



**AGGIORNAMENTO PARZIALE  
DELLA NORMATIVA  
Norme Tecniche di Attuazione del  
II° Piano di Gestione  
delle TENUTE DI TOMBOLO E COLTANO**

**ai sensi dell'art. 11 co. 2 delle N.T.A. del Piano territoriale del Parco**

**TESTO APPROVATO**

**( 23.06.2014 )**

- ELABORAZIONE :  
SERVIZIO PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
- coordinamento /responsabile della progettazione :  
arch. Andrea Porchera (responsabile Servizio Pianificazione e Gestione Territorio)

## **Titolo V – RIFERIMENTI STRUTTURALI E ZONE DI RECUPERO**

### **Capitolo I – NORME GENERALI**

#### **Art. 51 – Manufatti precari-temporanei**

1. Sono identificati come manufatti precari temporanei quelli che permangono per un tempo limitato e definito sul territorio.
2. Fatta salva la legislazione urbanistico edilizia vigente in materia (si richiama l'articolo 78 della legge regionale 1/2005 s.m.i.), ai sensi dell'articolo 52 del Regolamento d'uso del territorio del Parco (Deliberazione Consiglio Direttivo 98/2008), per la loro realizzazione è necessario il nulla osta di cui all'articolo 20 della L.R. 24/1994.
3. I manufatti precari-temporanei all'interno dell'area regionale protetta sono ammissibili solo se prioritariamente a servizio di attività agricole ivi comprese attività di didattica e ricerca scientifica, altresì se a servizio attività produttive e commerciali, turistiche e sportive ed in ultima istanza se posti nelle aree di pertinenza di abitazioni, laddove necessari ad assolvere esigenze non diversamente risolvibili; in ogni caso i manufatti precari sono ammissibili solo se soddisfano le seguenti caratteristiche:
  - se funzionali ad attività o usi regolarmente e stabilmente insediate nel territorio del Parco,
  - se rispondono ad esigenze limitate nel tempo o stagionali e non sono comunque funzionali ad attività svolte con continuità nell'arco dell'intero anno,
  - se sono di dimensioni limitate rispetto al contesto in cui si collocano e contenute rispetto alle altre strutture stabili eventualmente già presenti e funzionali all'attività o all'uso per cui sono a servizio,
  - se le caratteristiche costruttive e tipologiche afferiscono chiaramente a strutture leggere, facilmente smontabili, trasportabili e rimovibili, e pertanto se il costo di costruzione del manufatto precario sia oggettivamente inferiore all'utile derivante dall'attività temporanea che verrà svolta con il manufatto precario stesso laddove a servizio di attività che comportino utile,
  - se di aspetto decoroso, adatti al migliore inserimento paesaggistico ed ambientale all'interno del contesto territoriale dell'area regionale naturale protetta.
4. La validità del nulla osta all'installazione di manufatti precari può avere una durata non superiore ad un anno, rinnovabile annualmente previa richiesta per il periodo di vigenza del presente Piano di gestione. Tali manufatti dovranno essere rimossi con rimessa in pristino dello stato dei luoghi in assenza di richiesta di rinnovo e di nuova autorizzazione rilasciata, al termine del periodo di validità indicato nel nulla osta rilasciato.
5. A garanzia dell'effettiva rimozione del manufatto al termine del periodo di validità del nulla osta, il richiedente, a propria cura e spese, dovrà produrre, prima del rilascio del nulla osta all'installazione, apposita garanzia fideiussoria, stipulata con istituto di chiara fama, per un valore pari al costo di rimozione/demolizione del manufatto e di rimessa in pristino dei luoghi, di validità temporale dalla data di rilascio del nulla osta fino ad almeno un anno oltre la data di validità del nulla osta. La presentazione da parte del richiedente di tale garanzia fideiussoria costituirà anche titolo per l'Ente Parco ad operare su area privata per l'eventuale rimozione e rimessa in pristino forzata, conseguente l'inadempimento del titolare.

