



COMUNE DI PISA DIREZIONE 08

“Patrimonio – Attività produttive –
Demanio Marittimo – Golena Fluviale –
Servizi Elettorali – Consiglio
Comunale”

Ufficio Patrimonio

Piazza dei Facchini n. 16 - piano I
56125 Pisa

Tel. 050-910129 -224 -247 – 299 –
468 - 477 - 497 -502 -497 – 578 -
641 - 956

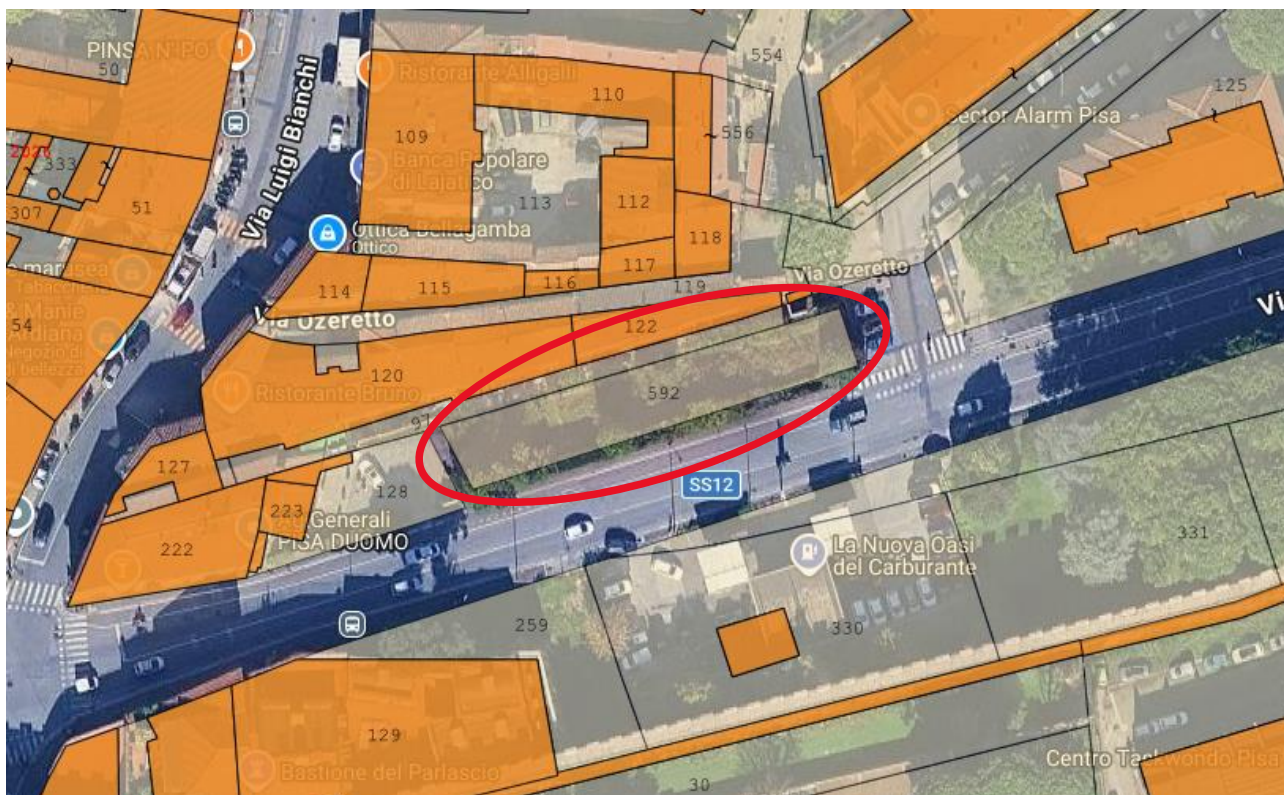
E – Mail:
patrimonio@comune.pisa.it
Pec:
comune.pisa@postacert.toscana.it

Terreno sito in via Ozeretto snc – Pisa Relazione tecnica

1 - Descrizione del bene

L’immobile in oggetto è un terreno incolto e inerbito ubicato nel quartiere di Porta a Lucca, compreso tra via Ozeretto e via del Brennero. Esso è di proprietà del Comune di Pisa per trasferimento dall’Agenzia del Demanio dello Stato, che lo ha dismesso nell’ambito della normativa sul c.d. Federalismo Demaniale, in quanto bene non strumentale all’attività di ANAS.

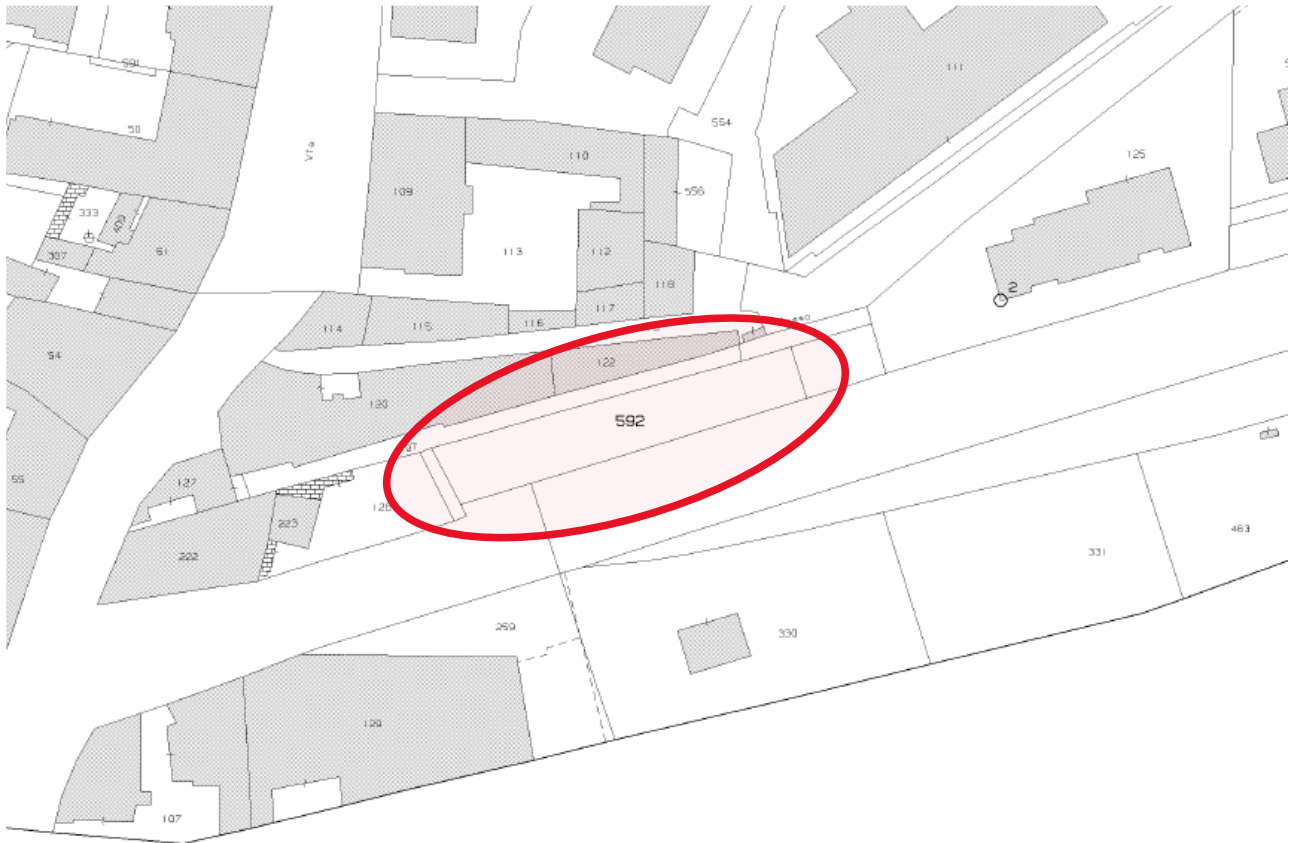
È censito al Catasto Terreni al Foglio 19 part. 592. È presente nell’inventario comunale con ID 55039.



