

COMUNE DI PISA  
Direzione Urbanistica-Edilizia Privata  
Servizi Amministrativi Mobilità

Ufficio Urbanistica

---

## **RELAZIONE TECNICA**

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

Luglio 2020

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 Immobile via Derna 1 angolo via Roma**– Accoglimento richiesta Università di Pisa – Fg 120 mapp. 258 .

Sull'immobile in oggetto si prevede la sostituzione del retino relativo alla Destinazione d'uso di cui all'art. 4.5.2 – 4 “Servizi privati di interesse pubblico” con la retinatura relativo alla Destinazione d'uso di cui all'art. 4.5.2 – 1 “Attrezzature territoriali”;

**2. Centro Storico Immobile via Borgundio** – Accoglimento richiesta prot. 59300 del 26.06.2020 – Immobile – Fg mapp. 124 – sub. 44.

Sull'immobile in oggetto si prevede la sostituzione del retino relativo alla Destinazione d'uso di cui all'art. 4.5.2 – 4 “Servizi privati di interesse pubblico” con la retinatura relativa alle “costruzioni accessorie” come disciplinate dall'art. 4.3 punto 9.

**3 – P.ta a Lucca via XXIV Maggio 8** - Accoglimento osservazione su immobile ex Cassa Edile via XXIV Maggio - Fg. 9 mapp. 83 - Richiesta Correzione materiale prot. 29185 del 19.03.2020. Si prevede la sostituzione del retino “SQ1 – “Insediamenti specialistici: saturi SQ1” di cui all'art. 1.2.2.8 con la retinatura contraddistinta dal simbolo “C2bC” di cui all'Articolo 1.2.1.1 - Ambiti di impianto urbano morfologicamente alterati (C2b) – C –tessuto rado;

**4- Litorale - Immobile sito in Marina di Pisa, via G.Salvini 4** – In accoglimento della richiesta prot. 58200 del 23-6-2020 – Immobile Fg. 62 mapp.308.

Si prevede la modifica della classificazione su porzione dell'immobile (sul retro di altro immobile correttamente identificato come novecentesco) da edificio novecentesco ad edificio di interesse morfologico;

**5. Litorale - Immobile sito in Marina di Pisa, via Maiorca 80** – In accoglimento della richiesta prot. 58201 del 23-6-2020– Immobile Fg. 62 mapp.69 sub. 7;

Si prevede la modifica della classificazione su porzione dell'immobile (sul retro dell'immobile correttamente identificato come novecentesco) da edificio novecentesco ad edificio di interesse morfologico;

**6. Ospedaletto: Area a confine comune di Cascina:**

Si prevede l'eliminazione, sulle zone indicate con il simbolo PQ2 (a confine con il Comune di Cascina), del retino relativo al Piano Particolareggiato P.P. di iniziativa pubblica per ampliamento della zona produttiva di Ospedaletto (Pisa-Cascina), in quanto aree non comprese nel piano approvato con delibera CC 37/2007 e mantenendo l'indicazione relativa alle fasce boscate di cui all'art. 1.3.1.1. del R.U.;

**7. Zona Stazione – Immobile proprietà ALED – via Battisti – Immobile F. 38 part 11, 278, 279-**

Correzione errore materiale contenuto nella Variante approvata al Regolamento Urbanistico per il "Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie" pubblicata sul BURT n. 41 del 11.10.2017 – già approvata con Determinazione n. 1035 del 16/08/2018.

Rettifica rappresentazione grafica riportata sulla cartografia del Regolamento Urbanistico inserendo per l'area indicata con il n.1 della variante anche la perimetrazione della porzione di aree intestata alla Ditta catastale Soc. ALED e rappresentata al F. 38 part. 11, 278, 279 come da elenco delle aree soggette ad esproprio allegato alla medesima variante.

**8. Zona Piagge – Immobile sito in San Michele degli Scalzi 165 - Accoglimento osservazione su immobile Fg. 31 mapp. 321 – sub 4 - Richiesta Correzione materiale prot. 52032 del 04.06.2020.**

Si prevede la sostituzione del retino "SQ1/C – "Insediamenti specialistici: saturi SQ1" – di cui all'art. 1.2.2.8 dove "C" sta per Culto (art. 1.3.1.4) con la retinatura contraddistinta dal simbolo "C2aA" di cui all'Articolo 1.2.1.1 - Ambiti di impianto urbano Storico originario (C2a) – A – tessuto compatto;

## B) Errori materiali contenuti nella NTA

Elenco degli articoli da rettificare:

- **Art. 1.2.1.1 e Art. 1.2.2.4** – si specificano le condizioni per gli ampliamenti differenziandoli dalla ristrutturazione edilizia;
- **Art. 1.2.2.4** – Viene inserita la nuova edificazione e corretta la numerazione – Ampliamenti di cui all'art. 04.5 lettera "d" e sostituzione edilizia di cui all'art. 04.7 per l'UTOE 39 (Tirrenia) - Nuova edificazione ambiti Q3e;
- **Capo 1.2.2.** – Si specifica che gli articoli successivi possono contenere ulteriori specificazioni in merito agli interventi previsti

---

### -Art. 1.2.1.1 - Art. 1.2.2.4

#### *Vecchia versione*

**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. E' 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;

..... omissis

#### **Nuova versione**

**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. E' 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 e sopraelevazioni**

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

---

### **Art. 1.2.2.4**

#### **Vecchia versione**

**Articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e)**

#### **1) Interventi**

*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:**

*con incremento della superficie lorda utile limitatamente:*

- **alla chiusura balconi e logge e terrazze:** art. 04.5 lettera a) con un progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio;

- **al recupero abitabile dei sottotetti:** art. 04.5 lettera b e c, per l'Utoe 39 (Tirrenia) non è ammessa la deroga per l'altezza di cui all'art.04.3;

- **agli ampliamenti di cui all'art. 04.5 lettera "d"** in alternativa ai casi precedenti a) e b);

*per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammessi a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nella stessa Utoe;*

..... omissis

#### **Nuova versione**

**Articolo 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e)**

#### **1) Interventi**

*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:**

*con incremento della superficie lorda utile limitatamente:*

- **alla chiusura balconi e logge e terrazze:** art. 04.5 lettera a) con un progetto unitario di riordino complessivo del fronte dell'intero edificio;

- **al recupero abitabile dei sottotetti:** art. 04.5 lettera b e c, per l'Utoe 39 (Tirrenia) non è ammessa la deroga per l'altezza di cui all'art.04.3;

#### **ampliamenti**

- **agli ampliamenti di cui all'art. 04.5 lettera "d"** in alternativa **agli interventi di ristrutturazione sopra specificati** per l'Utoe 39 (Tirrenia) sono ammessi a condizione che non siano superati i limiti dei parametri e le condizioni poste per la nuova edificazione nell'ambito Q3e;

..... omissis

---

#### **Art. 1.2.2.4 - Assetti urbani recenti suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (Q3c) e di nuova edificazione (Q3e)**

**Vecchia versione**  
**omissis ....**

##### **nuova edificazione ambiti Q3e**

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

*- ammessa ad esclusione di quelli dell'Utoe 39 (Tirrenia), come da art. 04.6 e degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale;*

*- per gli ambiti Q3e dell' Utoe 39 (Tirrenia) è ammessa alle seguenti condizioni e parametri:*

*b) la nuova edificazione si dovrà configurare per caratteristiche e forme come piccoli condomini (max 4/6 unità immobiliari) o villini tipici dell'abitato di Tirrenia e il fronte principale dell'edificio dovrà essere antistante la strada pubblica;*

*c) dovrà essere redatto un rilievo del lotto edificabile con la rappresentazione dell'orografia del terreno con l'esatta individuazione di eventuali dune e della vegetazione presente;*

*d) l'edificazione non potrà interessare aree dunali, né aree boscate, essa resta subordinata al rispetto delle specifiche disposizioni del piano del verde in quanto applicabili;*

