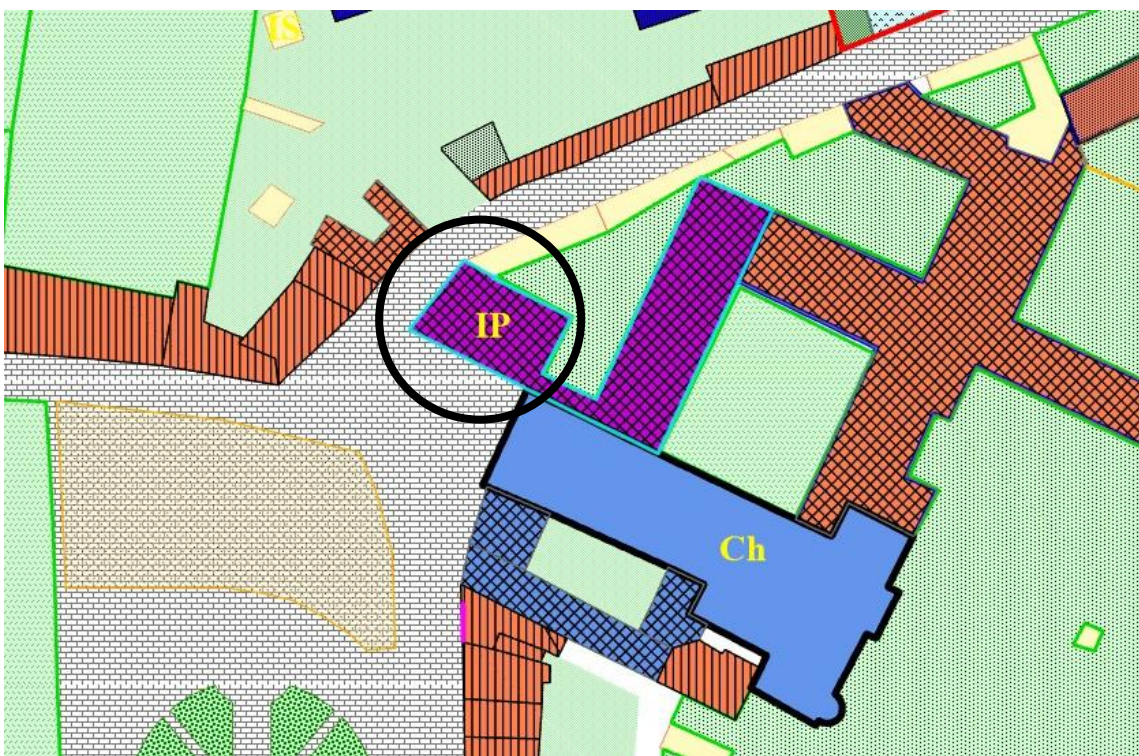


Stato variato

10 - Istituto Arcivescovile Paritario Santa Caterina di Pisa.