Sovrapposto fra maps e catasto (fonte: sito web formaps)

Si tratta di un terreno incolto con vocazione a giardino, situato ad una quota di campagna inferiore rispetto al piano stradale di via del Brennero, separato da questa da una folta siepe. Al terreno si accede tramite un passo pedonale da via Ozeretto e successivamente percorrendo la part. 97, di proprietà del Comune di Pisa e censita come incolto sterrato, non oggetto di alienazione.

In terreno in oggetto è stato in passato occupato illegittimamente e su di esso erano stati realizzati dei manufatti abusivi; il Comune di Pisa ha provveduto alla rimozione di tali manufatti e al ripristino a verde dell'area, che ora si presenta incolta con qualche residuo albero da frutto.



Estratto di mappa (fonte: Agenzia delle Entrate)

2 – Storia e provenienza

Il terreno è sempre stato ineditato e a fine Ottocento, come rilevabile dalla cartografia del catasto storico leopoldino, era fiancheggiato da un fosso a cielo aperto, che è stato poi nel tempo tombato ed è ora censito alla part. 97, di proprietà comunale. Si ritrova traccia catastale di questo fosso anche dalla parte opposta di via Luigi Bianchi, nella part. 62 sempre di proprietà comunale.

Si riporta di seguito l'estratto della mappa catastale storica, con sovrapposta quella attuale.

Si nota che anche la particella a ovest del nostro terreno, ad oggi riportata in catasto ma senza numero identificativo, era al tempo occupata da un fosso.



Estratto della cartografia di CASTORE Catasti Storici Regionali (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)

Si riporta di seguito la successione delle immagini aeree nel tempo, a testimonianza della vocazione a giardino e orto che questo appezzamento di terreno ha sempre avuto.

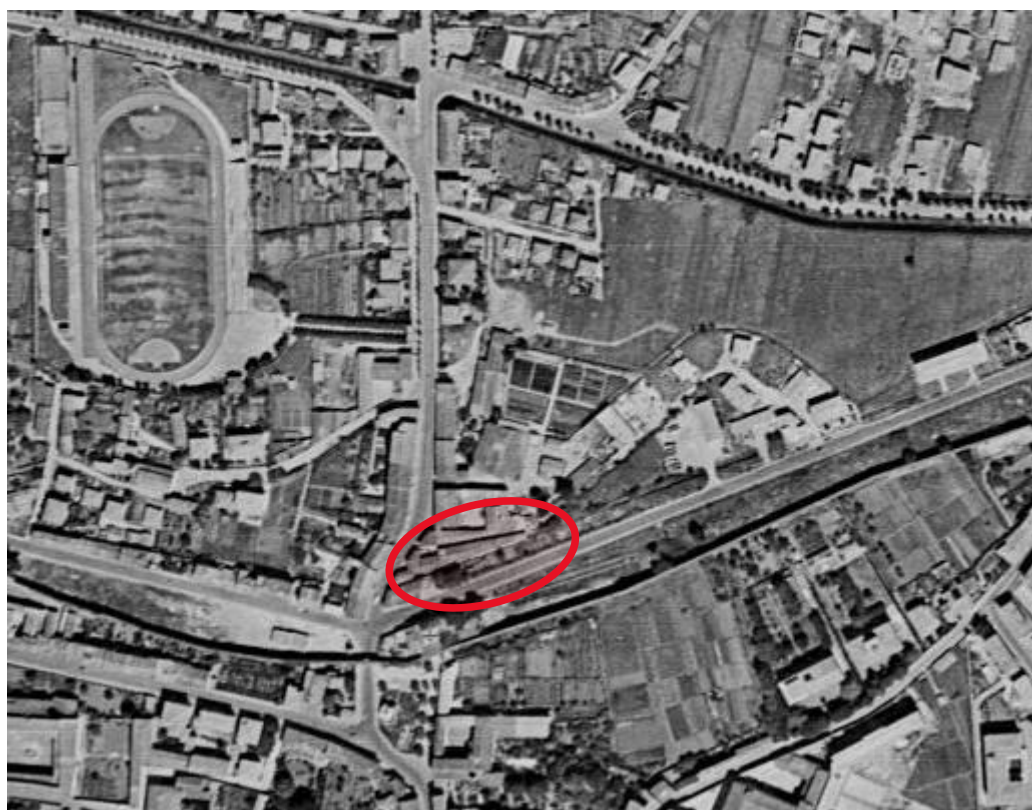


Foto aerea del 01/08/1954 (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)



Foto aerea del 18/06/1965 (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)

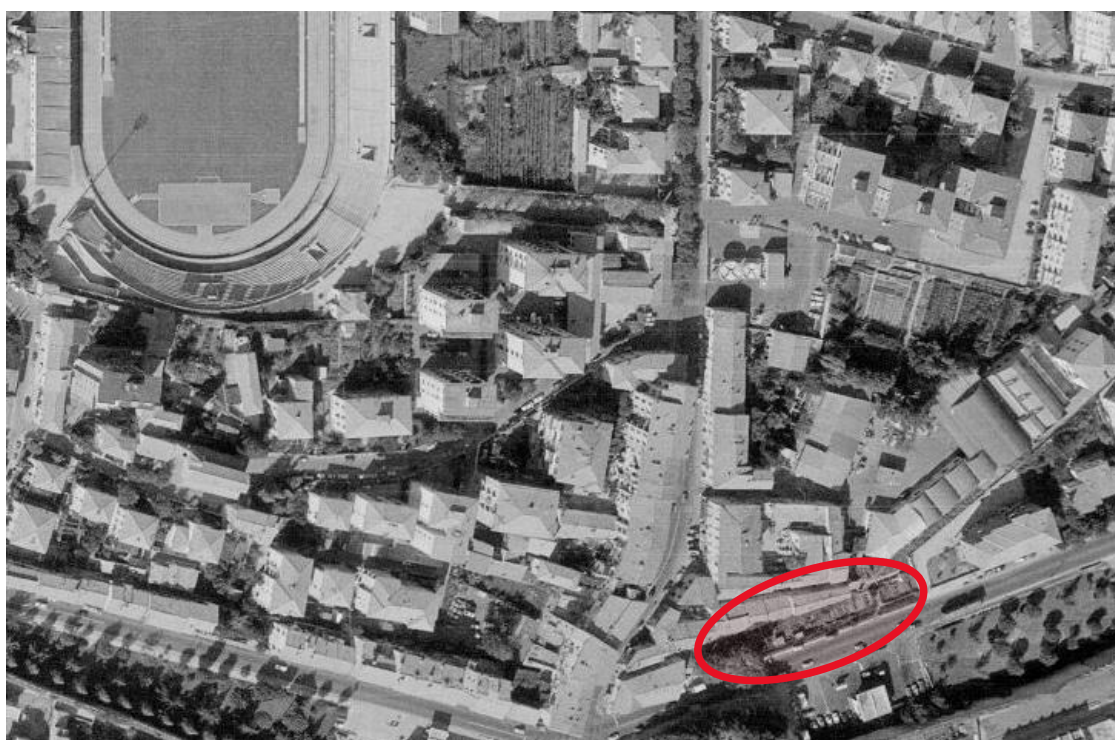


Foto aerea del 03/10/1975 (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)