*e) indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq;*

*f) indice fondiario di copertura: 0,30 mq/mq;*

*g) altezza massima non superiore a ml.7,50;*

*h) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 50 per cento della superficie fondiaria;*

*i) distanza dai fabbricati e dai confini: art.04.3;*

*l) distanza dalle strade: art.04.3;*

**Nuova versione**  
**omissis ....**

##### **nuova edificazione ambiti Q3e**

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

La nuova edificazione è ammessa:

- come da art. 04. 6, ad esclusione degli ambiti Q3e dell'Utoe 39 (Tirrenia) e degli ambiti compresi nelle fasce A e B del Piano di Rischio Aeroportuale;

-per gli ambiti Q3e dell' Utoe 39 (Tirrenia) alle seguenti condizioni e parametri:

a) la nuova edificazione si dovrà configurare per caratteristiche e forme come piccoli condomini (max 4/6 unità immobiliari) o villini tipici dell'abitato di Tirrenia e il fronte principale dell'edificio dovrà essere antistante la strada pubblica;

b) dovrà essere redatto un rilievo del lotto edificabile con la rappresentazione dell'orografia del terreno con l'esatta individuazione di eventuali dune e della vegetazione presente;

c) l'edificazione non potrà interessare aree dunali, né aree boscate, essa resta subordinata al rispetto delle specifiche disposizioni del piano del verde in quanto applicabili;

d) indice di utilizzazione fondiaria: 0,30 mq/mq;

e) indice fondiario di copertura: 0,30 mq/mq;

f) altezza massima non superiore a ml.7,50;

g) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde: 50 per cento della superficie fondiaria;

h) distanza dai fabbricati e dai confini: art.04.3;

i) distanza dalle strade: art.04.3;

#### **Capo 1.2.2 Ambiti della qualificazione**

### **Vecchia Versione**

#### **Descrizione Obiettivi Prescrizioni**

**Q1 e Q2** E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante il ripristino del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, mediante anche l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, l'arricchimento della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive.

E' prescritto per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria il mantenimento o il ripristino per quanto alterati dei caratteri architettonici e delle regole aggregative d'impianto, in particolare:

.... **Omissis**

### **Nuova versione**

#### **Capo 1.2.2 Ambiti della qualificazione**

#### **Descrizione Obiettivi Prescrizioni**

**Q1 e Q2** E' previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, principalmente mediante il ripristino del sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati, mediante anche l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, l'arricchimento della consistenza delle sistemazioni a verde e delle eventuali piantumazioni arboree ed arbustive.

E' prescritto, **salvo diversa specificazione contenute nei successivi articoli**, per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria il mantenimento o il ripristino per quanto alterati dei caratteri architettonici e delle regole aggregative d'impianto, in particolare:

.... **Omissis**

---

Il Funzionario P.O.

Arch. Davide Berrugi

La Dirigente della Direzione

Ing. Daisy Ricci

## **Elenco estratti Regolamento Urbanistico**

- Stato Attuale
- Stato Variato

**1. Centro Storico Immobile via Derna 1 angolo via Roma–**

**2. Centro Storico Immobile via Borgundio**

**3. P.ta a Lucca via XXIV Maggio 8 -**

**4. Litorale - Immobile sito in Marina di Pisa, via G.Salvini 4**

**5. Litorale - Immobile sito in Marina di Pisa, via Maiorca 80**

**6. Ospedaletto: Area a confine comune di Cascina:**

**7. Zona Stazione – Immobile proprietà ALED – via Battisti**

**8. Zona Piagge – Immobile sito in San Michele degli Scalzi 165**





**Comune di Pisa**

Direzione DD-10  
Urbanistica e Edilizia Privata

Ricognizione errori materiali del Regolamento Urbanistico vigente di cui all'art. 21 L.R. 65/2014