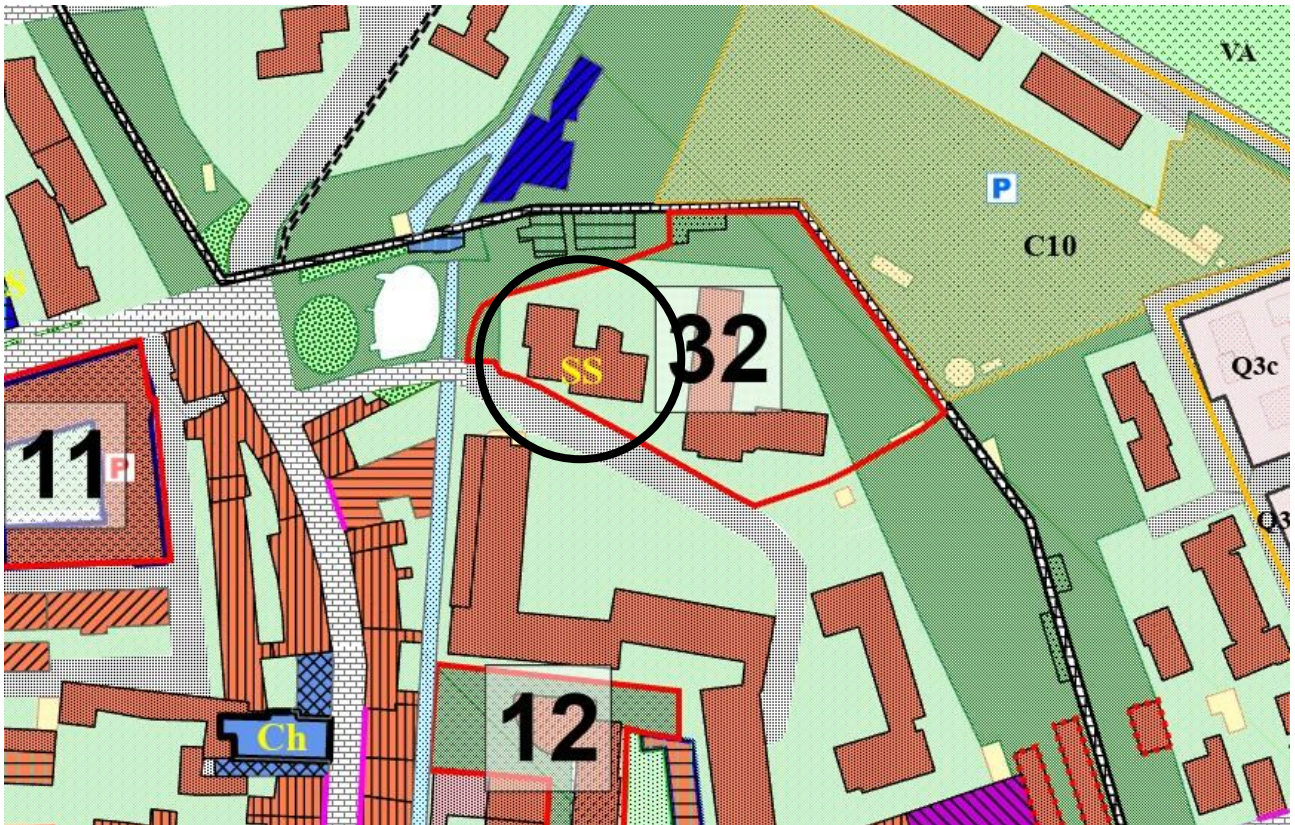


Stato attuale

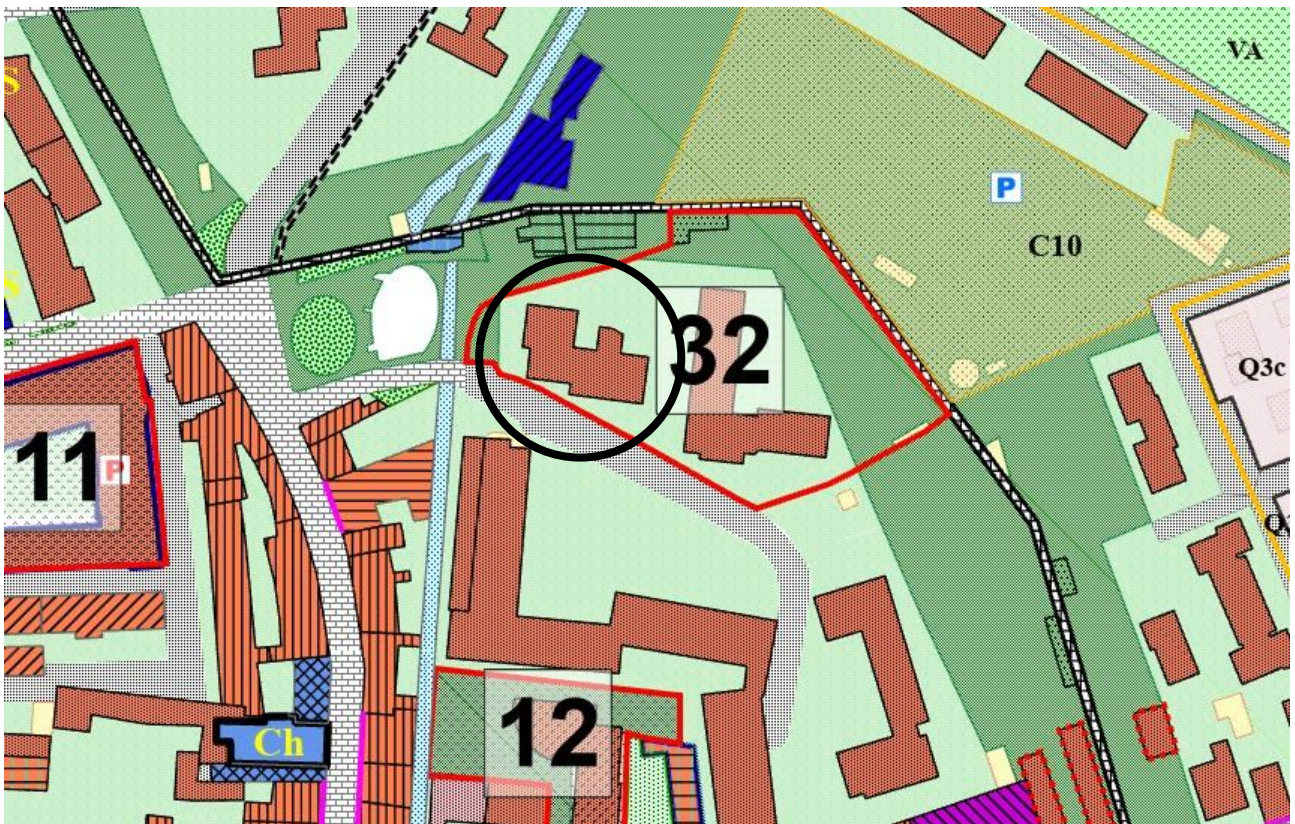


Stato variato

11 -Ex distretto Sanitario via Zamenhof.