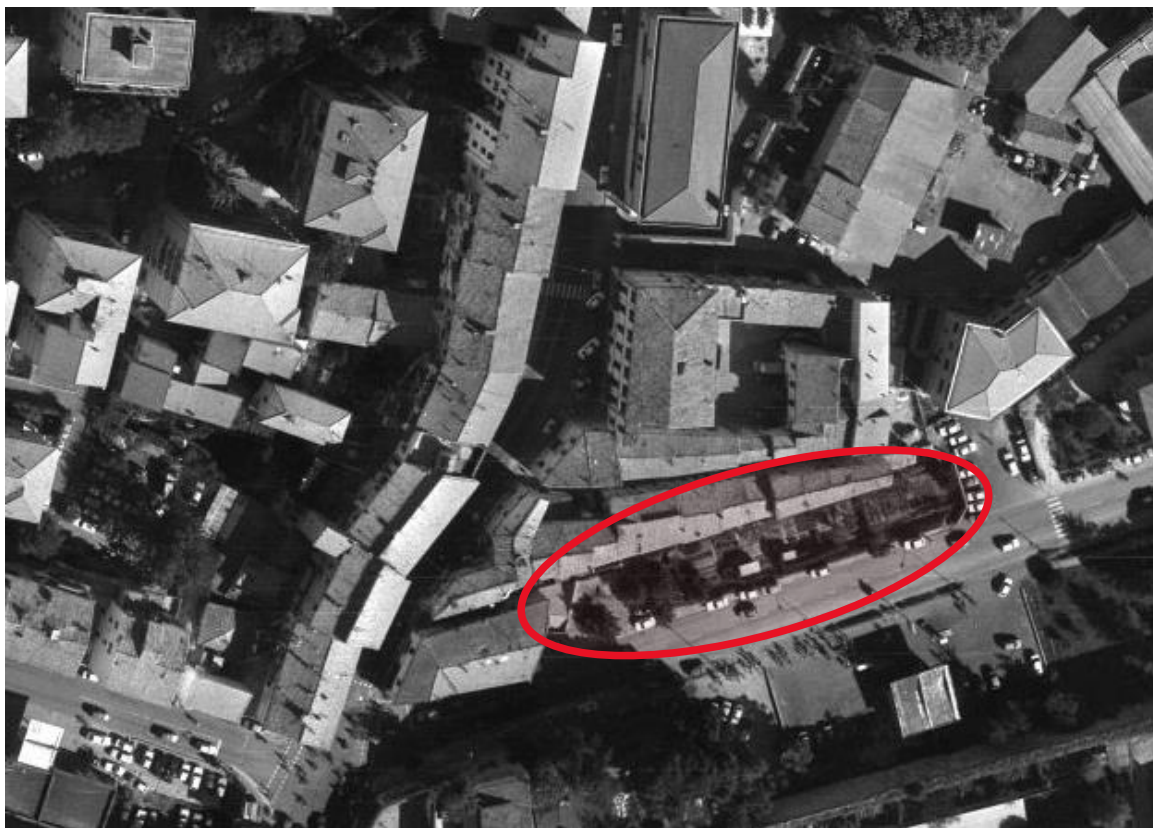


Foto aerea del 22/09/1986 (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)

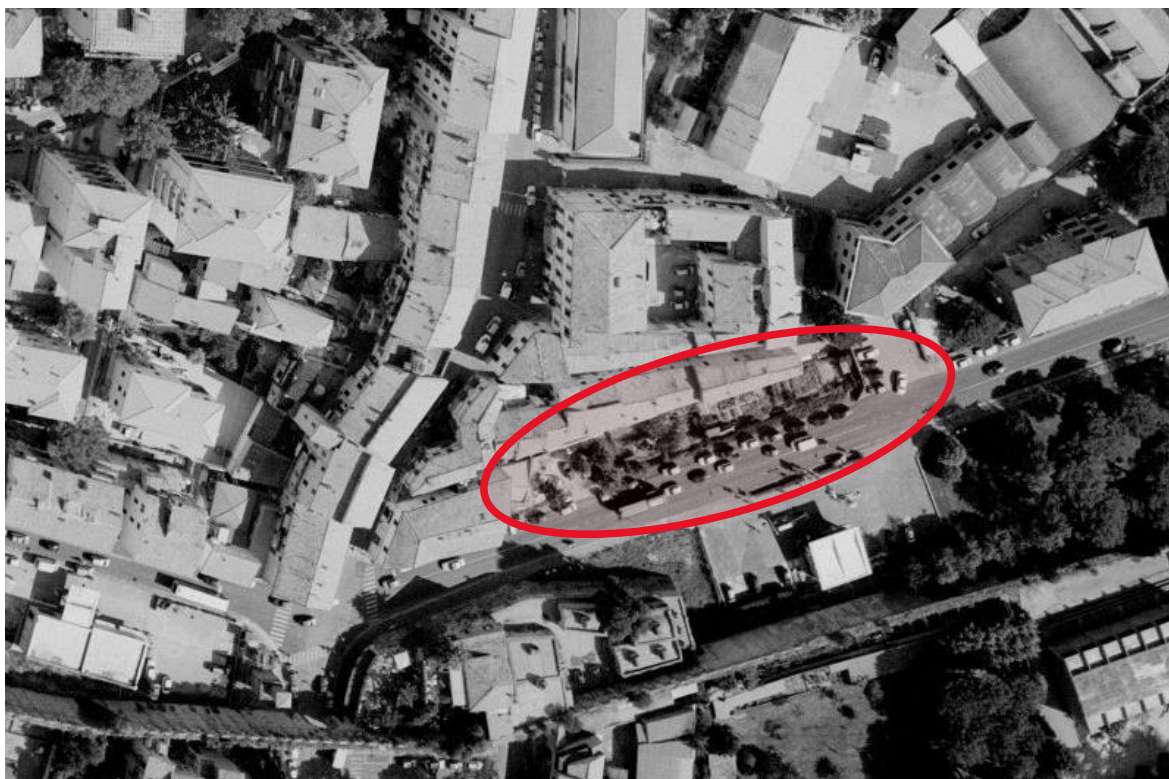


Foto aerea del 20/08/2002 (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)



Foto aerea del 05/12/2024 (fonte: www502.regione.toscana.it/geoscopio)

Il terreno è pervenuto in proprietà al Comune di Pisa in forza del Decreto dell'Agenzia del Demanio n. 2016/2038/R.I. del 05/10/2016 e successivo verbale di consegna di cui al prot. 2016/2043/R.I. del 06/10/2016. Esso, originariamente censito alla part. 106 ed avente una superficie di 600 mq, è stato frazionato dal Comune di Pisa per separare dal terreno a prato vero e proprio la parte già utilizzata a sedime stradale di una porzione di via Marche. Oggi è censito alla part. 592 e ha una superficie di 505 mq.