1 - Centro Storico Immobile via Derna 1 angolo via Roma

Stato Attuale



Stato Variato

luglio 2020







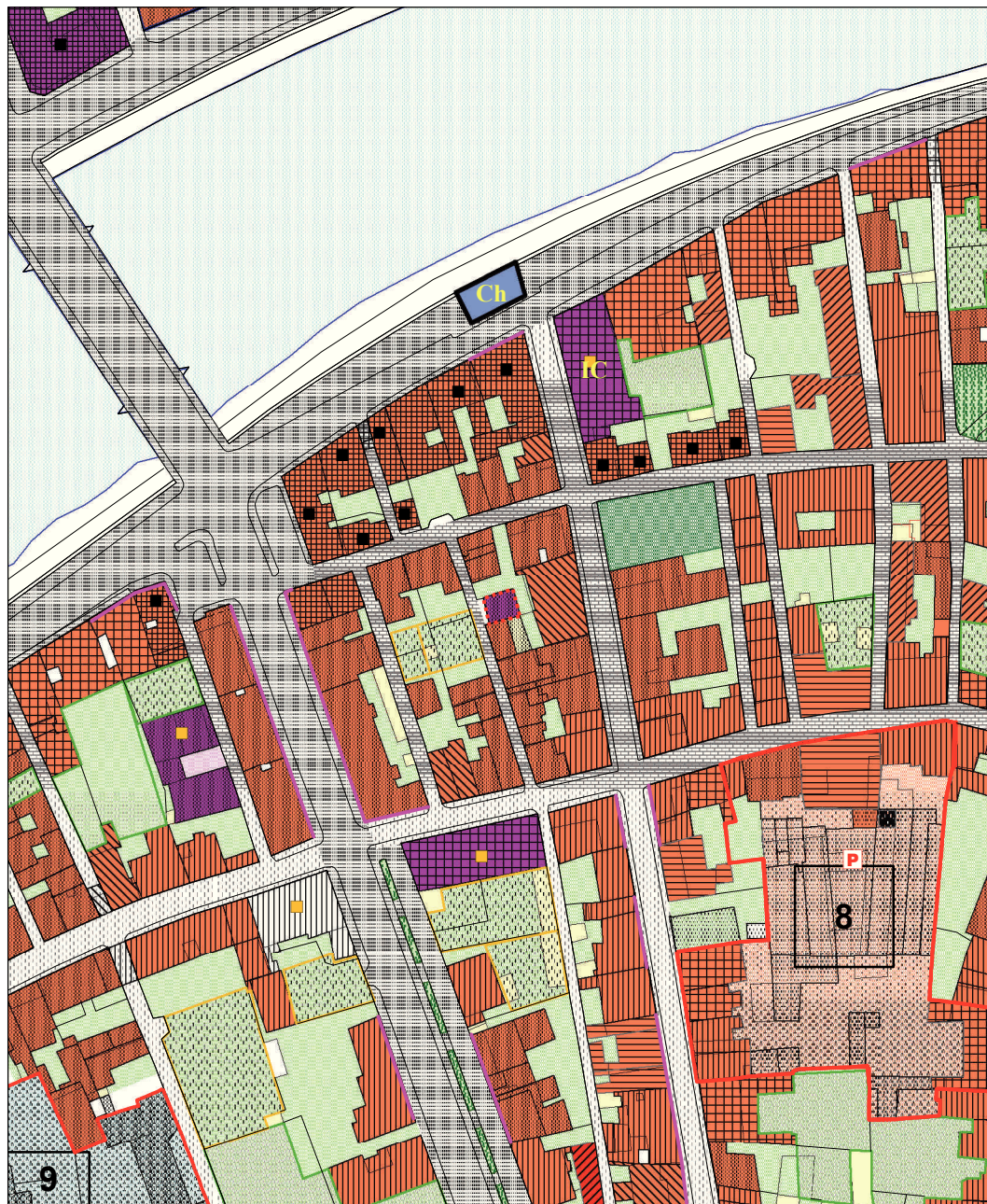
**Comune di Pisa**

Direzione DD-10  
Urbanistica e Edilizia Privata

**Ricognizione errori materiali del Regolamento Urbanistico vigente di cui all'art. 21 L.R. 65/2014**

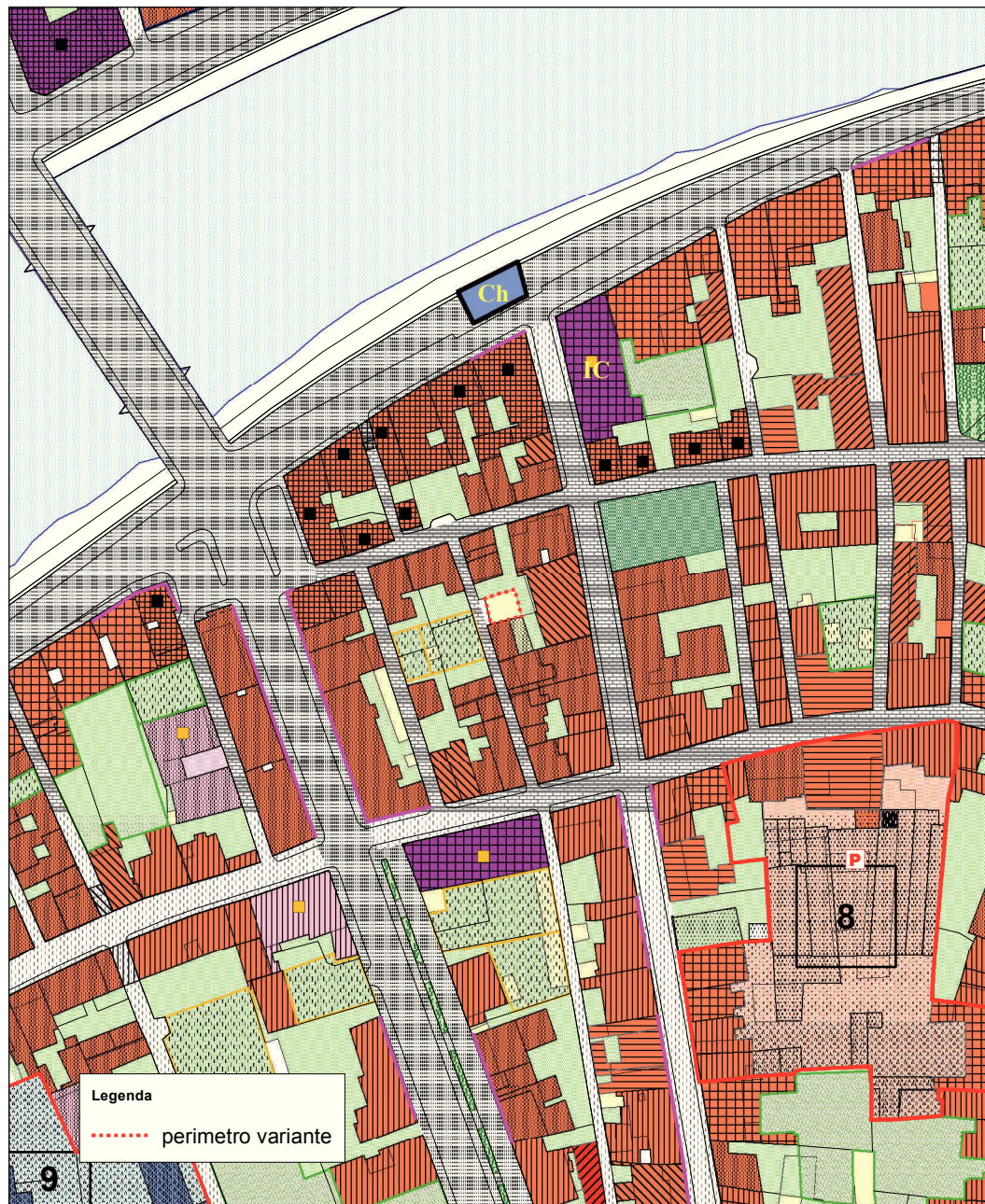
**2 - Centro Storico Immobile via Borgundio**