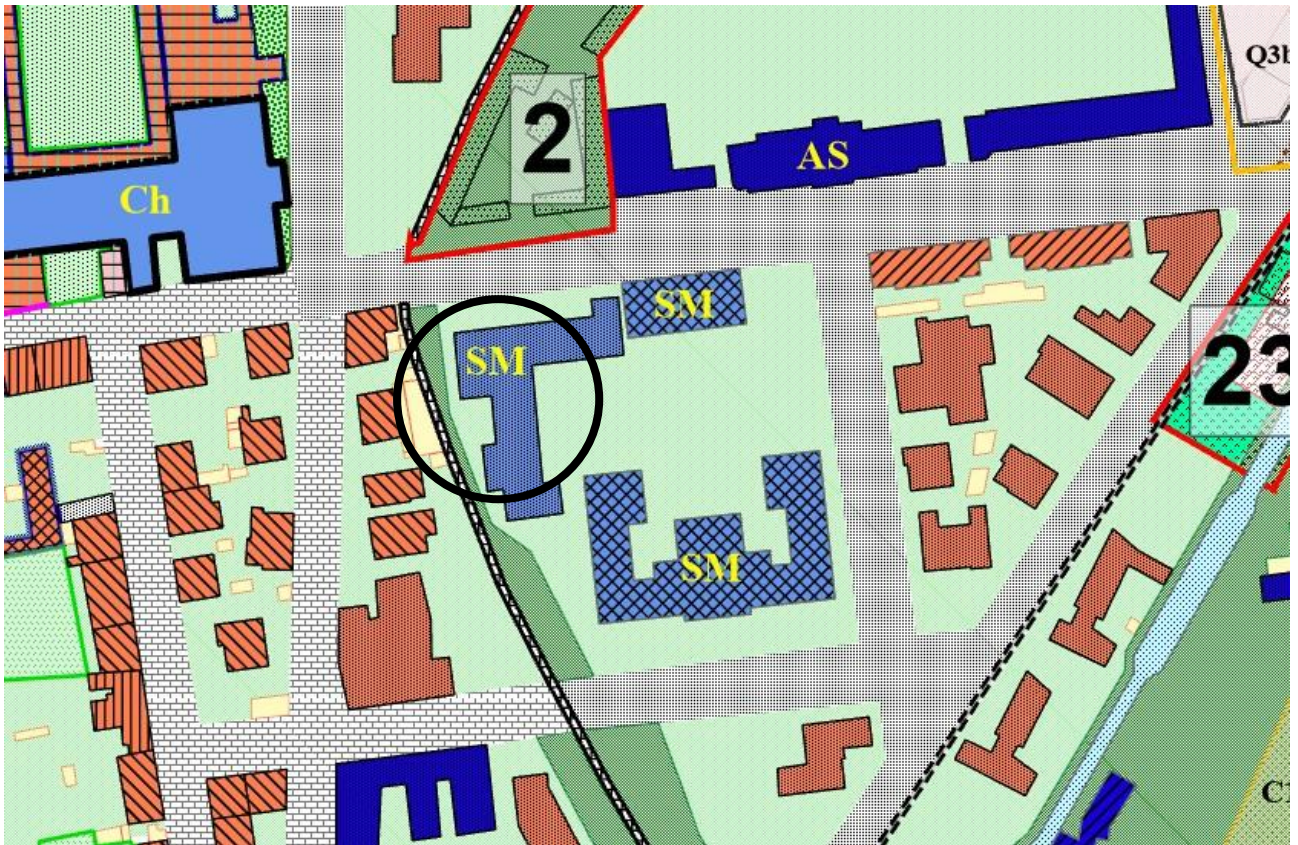


Stato attuale

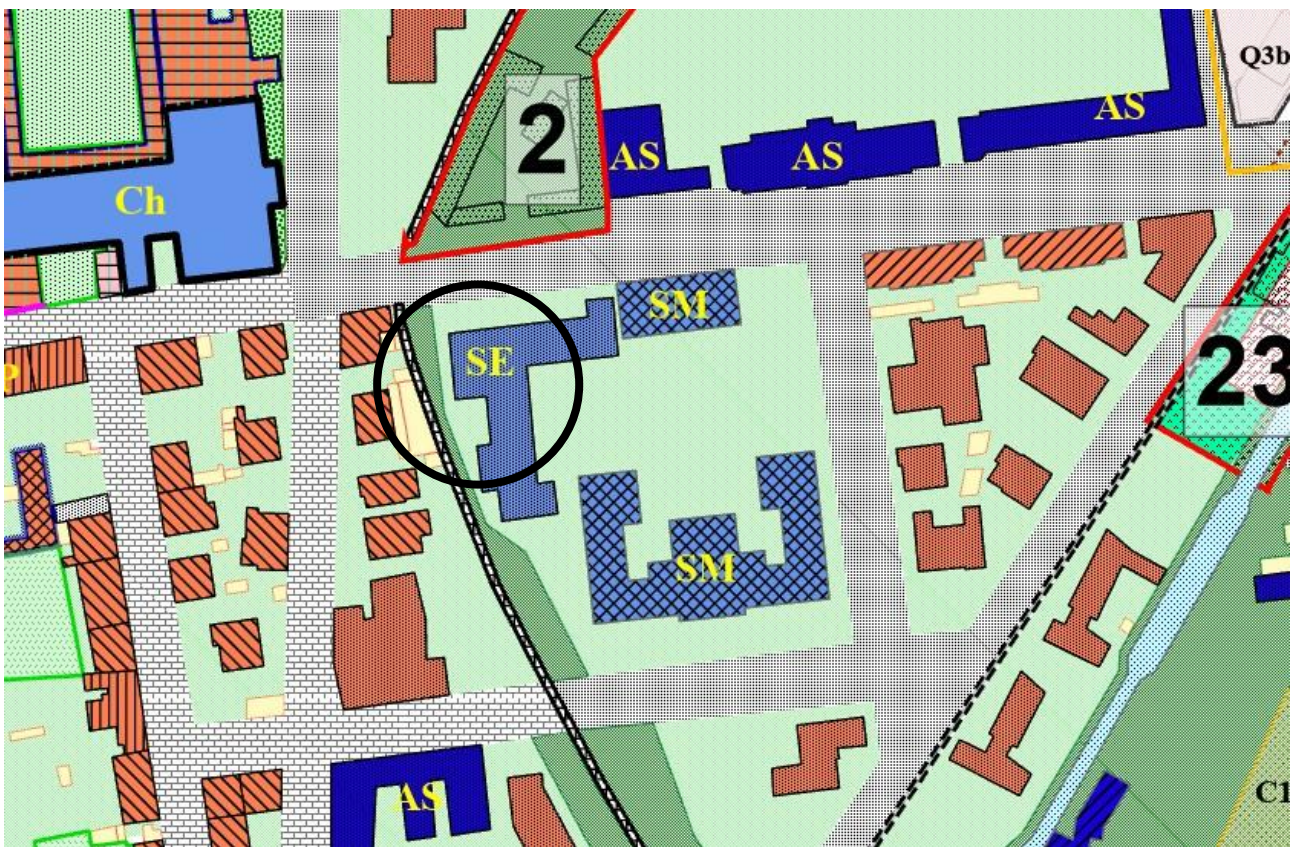


Stato variato

12 - Scuola Primaria Damiano Chiesa in via San Francesco.