Il terreno è inserito nel Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni immobiliari 2026/2028, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 45 del 17/12/2026.

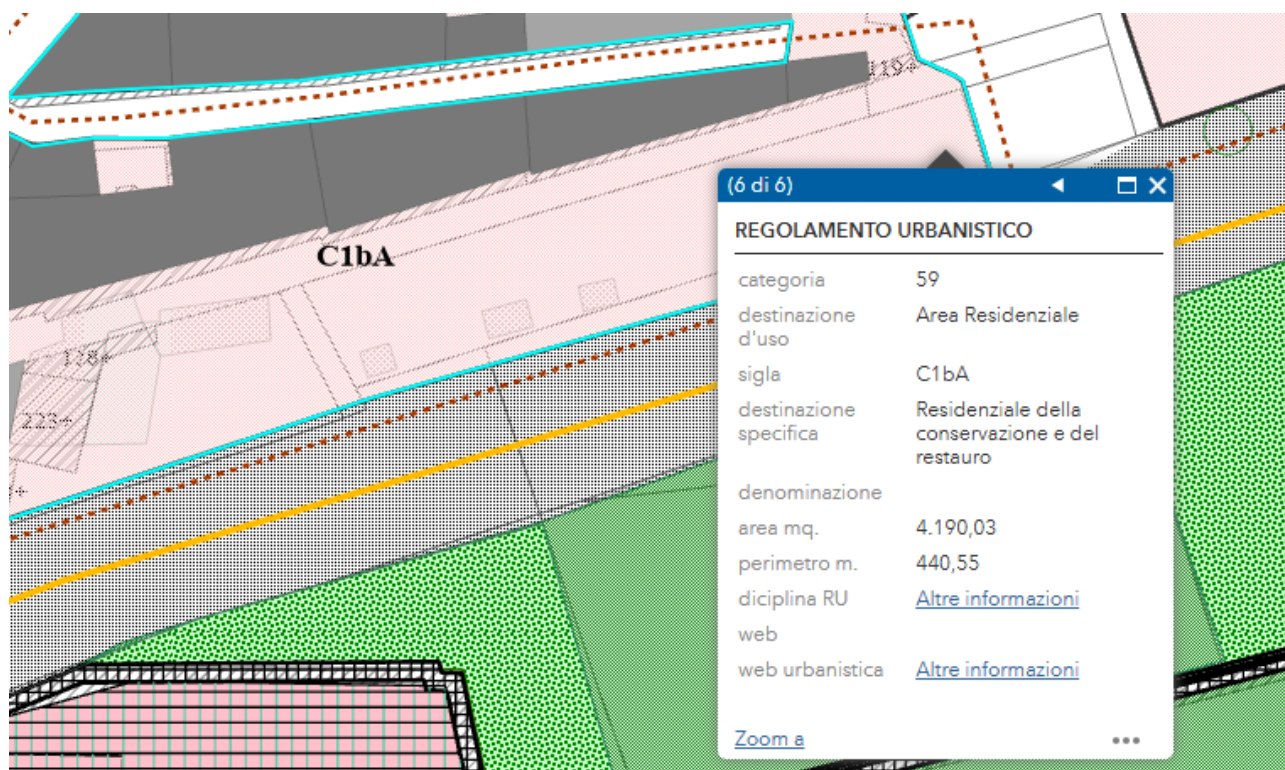
3 – Inquadramento urbanistico

Dal punto di vista urbanistico il terreno è ricompreso in area classificata nel vigente Regolamento Urbanistico come C1bA *"Ambiti di impianto pre-urbano morfologicamente alterati – A= nuclei di case coloniche"*, normata dall'art. 1.2.1.1 e 1.2.2.5 delle NTA.

Inoltre, nel Piano Operativo Comunale adottato il 23/04/2026, esso è ricompreso nel *"Tessuto dei sobborghi storici"* ed è regolamentato dall'art. 34 – Disciplina della zona omogenea di tipo "A2" tessuto dei sobborghi storici della Disciplina di Piano.

Quanto sopra risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dall'Ufficio Urbanistica con prot. 59064 del 21/05/2026.

Si riportano di seguito gli estratti cartografici e le norme di riferimento dello strumento vigente e di quello adottato.



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

Articolo 1.2.1.1 - Ambiti di impianto pre-urbano originari (C1a) e morfologicamente alterati (C1b) - Ambiti di impianto urbano storico originario (C2a) e morfologicamente alterati (C2b)

1) Interventi

Tutti gli interventi devono garantire la conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e la loro sostituzione, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali. È altresì prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, forni, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili.

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" sono ammessi gli interventi di seguito elencati con la seguente condizione:

all'interno della fascia A individuata dal Piano di Rischio Aeroportuale tutti gli interventi di seguito indicati sono consentiti purché non comportino incremento del numero delle unità immobiliari.

ristrutturazione edilizia alle seguenti condizioni:

- **chiusura balconi e logge e terrazze** di cui all'art. 04.5 lettera a limitatamente agli ambiti C2aA e C2aC;

- **recupero abitabile del sottotetto per ambiti C1a e C2a:** art. 04.5 lettera b e c, senza la modifica dell'altezza, sagoma e volume;

- **ambiti C1b e C2b:** incremento della superficie lorda utile per il **recupero abitabile del sottotetto e chiusura dei balconi e logge e terrazze** di cui all'art. 04.5 lettere a, b e c;

- **ampliamenti con interpolazione lineare dal 40% al 10% o sopraelevazione:** sono consentiti, in alternativa ai casi precedenti salvo il recupero abitabile del sottotetto, incrementi della sul limitatamente alle addizioni funzionali per gli ambiti C2aA/C2bA, C2aC/C2bC: art. 0.4.5 lettera d e per gli ambiti C2aD/C2bD: art. 04.5 lettera d punto 2;

sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7

- la sostituzione edilizia è ammessa anche per i villaggi unitari negli ambiti della conservazione limitatamente a quelli costituiti da interventi unitari di proprietà pubblica e/o discendenti da interventi ERP con destinazione d'uso residenziale purché siano soddisfatte per l'intervento le dotazioni minime di standard richieste dall'UTOE e previa approvazione tramite conferenza dei servizi delle competenti Direzioni dell'eventuale declassamento dell'edificato di interesse storico e fatto salvo pareri ed autorizzazioni previste per legge.

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

- limitatamente agli ambiti C1b e C2b

ambiti con tessuto compatto C2aA e C2bA

- sono ammessi in presenza di un edificato originario continuo a filo strada, interventi di ricostituzione e completamento della morfologia storica mediante la edificazione di edifici in continuità morfologica con il tessuto d'impianto circostante a filo strada, previa demolizione ovvero ristrutturazione degli assetti edificati eventualmente presenti nei singoli lotti, in quanto difformi dalle regole d'impianto storico.