**Stato Attuale**



**Stato Variato**

**luglio 2020**





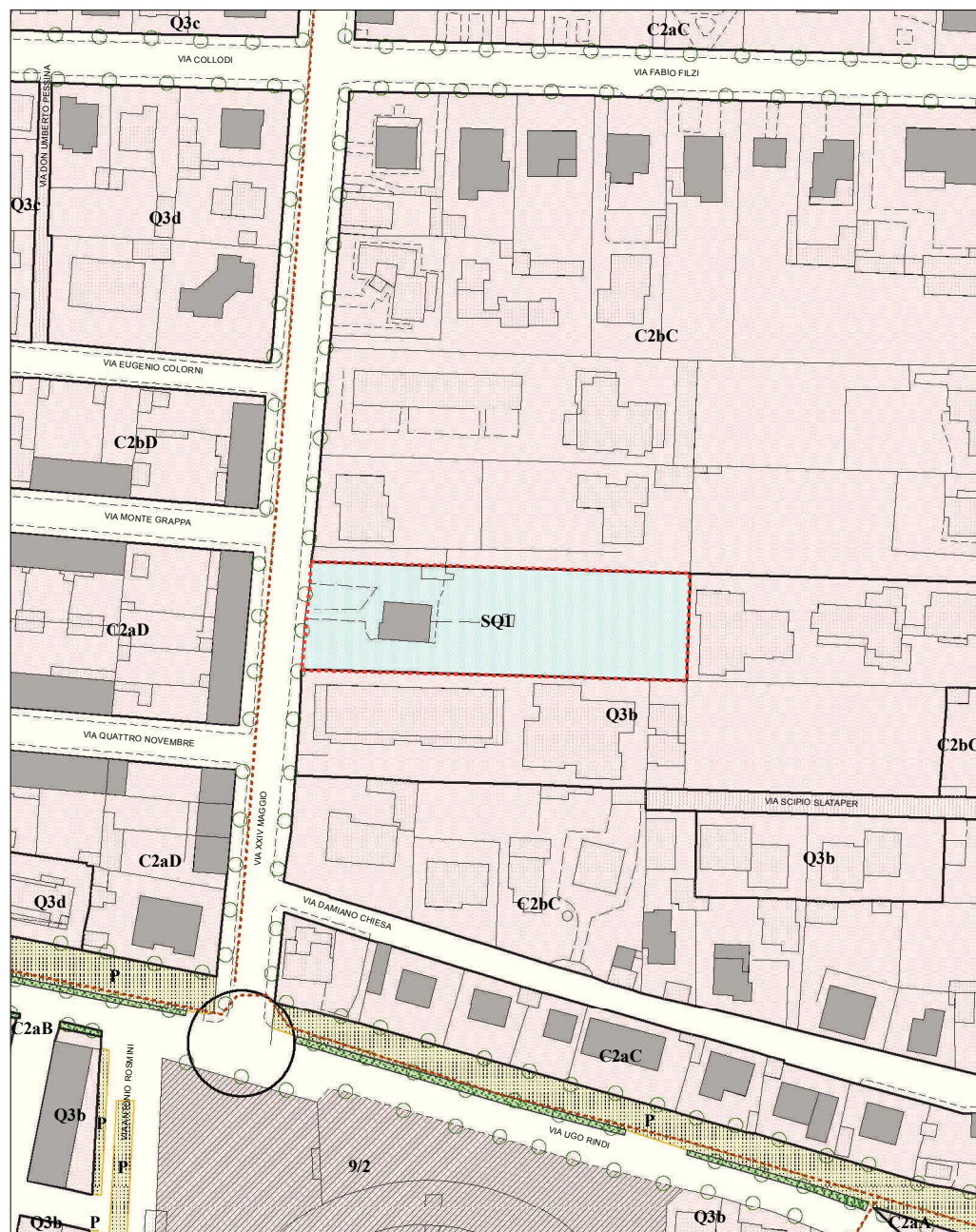


# Comune di Pisa

Direzione DD-10  
Urbanistica e Edilizia Privata

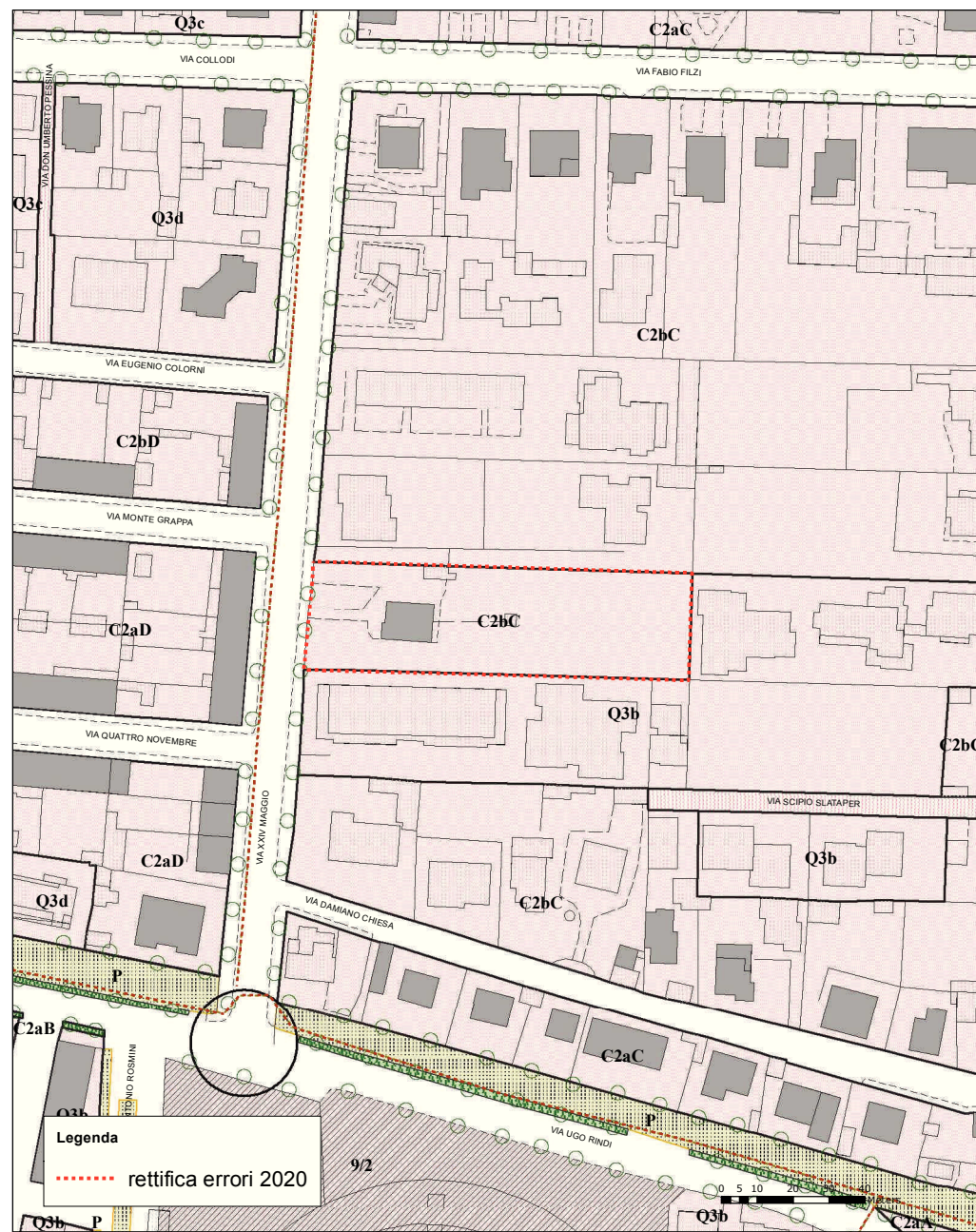
Ricognizione errori materiali del Regolamento Urbanistico vigente di cui all'art. 21 L.R. 65/2014  
3 - P.ta a Lucca via XXIV Maggio 8