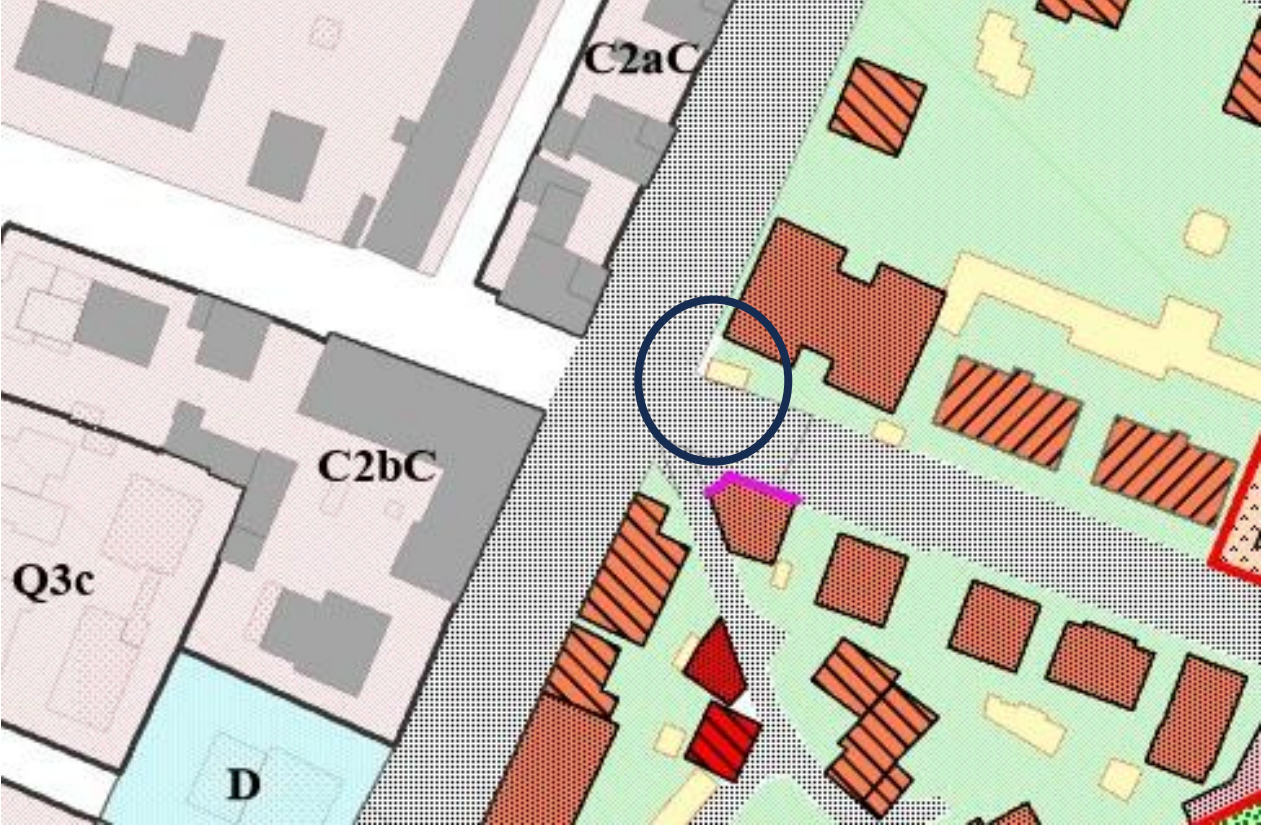
Stato attuale



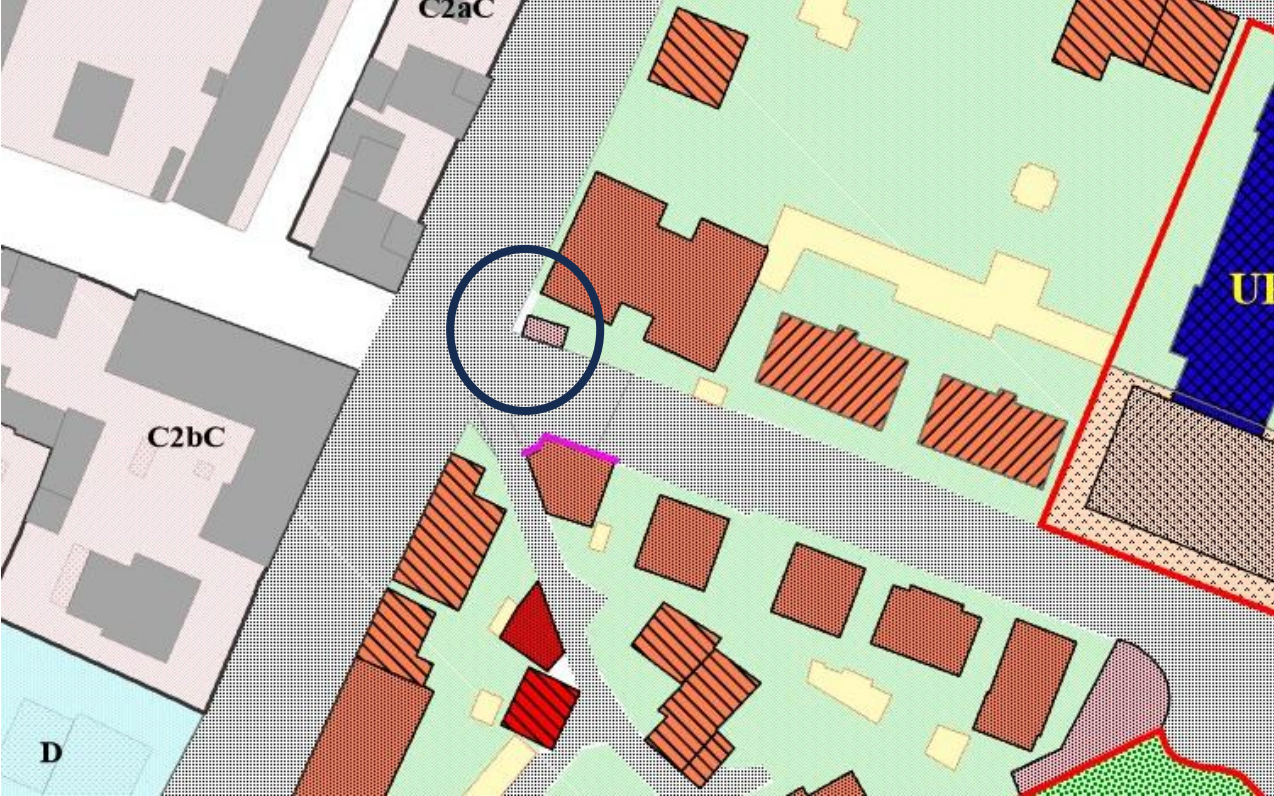
Stato variato

2. Errori nella classificazione degli edifici esistenti