L'edificazione a filo-strada e in aderenza agli edifici adiacenti dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- *il lotto non sia stato o sia parte di giardini storici;*
- *profondità massima del corpo di fabbrica non superiore a quella dei fabbricati d'impianto storico adiacenti, ovvero, in assenza di detti riferimenti, non superiore a ml 13,00;*
- *superficie coperta pari a quella esistente o come da art. 04.3;*
- *altezza massima non superiore all'altezza maggiore dei fabbricati presenti nei lotti confinanti di interesse storico. In assenza di edifici di interesse storico non superiore all'altezza maggiore degli edifici presenti nei lotti confinanti;*
- *distanza dai confini e dai fabbricati: art. 04.3 o pari a quella esistente o in aderenza ai fabbricati adiacenti;*
- *caratteri architettonici congrui con l'edificato d'impianto circostante.*

ambiti C2aB e C2aD

- le trasformazioni eccedenti la manutenzione ordinaria negli spazi scoperti sono ammissibili, soltanto previa definizione di un progetto unitario, al quale devono fare riferimento i successivi atti abilitativi, nel progetto unitario tra l'altro devono essere individuati gli spazi scoperti considerati pertinenziali degli edifici e quelli da considerare autonomi, per tali intendendosi quelli destinati alla libera fruizione pubblica, od almeno collettiva della generalità dei residenti nell'ambito interessato.

superfici non residenziali o accessorie:

- come da art. 04.11 nel rispetto dei parametri generali art. 04.3

a) autorimesse e volumi tecnici, legati con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto all'unità immobiliare di riferimento. In caso di complessi edilizi o edifici costituiti da più unità immobiliari con preliminare progetto unitario, di cui all'art. 04.10.

b) Sono ammesse le piscine di cui all'art. 04.11 negli ambiti della conservazione C1b e C2b (alterati), per gli edifici non di interesse storico nelle loro aree di pertinenza, per gli ambiti della conservazione C1a e C2a (non alterati) e per gli edifici di interesse storico negli ambiti della conservazione C1b e C2b (alterati) possono essere ammesse solo previa presentazione di un progetto unitario da valutare ed eventualmente approvare mediante specifica conferenza dei servizi, indetta su richiesta dei soggetti interessati, tra gli uffici e aperta alla possibile partecipazione di Enti competenti. Tale progetto deve comunque prevedere la riqualificazione, estesa all'intera area di pertinenza dell'edificio (indipendentemente dalla unità immobiliari che lo compongono), in modo coerente con i caratteri storici ed architettonici dell'edificio interessato.

Articolo 1.2.2.5 Ambiti della Conservazione e della Qualificazione: destinazioni d'uso ammesse

Delle unità edilizie e dei relativi spazi scoperti comprese negli ambiti sono compatibili le seguenti utilizzazioni o ad esse assimilabili con le limitazioni previste per le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale:

giardinaggio

abitazioni ordinarie;

abitazioni specialistiche soltanto se estese all'intero edificio e convenzionate

abitazioni collettive soltanto se estese all'intero edificio e limitate a:

conventi e simili;

collegi;

convitti;

case dello studente (studentati);

foresterie;

strutture socio assistenziali;

ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale;

attività artigianali e industriali, purché le lavorazioni garantiscano il rispetto delle disposizioni relative all'emissione di inquinanti atmosferici ed idrici, di rumori e di odori dettate da ogni pertinente normativa, interessino l'intero edificio o siano collocate al piano terra con accesso autonomo e indipendente e limitate a: *artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni*, a condizione che la superficie utile netta dell'unità immobiliare a ciò adibita non superi i 200 metri quadrati;

artigianato di servizio;

ricovero, manutenzione riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma di superficie edilizia totale non superiore a mq. 150;

in tutte le zone individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale sono escluse tutte le attività che comportino lo stoccaggio di materiali infiammabili, esplosivi o comunque tali da poter potenzialmente rappresentare pericolo di amplificazione degli effetti di incidente aereo;

commercio al dettaglio limitato a:

esercizi di vicinato al solo piano terra;

servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato al solo piano terra;

esercizi di somministrazione alimenti e bevande, estesi all'intero edificio o al solo piano terra e con accesso diretto dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico. Possono essere ammessi al piano superiore (ovvero non all'intero edificio) se la medesima attività è presente al piano terra e l'accesso al piano avviene attraverso il collegamento diretto ed esclusivo dalla medesima attività presente al piano terra. Per superfici di vendita superiori a mq. 300 con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto;

esercizi di media distribuzione con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto;

esposizioni merceologiche solo negli ambiti della qualificazione (Q) e estese all'intero edificio o al solo piano terra e con accesso diretto dallo spazio pubblico e/o di uso pubblico. Per superfici di vendita superiori a mq. 300 con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinenziali, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

Grandi strutture di vendita e centri commerciali non sono ammessi all'interno delle fasce A, B e C individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale. Centri commerciali non sono ammessi all'interno della fascia D del piano;

attività ricettive, soltanto se estese all'intero edificio e limitate a:

alberghi;

residenza turistico-alberghiera con convenzione dove sia garantito la gestione unitaria e il vincolo che le unità abitative e tutti i locali comuni di cui è composta siano identificati (anche catastalmente) nel loro insieme come un'unica unità immobiliare;

case per ferie;

ostelli;

ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale, con esclusione delle case ed appartamenti per vacanze ricavate in edifici già a destinazione residenziale ed esistenti, assimilabili, ai fini del rischio, alla residenza ordinaria;

attività direzionali, soltanto se estese all'intero edificio o limitate al piano terra e primo

erogazioni dirette di servizi, limitatamente a:

uffici aperti al pubblico, estesi all'intero edificio o limitati al piano terra e primo o a condizione che siano serviti da accesso autonomo e indipendente dall'esterno;

uffici giudiziari estesi all'intero edificio o limitati al piano terra e primo o a condizione che siano serviti da accesso autonomo e indipendente dall'esterno;

studi professionali;

strutture per l'istruzione, soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente.

Nuove strutture per l'istruzione non sono ammesse nelle fasce A e B individuate dal Piano di Rischio Aeroportuale;

strutture culturali pubbliche e private soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente

strutture associative, soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente

strutture ricreative:

teatri, cinematografi se estesi all'intero edificio;

locali di spettacolo se estesi all'intero edificio;

sale di ritrovo e da gioco, se estese all'intero edificio o anche al piano terra con accesso autonomo e indipendente;

impianti coperti per la pratica sportiva se estese all'intero edificio o anche al piano terra con accesso autonomo e indipendente;

impianti scoperti per la pratica sportiva, su lotti autonomi o comunque pertinenze di edifici con destinazione d'uso non residenziale e nei limiti del rispetto delle disposizioni vigenti per l'impatto acustico.