## Stato Attuale



## Stato Variato

luglio 2020





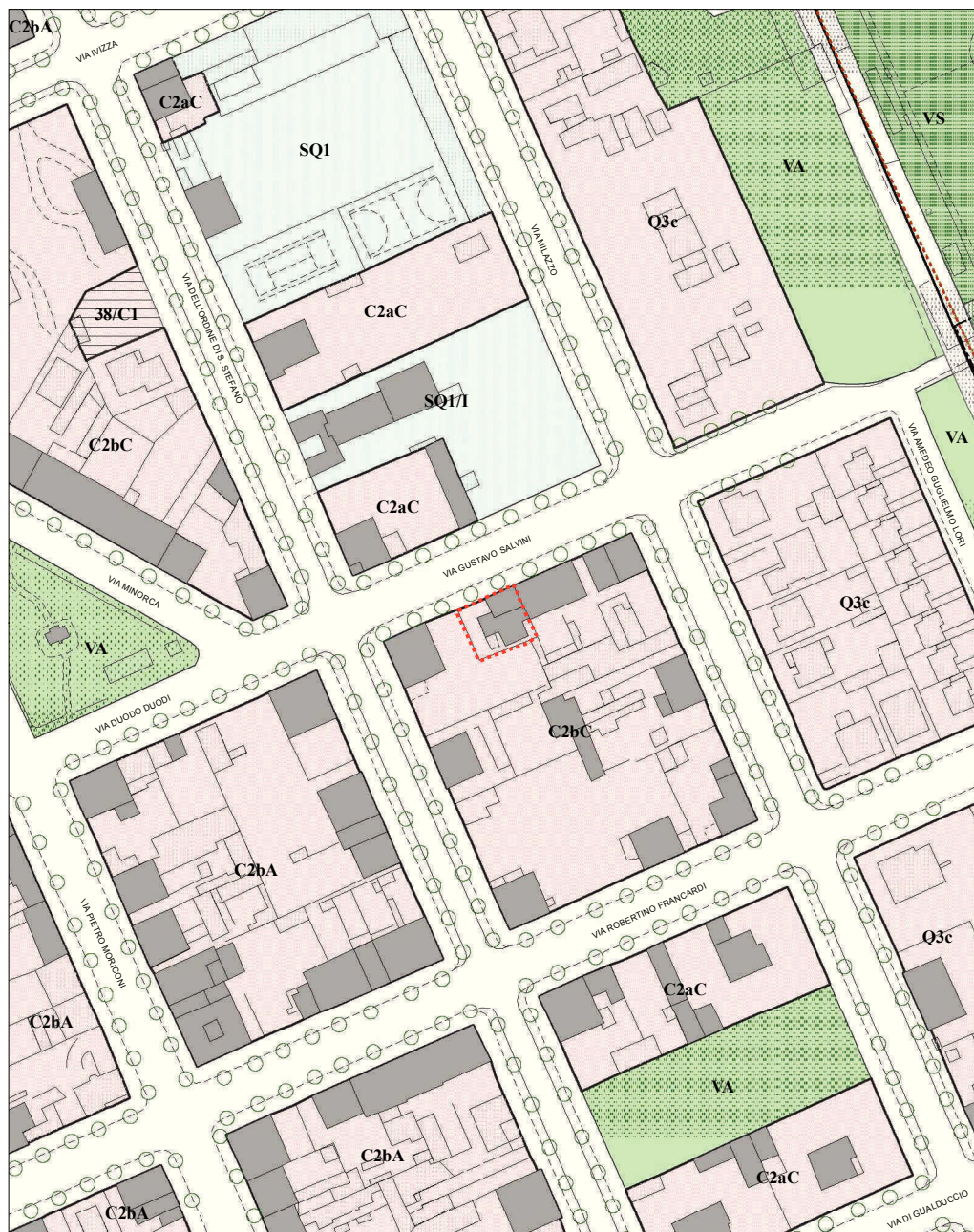


# Comune di Pisa

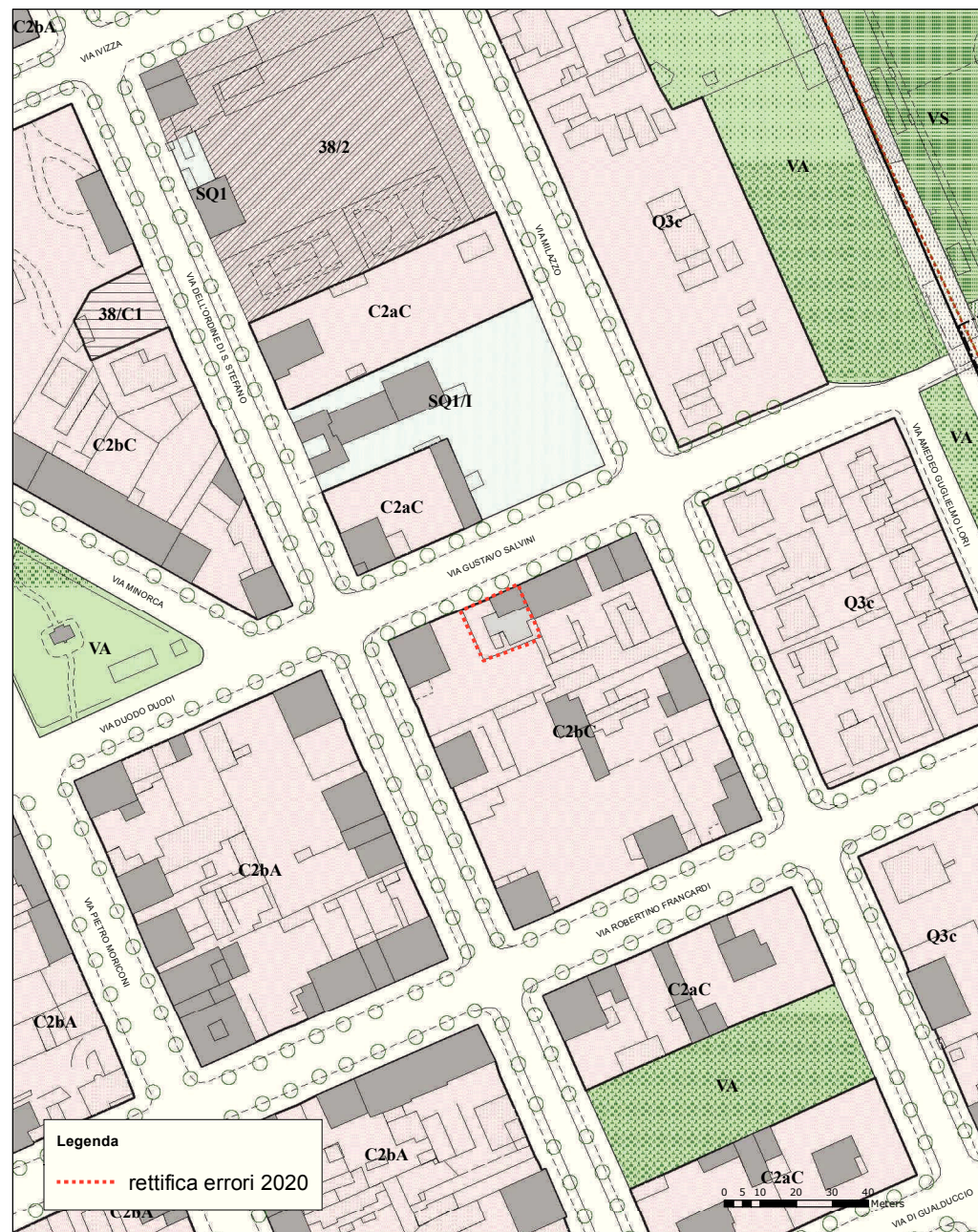
Direzione DD-10  
Urbanistica e Edilizia Privata

Ricognizione errori materiali del Regolamento Urbanistico vigente di cui all'art. 21 L.R. 65/2014  
4 - Litorale - Immobile sito in Marina di Pisa, via Gustavo Salvini 4