13 -Tavola Centro Storico Immobile via Rustichello n.14 angolo via Bonanno

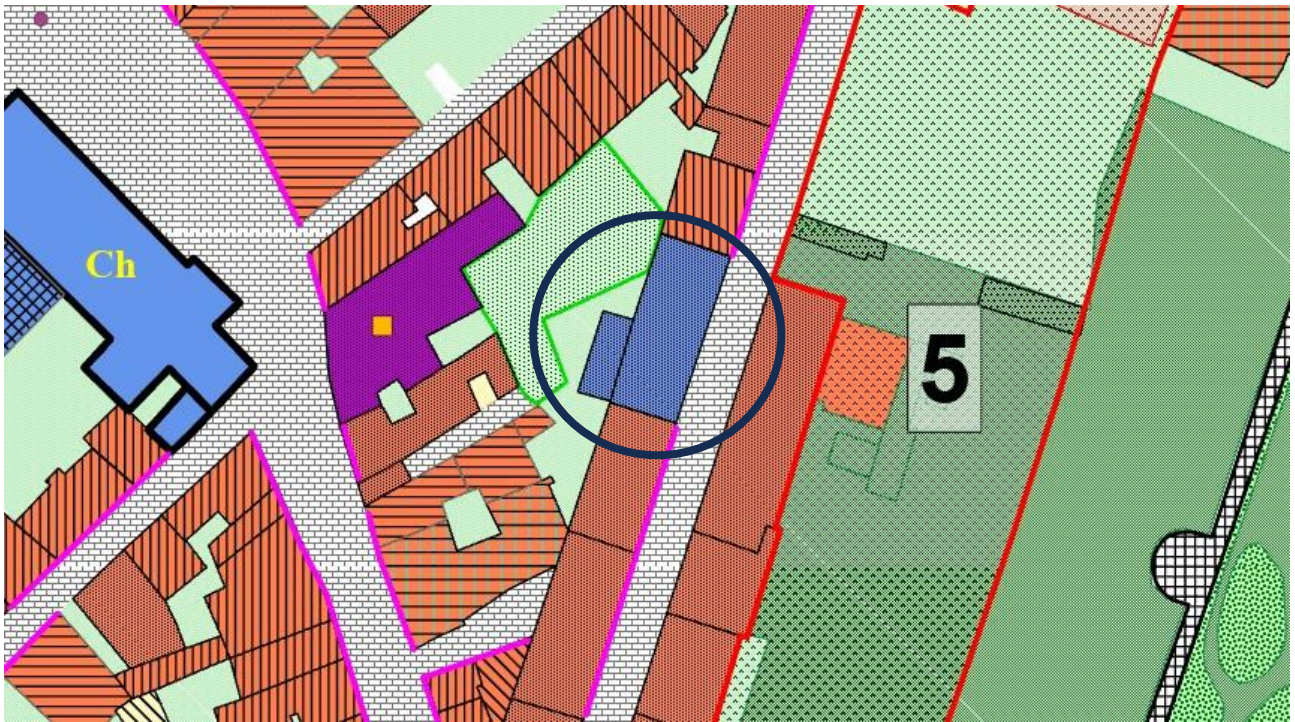


Stato attuale