#### **Art. 52 – Edifici esistenti ed aree di pertinenza**



1. Negli immobili individuati all'interno delle zone "Edifici esistenti ed aree di pertinenza" come definite dal piano del parco, in assenza di specifiche disposizioni del presente piano di gestione, sono ammessi interventi fino categoria della ristrutturazione edilizia come definita dalla legislazione urbanistica regionale; le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale e quelle proprie degli atti di legittimazione dell'immobile.
2. Nel caso di immobili regolarmente esistenti ma non individuati dalla cartografia di piano e/o non inseriti all'interno della zona definita "Edifici esistenti ed aree di pertinenza", si applicano le stesse norme valide per gli edifici di cui al comma precedente. Nel caso di istanze attinenti tali immobili contestualmente al rilascio dell'atto di nulla osta (ex art. 20 l.r. 24/1994 s.m.i.) sarà definito il perimetro dell'area di pertinenza; tale perimetro diviene parte del presente piano di gestione e dovrà essere recepito nella cartografia del successivo piano di gestione.

## **Capitolo II – EDIFICI RURALI**

### **Art. 60 - Cambio di destinazione d'uso**

1. Gli edifici rurali, che costituiscono volumetria, non più utilizzati per le finalità della conduzione agricola, in assenza di specifiche disposizioni del presente piano di gestione, possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso, nel rispetto dei disposti del Titolo IV Capo III della Legge regionale 1/2005 e del relativo regolamento di attuazione di cui al D.P.G.R. 9.02.2007 e successive modificazioni ed integrazioni, e da eventuali norme specifiche dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Per le situazioni di cambio di destinazione d'uso sono ammesse le categorie di intervento del restauro e risanamento conservativo oppure della ristrutturazione edilizia, a secondo dell'interesse storico o documentario culturale del manufatto esistente, come definite dalla L.R. 1/2005 s.m.i. Art. 79 comma 2 lettere "c" e "d" per quest'ultima ad eccezione dei punti 1 e 3 ma compresa la demolizione interna fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, e con possibilità per entrambe le categorie di frazionamento immobiliare, nei limiti dei successivi commi. Nei casi di edifici rurali dismessi, come sopra definiti, localizzati all'interno delle aree di pertinenza degli edifici esistenti, definite dal piano del parco e dall'art. 52 delle presenti norme, costituiti da strutture incongrue, in contrasto o inadatte al contesto paesaggistico ambientale ed al conseguimento di un assetto definitivo del territorio del parco ambientalmente e paesaggisticamente adeguato, è ammessa anche la ristrutturazione attraverso demolizione e ricostruzione non fedele, con diversa articolazione e/o collocazione del ricostruito a parità di volumetria esistente legittima.
2. Negli interventi di cambio di destinazione, come sopra definiti, si devono sempre conservare gli elementi tipici identificativi, quali i grigliati in mattoni, le aperture ad archi, la tipologia del tetto e degli aggetti di gronda, ecc.
3. I rustici minori (capanne, pollai, porcili, forni etc.) di impianto storico o legittimi dovranno essere mantenuti nelle loro caratteristiche architettoniche e costruttive originarie e non possono essere utilizzati a fini abitativi, se non come locali accessori di servizio, o di integrazione dell'abitazione.
4. Per gli edifici oggetto di cambio di destinazione d'uso, come previsto al comma 1, è consentito il riuso per la destinazione residenziale; il numero massimo di unità abitative non potrà superare le unità esistenti più una nel caso di edifici già ad uso di abitazioni rurali e comunque non potrà superare il numero di unità risultanti da una superficie utile media di 65 mq per alloggio con una superficie minima di alloggio non inferiore a quanto stabilito dal R.E.C. del Comune di Pisa. Nel caso di edifici rurali non già ad uso di abitazioni rurali, il numero massimo di unità abitativa civile è pari ad una, con una