Nuove strutture o il potenziamento di quelle esistenti non sono consentite all'interno della fascia A del Piano di Rischio Aeroportuale. Nuove strutture o il potenziamento di quelle esistenti sono consentite nella fascia B fino ad un massimo di 200 posti e nella fascia C fino ad un massimo di 500 posti, purché non prossime ad altre strutture od obiettivi sensibili (500 metri). Nella fascia D sono escluse solo se comportano elevate concentrazioni di persone (stadi, ecc.);

strutture religiose soltanto se estese all'intero edificio o al piano terra con accesso autonomo e indipendente

strutture sanitarie ed assistenziali solo estese all'intero edificio o al p. terra solo se limitate a:

ambulatori, poliambulatori e centri di primo soccorso, compreso i gabinetti di analisi cliniche;

cliniche e ambulatori veterinari.

Ciascuna struttura, nuova o derivante da ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, non potrà prevedere un numero massimo di ospiti residenti superiore a venti se compresa nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale;

mobilità meccanizzata, limitatamente ai soli ambiti della qualificazione (Q) estesa all'intero edificio o al solo piano terra se con accesso autonomo:

autorimesse, mono o multipiano;

attrezzature tecnologiche solo se compatibili con la residenza e collocate in modo adeguato in edifici/spazi autonomi e nei limiti delle norme vigenti per la tutela della salute pubblica e dell'ambiente.

Negli ambiti della conservazione le destinazioni d'uso per le attività di concessionari e le esposizioni di auto e moto barche e simili di qualunque superficie sono ammesse solo con titolo abilitativo convenzionato che assicuri, nell'area interessata, gli spazi pertinentziali, di relazione e di standard prescritti dalle disposizioni vigenti e ogni altro intervento necessario inerente le opere di urbanizzazione e della mobilità pubblica, in relazione alle destinazioni d'uso di progetto.

Destinazioni d'uso diverse da quelle indicate nel presente articolo possono essere ammesse solo con i piani di recupero/attuativi con le limitazioni previste dal Piano di Rischio Aeroportuale per le schede norma già vigenti se non confermate dal suddetto piano.



Estratto del Piano Operativo Comunale Adottato (fonte: www.comune.pisa.it)

Art. 34. Disciplina della zona omogenea di tipo "A2" - Tessuto dei sobborghi storici

La zona omogenea di tipo "A2" comprende i borghi storici formatisi "extra moenia" in corrispondenza delle antiche porte della città di Pisa e si presentano nelle forme dell'abitato storico lineare su fronte strada con resedi e orti privati sul retro dei palazzi. I sobborghi del "Portone" corrispondente all'attuale via Cattaneo, di via del Borghetto e di Porta a Lucca, lungo via Luigi Bianchi hanno la caratteristica di essersi sviluppati come assi commerciali e residenziali allo stesso tempo. Le stesse caratteristiche dei sobborghi storici sopra descritti sono rintracciabili anche nel nucleo centrale della frazione di Riglione.

Obiettivi ed indirizzi

- salvaguardare i caratteri storico-architettonici e stilistici del tessuto matrice, di quelli che caratterizzano i tessuti otto-novecenteschi assicurando le compatibilità degli interventi edilizi e delle eventuali nuove funzioni nel rispetto ai valori da essi espressi;
- recuperare e riqualificare gli spazi e le strutture in stato di degrado/abbandono e quelle sottoutilizzate; ai fini del recupero di situazioni di degrado socio economico di specifici contesti è da prevedere il recupero di fondi commerciali/magazzini anche per funzioni residenziali.

Disciplina di tutela e valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali

- Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente si rimanda alle specifiche disposizioni formulate per i beni di accertato valore culturale, per gli edifici e complessi monumentali, per i tessuti prevalentemente residenziali e specialistici.

- Ai fini della tutela dell'integrità percettiva delle aree contermini al Fiume Arno e alle mura medievali tutelate da appositi D.M e della salvaguardia dei caratteri connotativi dei tessuti storici presenti nell'ambito di tutela sono da osservare le seguenti prescrizioni:

- Sulle falde delle coperture di fabbricati e manufatti prospicienti le mura medievali o comunque da esse percepibili nonché sulle coperture di edifici di accertato valore culturale (vincolo architettonico diretto) non è ammesso l'inserimento di impianti fotovoltaici. La dimostrazione della non intervisibilità degli impianti dalle mura dovrà essere effettuata nell'ambito dell'istanza di autorizzazione paesaggistica e supportata da idonea documentazione fotografica e da simulazioni foto realistiche o rendering. Fuori dai casi di esclusione sopra indicati, l'inserimento di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita solo utilizzando moduli della stessa cromia delle coperture, installati in appoggio alle stesse e disposti in forme compatte e con disegno complessivo regolare e distanziati rispetto al filo-gronda.
 - Sulle coperture degli edifici non è ammessa l'installazione di ulteriori supporti per gli impianti di telefonia mobile, oltre a quelli già presenti. E' ammesso unicamente il potenziamento degli impianti esistenti favorendo la condivisione tra diversi gestori dei supporti già installati.
 - Sulle falde delle coperture degli edifici prospicienti le mura medievali non è ammessa la realizzazione di terrazze a tasca; non è altresì ammessa la realizzazione delle stesse sulle coperture degli edifici di accertato valore culturale. Fuori dalle esclusioni sopra indicate la realizzazione di terrazze a tasca è consentita sulle falde dei fabbricati non visibili da viabilità e dallo spazio pubblico e non potrà avere un'estensione lineare superiore al 30% della lunghezza della falda.
 - Negli ambiti di pertinenza degli edifici non è ammessa la realizzazione di piscine.
- Gli interventi che prevedono la posa in opera di cappotti termici devono garantire il mantenimento della complanarità e dell'unitarietà visiva del fabbricato attraverso soluzioni progettuali finalizzate a coordinare e risolvere adeguatamente i punti di discontinuità; devono essere comunque salvaguardate l'integrità materica e cromatica dei fronti degli edifici e delle loro finiture. Gli interventi sono ammessi a condizione che non alterino i caratteri storico-architettonici e compositivi dei fabbricati con particolare riferimento alle finiture e agli elementi architettonici connotativi: decorazioni di pregio in facciata, elementi di finitura quali cornici, marcapiani, stucchi, gronde e sotto-gronde, soglie, davanzali. Fermo restando quanto previsto dal Codice Civile in tema di distanze minime da rispettare, gli interventi in esame non possono determinare interferenza con area pubblica, fatto salvo l'eventuale ingombro in proiezione, e comunque non sono ammissibili opere parziali con interruzione orizzontale e verticale e opere che determinino la riduzione della dimensione utile dei marciapiedi e dei percorsi per la fruibilità pedonale e ciclabile del contesto insediativo, laddove la stessa sia inferiore a quella prevista dalle disposizioni vigenti. Non è ammessa l'interferenza con il suolo pubblico (occupazione permanente di suolo pubblico), pertanto non è possibile far arrivare fino a terra il cappotto nella/e facciate/e confinanti con suolo pubblico. E' possibile realizzarli, all'interno della proiezione di altri elementi dell'immobile stesso (es: cornicione, tetto...) fino ad una determinata altezza da terra, definita caso per caso, purché non impedisca la fruibilità dello spazio pubblico e si conformi ai principi di decoro e sicurezza. E' esclusa la possibilità di realizzare cappotti termici su fronti affacciati su strada pubblica nel caso di beni tutelati dalla Parte II del D.Lgs. n. 42/2004.