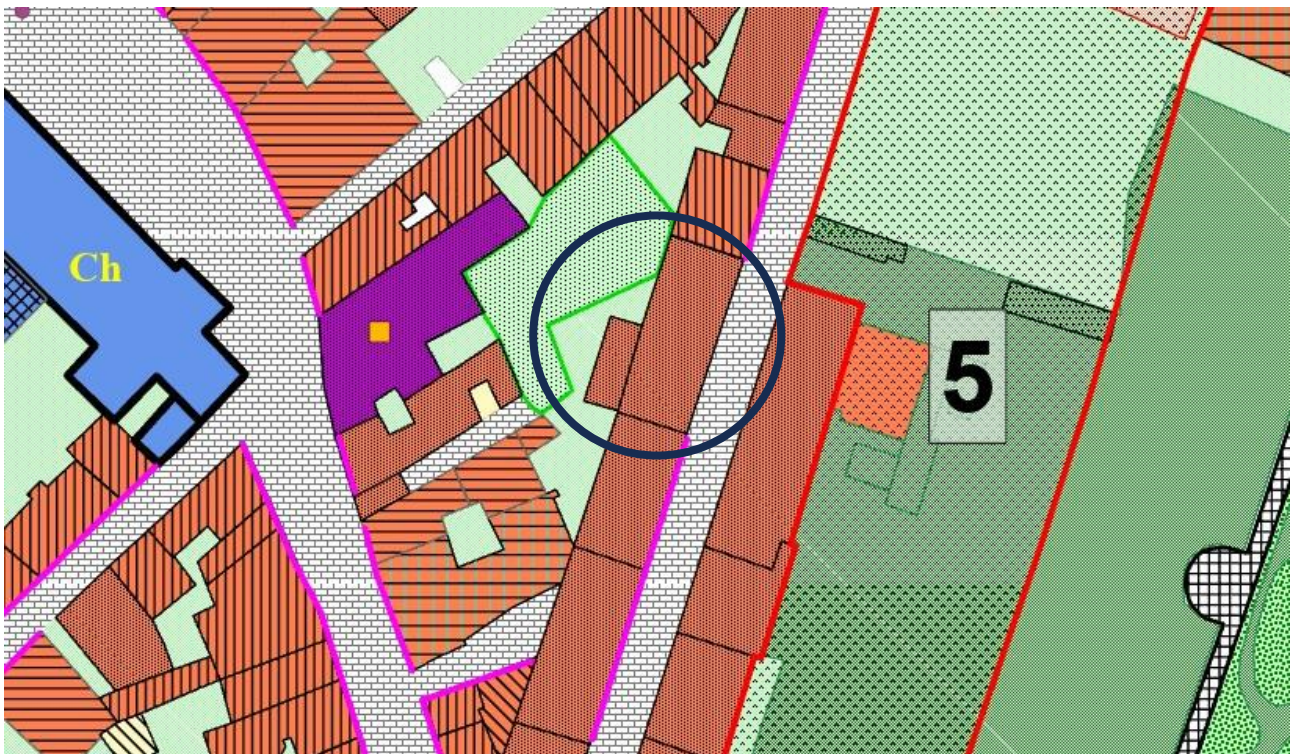


Stato variato

14 - Tavola Centro Storico Immobile via Bovio dal numero civico 30 al 40

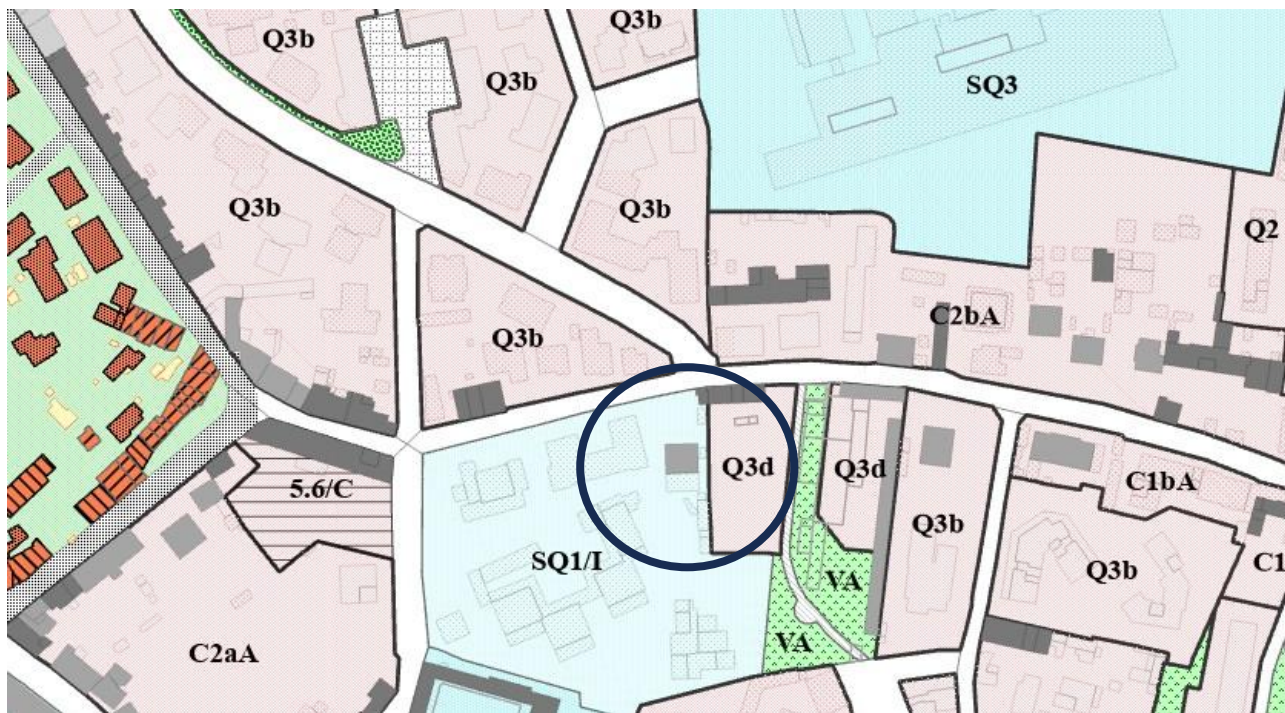


Stato attuale