Stato Attuale



Stato Variato



luglio 2020



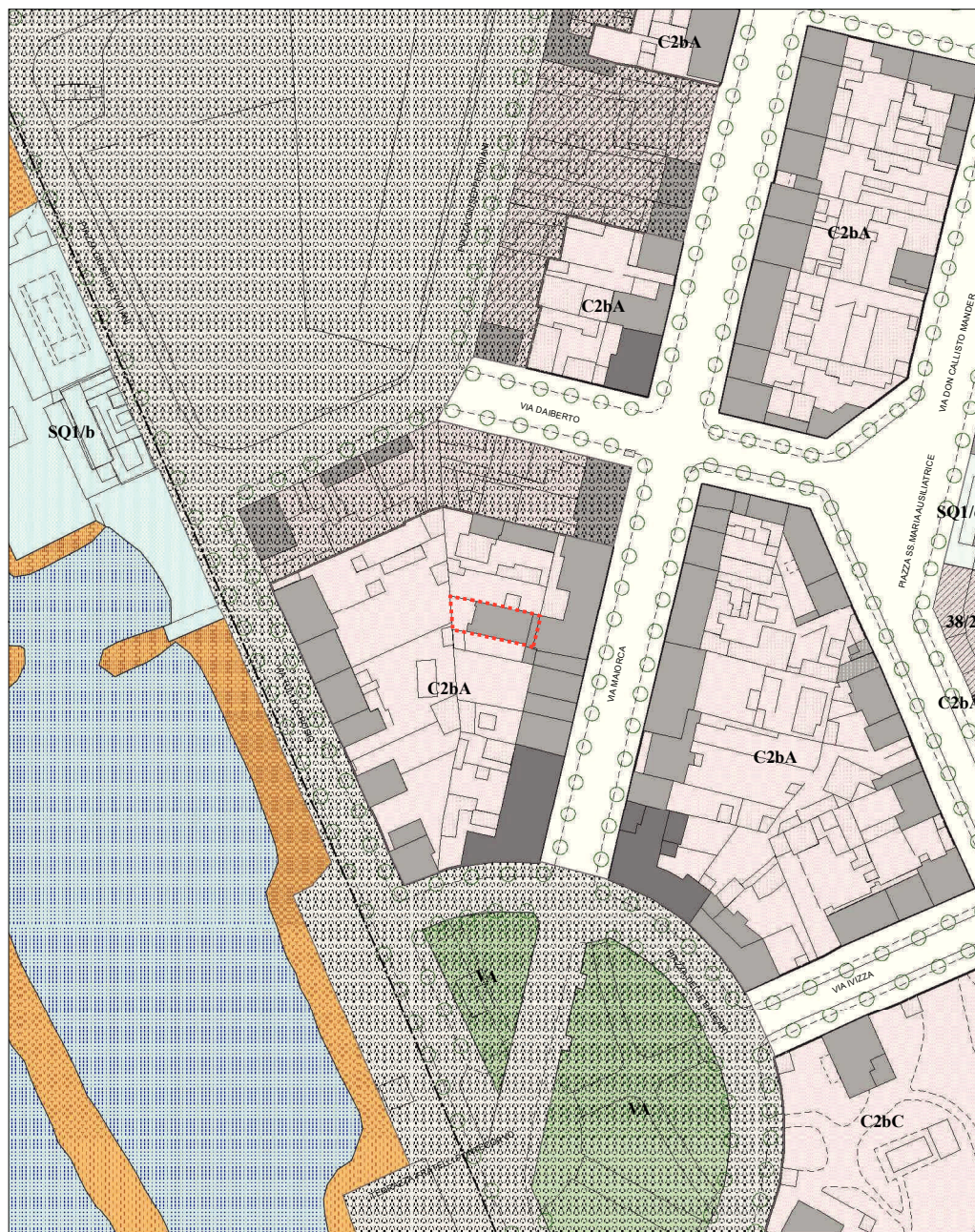


**Comune di Pisa**

Direzione DD-10  
Urbanistica e Edilizia Privata

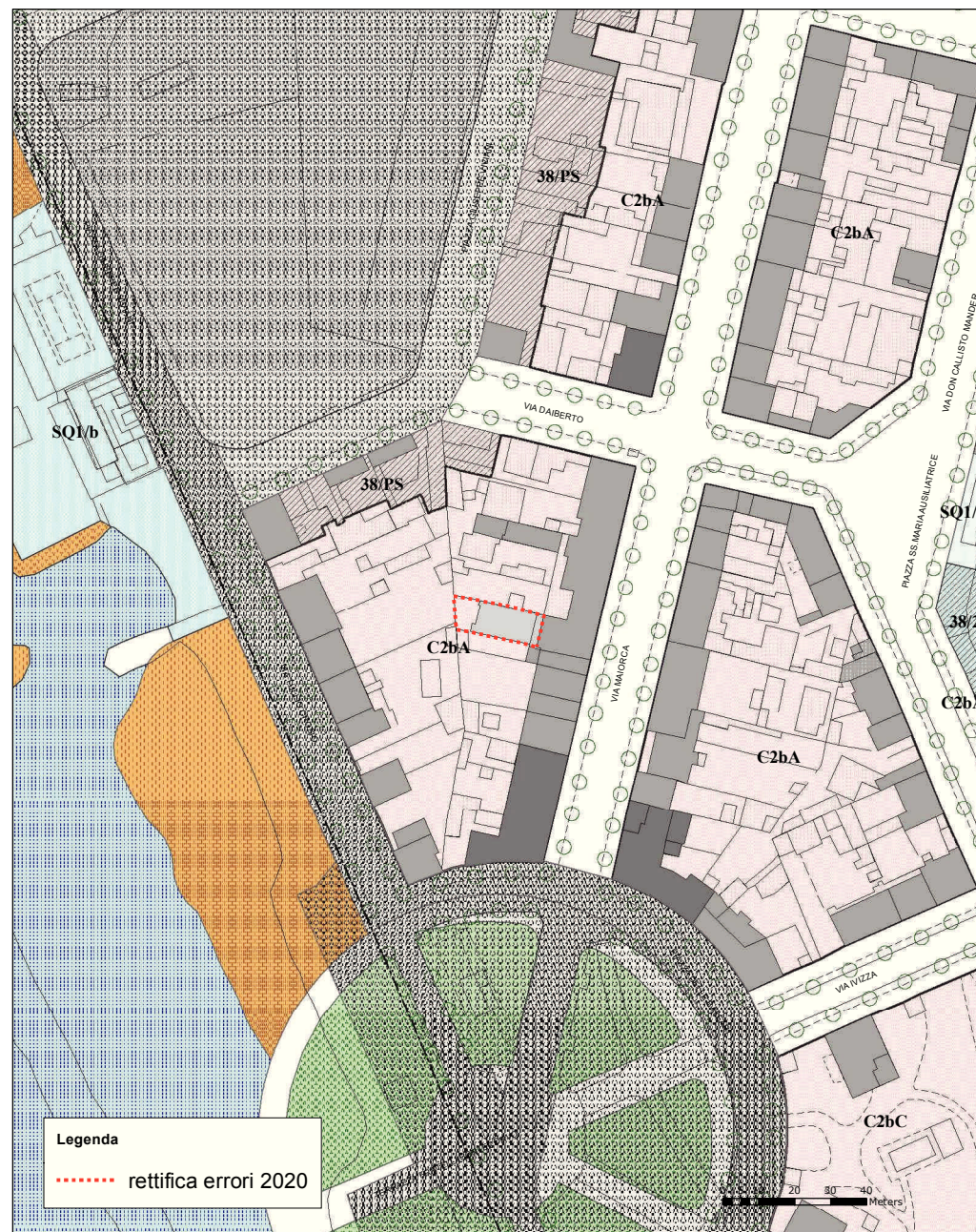
**Ricognizione errori materiali del Regolamento Urbanistico vigente di cui all'art. 21 L.R. 65/2014**  
**5 - Litorale - Immobile sito in Marina di Pisa, via Maiorca 80**