Le presenti disposizioni costituiscono attuazione delle direttive e specificazione delle prescrizioni paesaggistiche definite dalla sezione 4 delle schede dei seguenti Decreti Ministeriali:

- *Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa.* (D.M. 19/05/1964 - G.U. 147 del 1964)
- *Zona delle Piagge, sita nell'ambito del comune di Pisa.* (D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a)

e pertanto si configurano quali riferimenti ai fini della verifica di conformità degli interventi nell'ambito delle istanze paesaggistiche.

Disciplina dei cambi di destinazione d'uso e dei frazionamenti

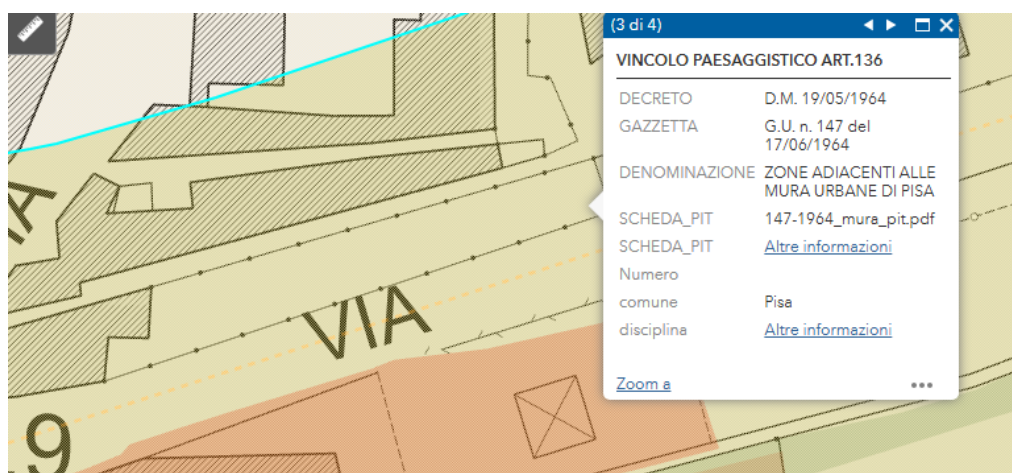
Per gli interventi nel seguito descritti restano ferme e vincolanti le disposizioni in materia di rischio idraulico; l'ammissibilità dei singoli interventi, delle variazioni di destinazione d'uso e delle opere che determinano incremento del carico urbanistico e/o del numero dei soggetti esposti a rischio, resta pertanto subordinata alle limitazioni imposte dalle suddette disposizioni.

Fermo restando quanto sopra, per i fondi per i fondi a destinazione commerciale e/o di servizio presenti al piano terra di edifici prospicienti strade e spazi pubblici, ad esclusione di quelli attestati lungo i principali assi commerciali rappresentati nella Tav. QC. 14 (Valori e criticità), è consentito il cambio di destinazione d'uso per funzioni residenziali a condizione che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari e che siano realizzate unità immobiliari di dimensione non inferiore ai 20 mq di Superficie Utile.

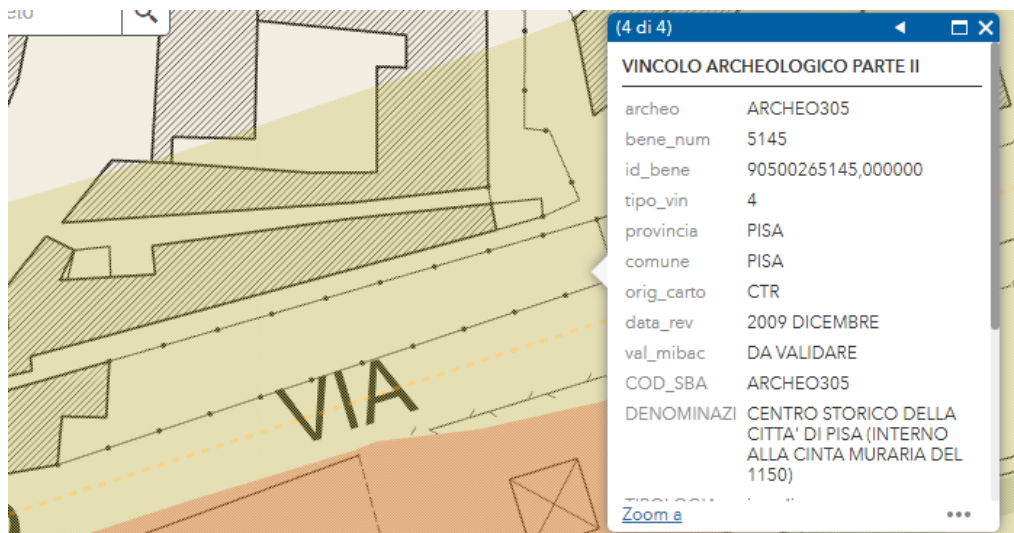
L'Amministrazione Comunale con successivo specifico provvedimento potrà determinare ai sensi dell'art. 17 c. 4 bis del DPR n. 380/2001, la riduzione degli oneri concessori dovuti per interventi finalizzati all'insediamenti di funzioni turistico – ricettive (attività ricettive con le caratteristiche della civile abitazione secondo la definizione della L.R. n. 61/2024) aventi specifici requisiti di qualità e accessibilità, nelle aree caratterizzate da situazioni di degrado socio-economico e di sottoutilizzazione/dismissione del patrimonio edilizio esistente così come individuate negli elaborati del Quadro Conoscitivo del POC.

La zona in cui ricade il terreno è soggetta a vincolo paesaggistico secondo la parte III del Codice di cui al D. Lgs. 42/2004, in particolare al vincolo apposto con D.M. 19/05/1964 denominato "Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa".

Risulta inoltre ricompresa all'interno dell'area soggetta a vincolo archeologico apposto con D.M. del 10/04/1986 denominato "Centro storico della città di Pisa – interno alla cinta muraria del 1150".



Estratto della carta dei vincoli (fonte: SIT del Comune di Pisa)



Estratto della carta dei vincoli (fonte: SIT del Comune di Pisa)

4 – Documentazione catastale

Catastralmente il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Pisa al foglio 19 part. 592, qualità prato di seconda classe, superficie di 505 mq, reddito dominicale di 1,42 euro, reddito agrario di 1,04 euro.