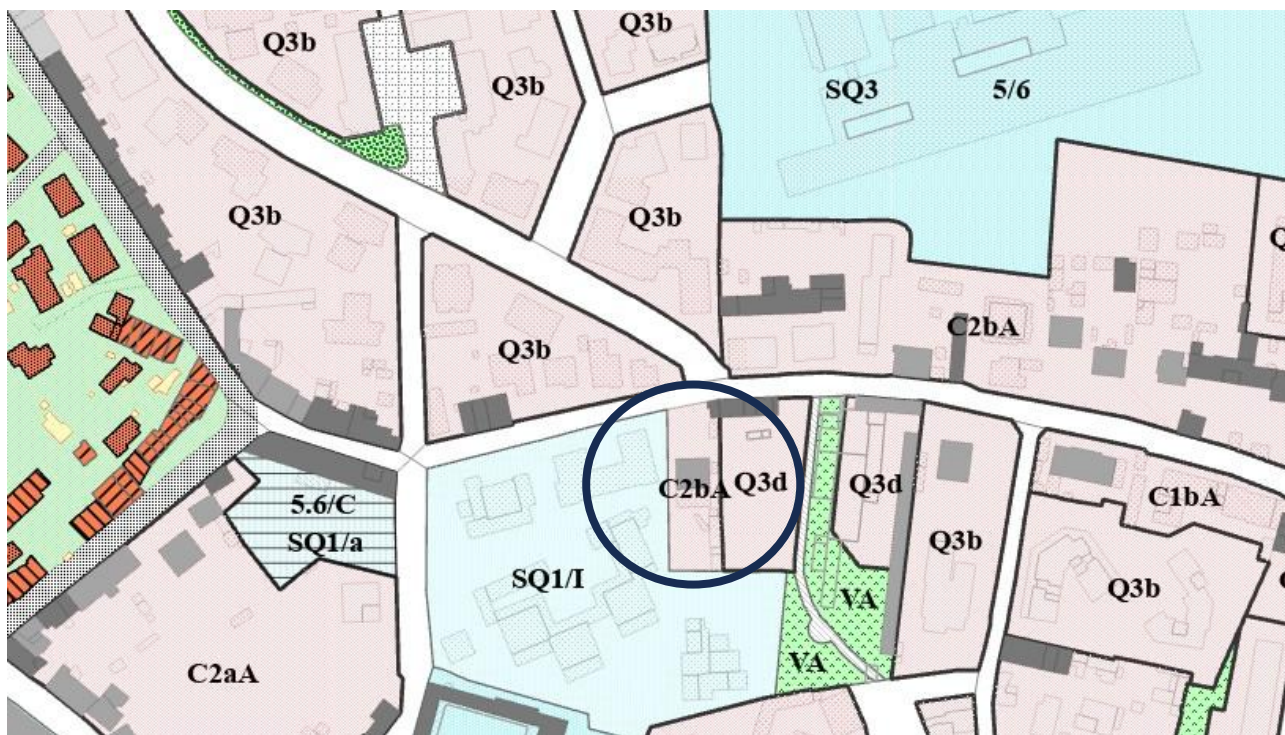


Stato variato

15 - Tavola Pisa Est – immobile via di Cisanello n. 8

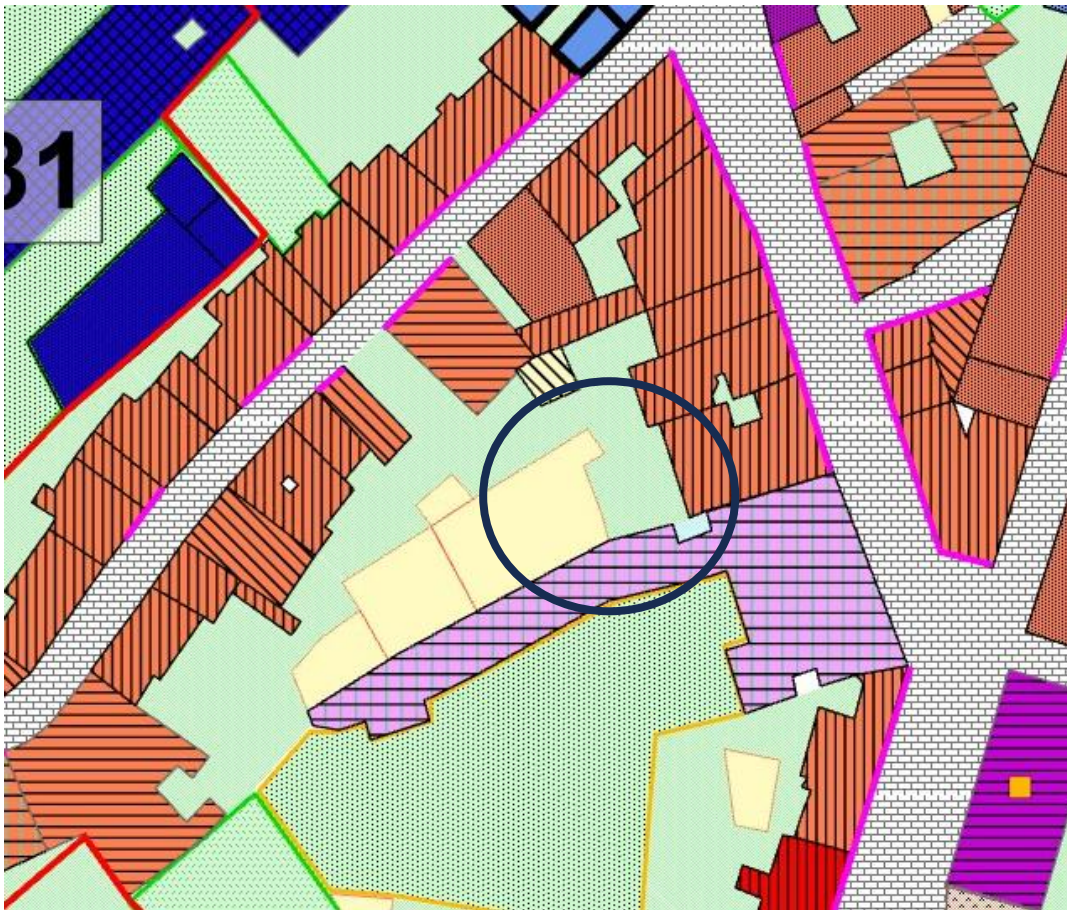