**Stato Attuale**



**Stato Variato**

**luglio 2020**





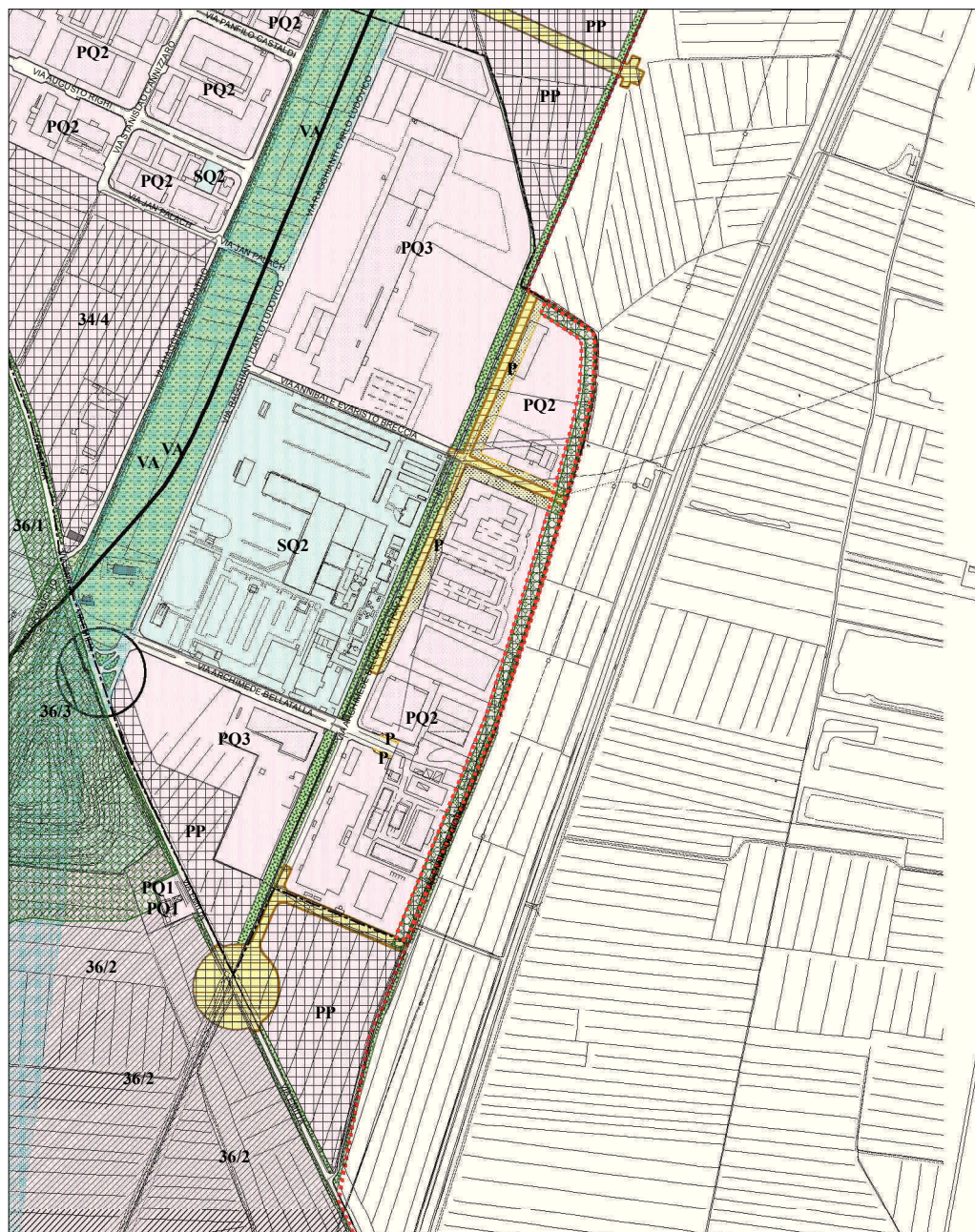


# Comune di Pisa

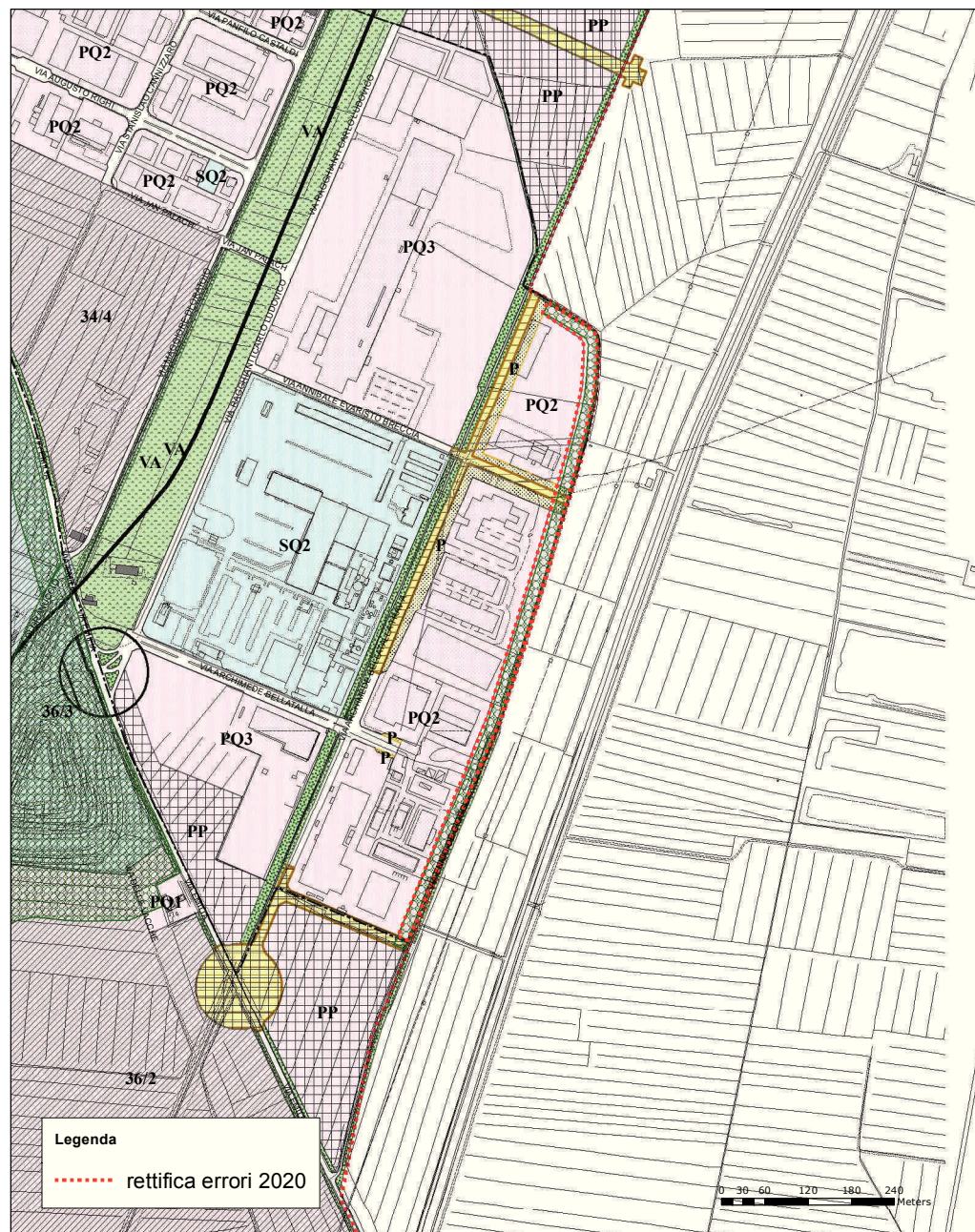
Direzione DD-10  
Urbanistica e Edilizia Privata

Ricognizione errori materiali del Regolamento Urbanistico vigente di cui all'art. 21 L.R. 65/2014  
6 - Ospedaletto: Area a confine comune di Cascina