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati al 06/03/2026

Data: 06/03/2026 Ora: 8.18.15

Segue

Visura n.: T53452 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di PISA (Codice: G702)
Catasto Terreni	Provincia di PISA
	Foglio: 19 Particella: 592

INTESTATO

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

Unità immobiliare dal 14/11/2023

Pratica n. 75037.1/2023

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz.	Qualità Classe	Superficie (mq) ha are ca	Deduz.	Reddito		
								Dominicale	Agrario	
1	19	592		-	PRATO 2	05 05	A12	Euro 1,41	Euro 1,04	FRAZIONAMENTO del 14/11/2023 Pratica n. P0075037 in atti dal 14/11/2023 presentato il 13/11/2023 (n. 75037.1/2023)
Notifica						Partita				

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio: 19 Particella: 106 ;

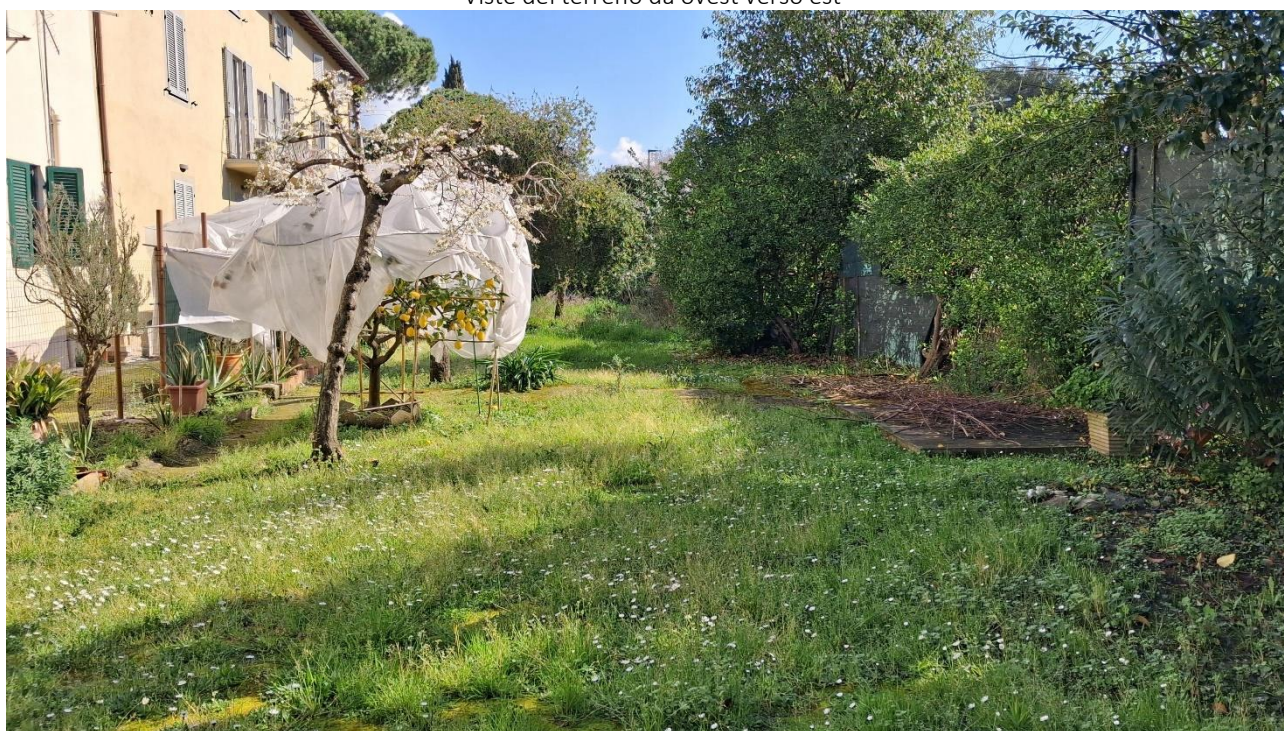
Estratto visura catastale (fonte: Agenzia delle Entrate)

5– Stato di fatto del terreno

Il terreno in oggetto è oggi incolto, ricoperto da vegetazione e da qualche albero da frutto, libero da cose e persone. Si riportando di seguito alcune fotografie dello stato attuale.

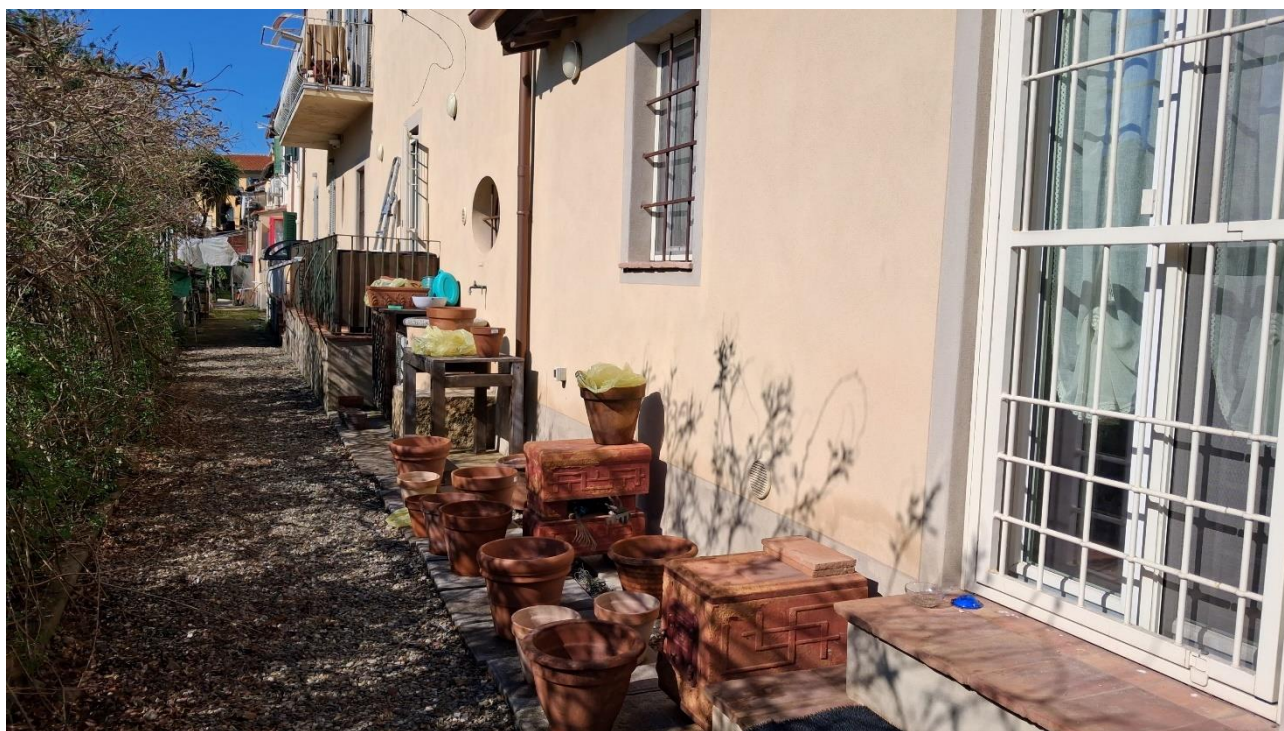


Viste del terreno da ovest verso est





Vista del terreno da est verso ovest e vista del cancellino di accesso



Vista del passo di accesso oltre il cancellino; il passo è censito alla part. 97 e non è oggetto di bando

6 – Stima del più probabile valore di vendita

Il terreno è stato stimato dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Pisa, con relazione di cui al prot. 51222 del 05/05/2026: il valore di mercato dell'immobile è stato valutato in 51.000,00 €.

L'Agenzia del Demanio ha ritenuto congruo il valore suddetto, con apposita attestazione di congruità rilasciata con prot. 16665/CG del 03/06/2026 ed acquisito dal Comune di Pisa al prot. 63929 del 04/06/2026.

Pisa, 10 giugno 2026

Il Funzionario Tecnico

Ing. Sara SANTUS

(documento firmato digitalmente)