Stato attuale

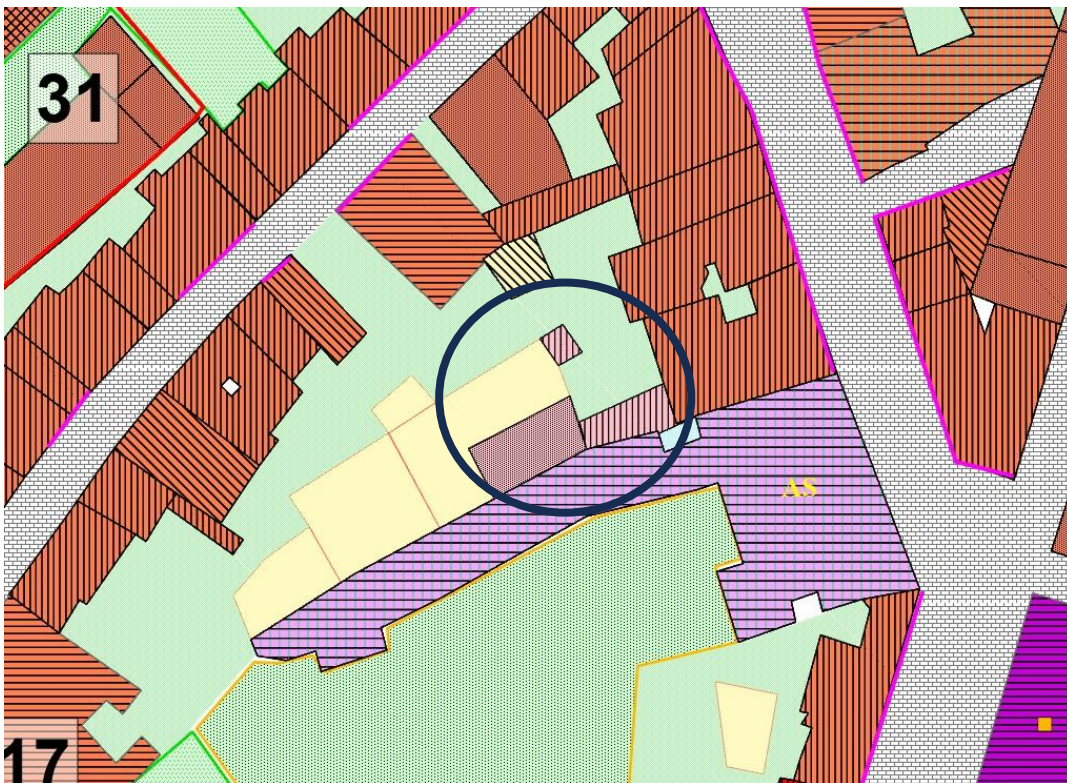


Stato variato

16 - Tavola Centro Storico Immobile via Antonio Ceci n. 3



Stato attuale



Stato variato