Stato Attuale



Stato Variato







**Comune di Pisa**

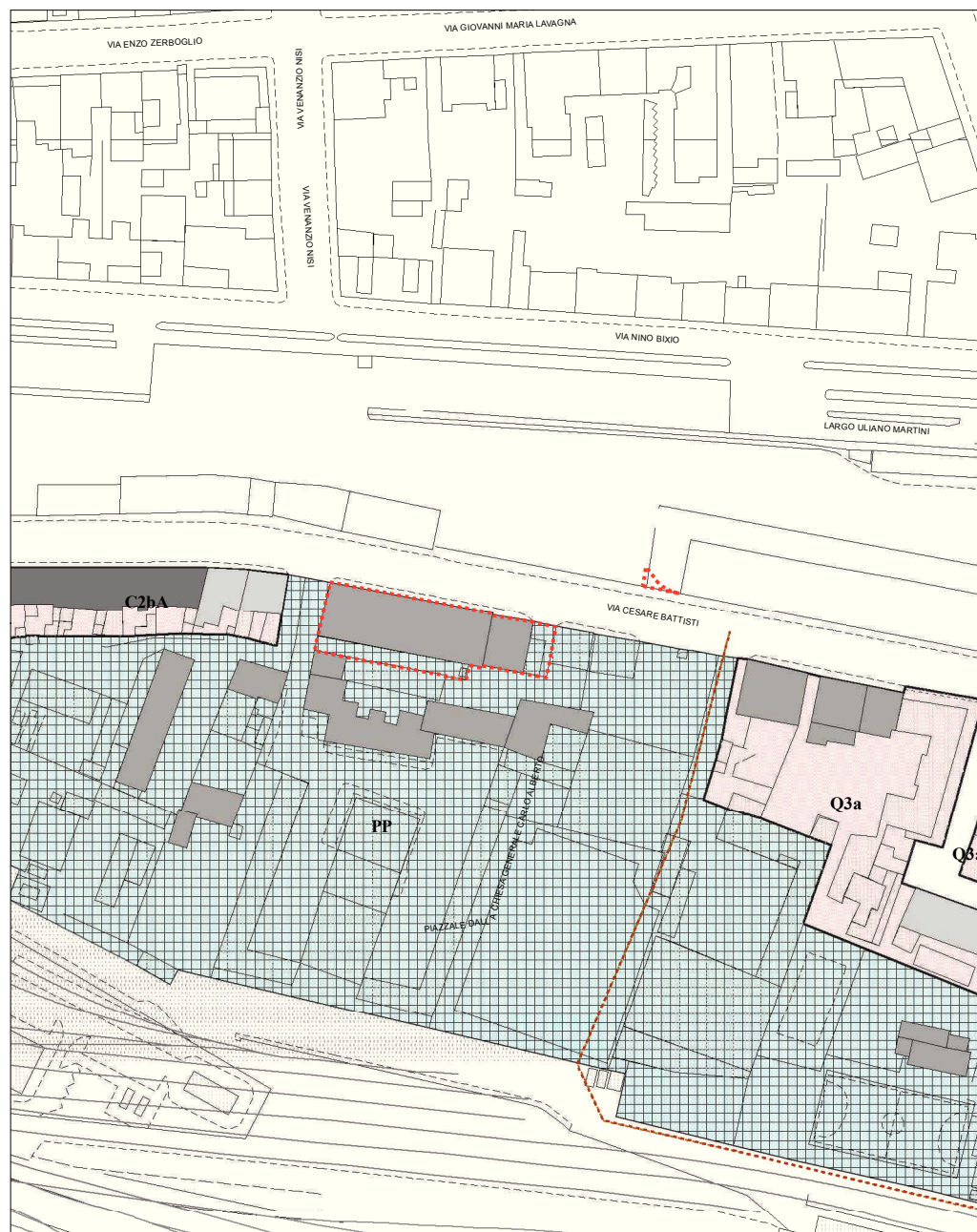
Direzione DD-10

Urbanistica e Edilizia Privata

**Ricognizione errori materiali del Regolamento Urbanistico vigente di cui all'art. 21 L.R. 65/2014**

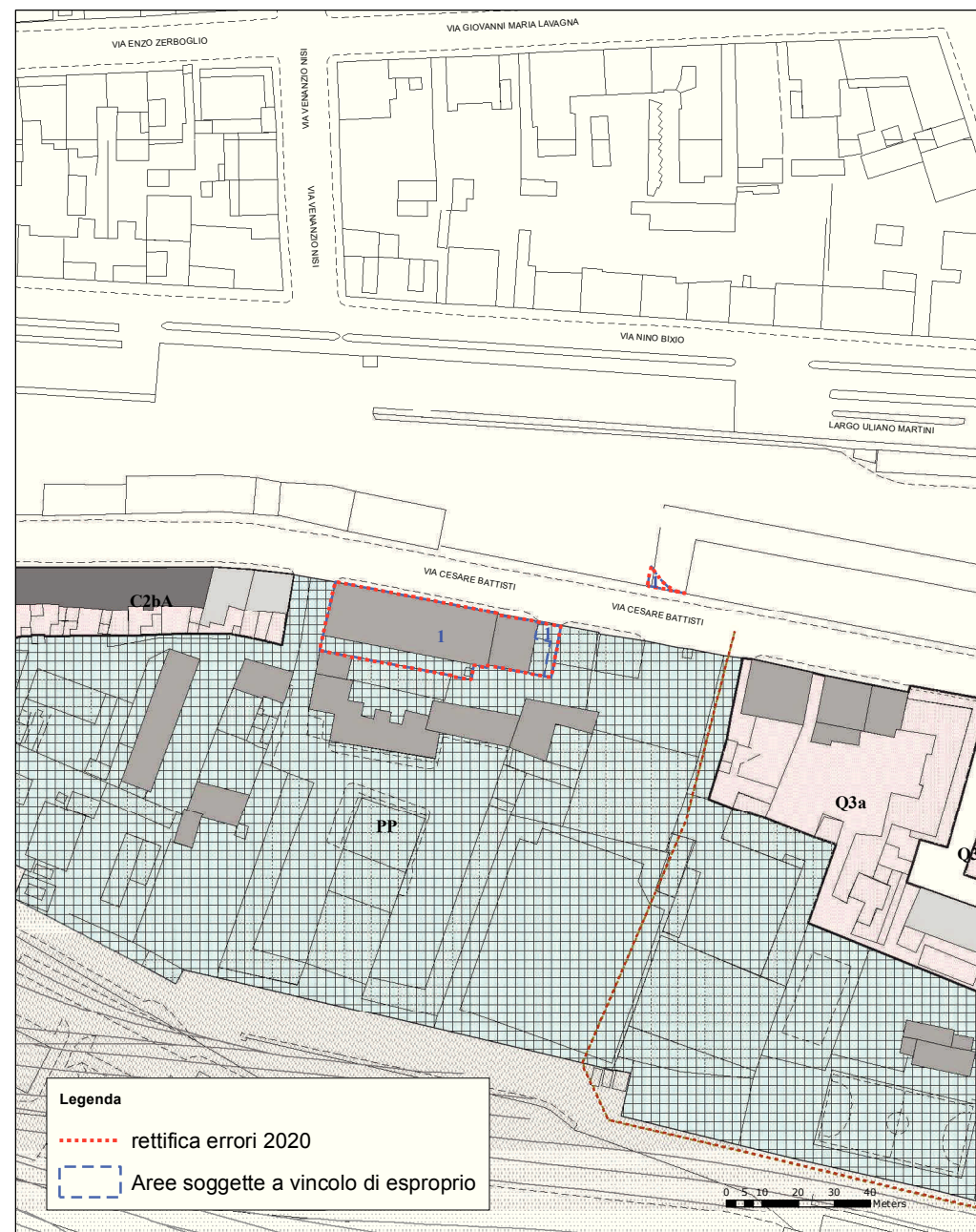
**7 - Zona Stazione - Immobile proprieta' ALED - via Battisti**

**Stato Attuale**



**Stato Variato**

**luglio 2020**





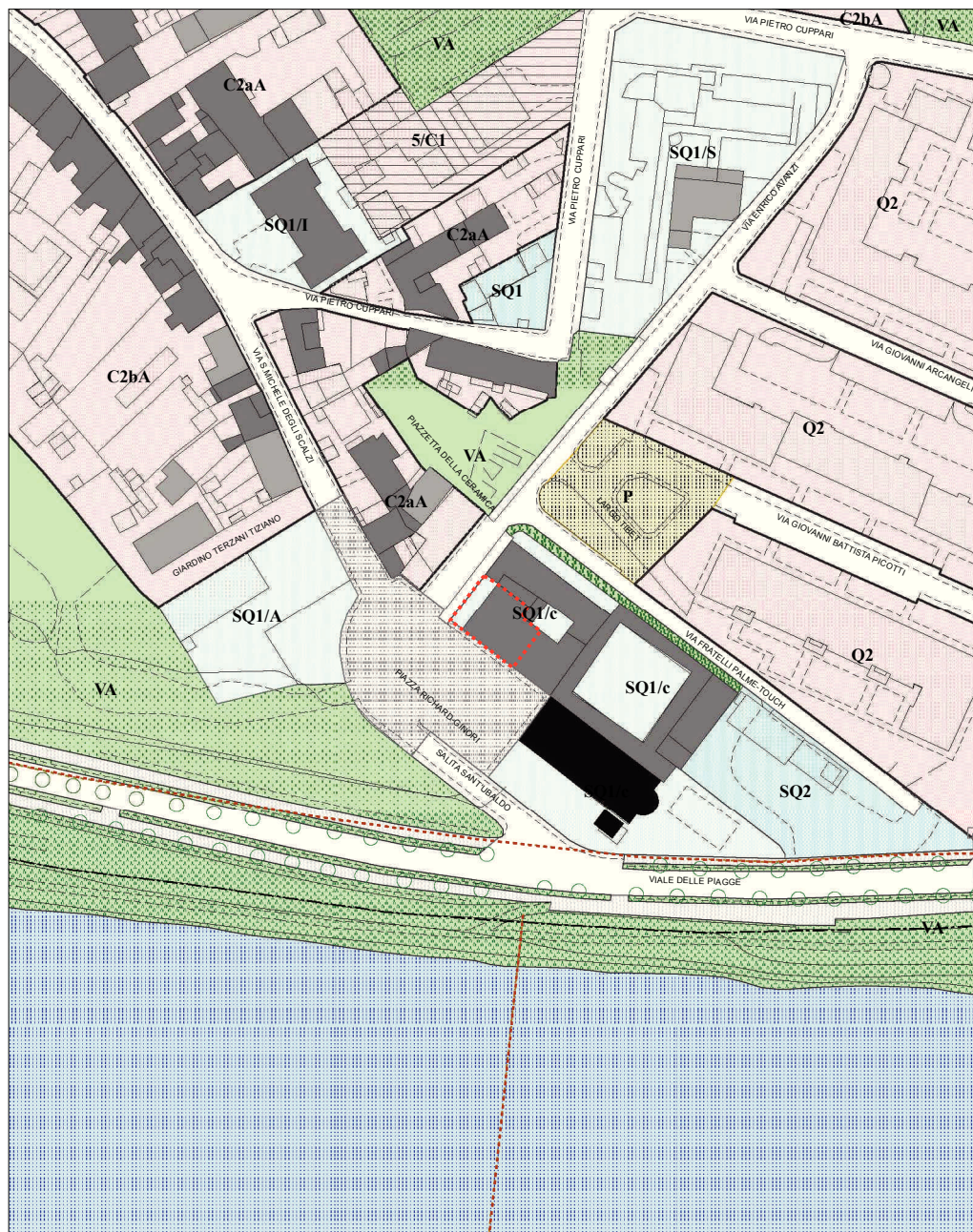


# Comune di Pisa

Direzione DD-10  
Urbanistica e Edilizia Privata

Ricognizione errori materiali del Regolamento Urbanistico vigente di cui all'art. 21 L.R. 65/2014  
8 - Zona Piagge - Immobile sito in via San Michele degli Scalzi 165

Stato Attuale



Stato Variato

luglio 2020

