

REGIONE
TOSCANA



Repubblica Italiana

BOLLETTINO UFFICIALE della Regione Toscana

Parte Seconda n. 20

mercoledì, 20 maggio 2009

Firenze

Bollettino Ufficiale: via F. Baracca, 88 - 50127 Firenze - Fax: 055 - 4384620

Portineria

tel. 055-438.46.22

E-mail:

redazione@regione.toscana.it

Il Bollettino Ufficiale della Regione Toscana è pubblicato esclusivamente in forma digitale, la pubblicazione avviene di norma il mercoledì, o comunque ogni qualvolta se ne ravvisi la necessità, ed è diviso in tre parti separate.

L'accesso alle edizioni del B.U.R.T., disponibili sul sito WEB della Regione Toscana, è libero, gratuito e senza limiti di tempo.

Nella **Parte Prima** si pubblicano lo Statuto regionale, le leggi e i regolamenti della Regione, nonché gli eventuali testi coordinati, il P.R.S. e gli atti di programmazione degli Organi politici, atti degli Organi politici relativi all'interpretazione di norme giuridiche, atti relativi ai referendum, nonché atti della Corte Costituzionale e degli Organi giurisdizionali per gli atti normativi coinvolgenti la Regione Toscana, le ordinanze degli organi regionali.

Nella **Parte Seconda** si pubblicano gli atti della Regione, degli Enti Locali, di Enti pubblici o di altri Enti ed Organi la cui pubblicazione sia prevista in leggi e regolamenti dello Stato o della Regione, gli atti della Regione aventi carattere diffusivo generale, atti degli Organi di direzione amministrativa della Regione aventi carattere organizzativo generale.

Nella **Parte Terza** si pubblicano i bandi e gli avvisi di concorso, i bandi e gli avvisi per l'attribuzione di borse di studio, incarichi, contributi, sovvenzioni, benefici economici e finanziari e le relative graduatorie della Regione, degli Enti Locali e degli altri Enti pubblici, si pubblicano inoltre ai fini della loro massima conoscibilità, anche i bandi e gli avvisi disciplinati dalla legge regionale 13 luglio 2007, n. 38 (Norme in materia di contratti pubblici e relative disposizioni sulla sicurezza e regolarità del lavoro).

Ciascuna parte, comprende la stampa di Supplementi, abbinata all'edizione ordinaria di riferimento, per la pubblicazione di atti di particolare voluminosità e complessità, o in presenza di specifiche esigenze connesse alla tipologia degli atti.

La sottoscritta impresa CERIP S.r.l. comunica di avere presentato alla Regione Toscana una richiesta di avvio di procedura di verifica di assoggettabilità alla V.I.A. di competenza regionale ai sensi del D. Lgs 152/2006, come modificato dal D. Lgs 4/2008.

La suddetta verifica è relativa ad un progetto di impianto fotovoltaico "grid - connected" installato a terra, su struttura fissa, potenza nominale 998.7 kWp nel comune di Lucignano (AR), località "Il Padule".

La documentazione è depositata presso:

- Comune di Lucignano (AR)
- Provincia di Arezzo- Servizio Energia
- Regione Toscana, settore Valutazione Impatto Ambientale

Chiunque sia interessato può presentare le proprie osservazioni entro quarantacinque giorni dalla pubblicazione del presente avviso.

CERIP S.r.l.

ENTE - PARCO REGIONALE MIGLIARINO - SAN ROSSORE - MASSACIUCCOLI PISA

DELIBERAZIONE 6 aprile 2009, n. 41

Variante parziale al secondo piano di gestione delle tenute di Tombolo e Coltano - approvazione.

IL CONSIGLIO DIRETTIVO

Vista la Legge Quadro sulle aree protette n. 394/91;

Vista la Legge Regionale 13.12.1979 n. 61;

Visto l'art. 16 "Piani di Gestione" della Legge Regionale n. 24 del 16 marzo 1994,

Visto l'art. 157 "Modifiche all'articolo 16 della L.R. 24/1994" della L.R. 1/2005;

Vista la Delibera Consiglio Regionale Toscano 12.12.1989 n. 515;

Vista la propria precedente deliberazione del Consiglio Direttivo di questo Ente n. 98 del 3.09.2007 "Variante parziale al secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano - avvio del procedimento di adozione" esec. con la quale è stato dato avvio alla procedura;

Vista la propria precedente deliberazione n. 125 del 22.10.2007 "Variante Parziale al Secondo Piano

di gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano - Adozione" esec.;

Considerato che il Piano adottato è stato depositato presso le segreterie dei comuni di Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano, Massarosa e Viareggio, presso le segreterie delle province di Pisa e di Lucca e presso la segreteria di questo Ente Parco dal giorno 12 novembre 2007 per trenta giorni perché chiunque potesse prenderne visione;

Considerato che l'avviso di deposito è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana n. 48 del 28.11.2007, oltre che agli albi pretori degli Ente presso i quali è stato effettuato il deposito del piano adottato;

Considerato che nei trenta giorni seguenti al deposito sono state presentate n. 6 osservazioni;

Vista la proposta di istruttoria degli uffici dell'Ente comprendente:

- registro delle osservazioni,
- n. 6 schede di riassunto delle osservazioni e controdeduzioni;
- proposta di adeguamento della variante del Secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano contenente le modifiche alle norme, le modifiche all'allegato h e la relazione

Vista la propria precedente deliberazione n. 9 del 19.01.2009 "Variante parziale al secondo piano di gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano - proposte di controdeduzioni - presa d'atto" esec.;

Vista la delibera della Comunità del parco n. 2 del 02.03.2009 "Variante al Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano - Osservazioni e controdeduzioni - parere" esec.;

Visto l'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 21 della legge regionale 03/01/2005 n. 1 per l'approvazione della Prima Variante al secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, nel Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, piano attuativo del piano del parco di cui alla delibera C.R. 515/1989, relativamente alle aree contigue dell'area regionale protetta, siglato tra i rappresentanti del Comune di Pisa, della Provincia di Pisa e di questo Ente Parco in data 30/03/2009;

Vista la propria precedente deliberazione n. 124 del 22.10.2007 "Valutazione d'incidenza variante parziale al secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano - Approvazione" esec.;

Ritenuto di far proprie le controdeduzioni predisposte dagli uffici;

Ritenuto che le modifiche apportate a seguito delle osservazioni e delle controdeduzioni non apportino elementi di ulteriore impatto che richiedano una nuova Valutazione di Incidenza ai sensi del DPR 357/1997 come modificato dal DPR 120/2003;

Visto il parere favorevole, espresso a norma dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267/00, in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del servizio interessato e in ordine alla regolarità contabile del responsabile della Ragioneria;

A voti unanimi, espressi nelle forme di legge

- presenti n. 10
- votanti n. 10
- a favore n. 10
- contrari n. 0
- astenuti n. 0

DELIBERA

Per quanto espresso in narrativa:

1. di approvare la prima variante parziale al Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano allegata al presente atto per farne parte integrale sostanziale (allegato sub lett. A), composto da:

- registro delle osservazioni pervenute
- n. 6 schede di riassunto delle osservazioni e controdeduzioni;
- Prima variante parziale al Secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano contenente le modifiche alle norme (art. 80), le modifiche all'allegato

h (interventi 5, 24, 25, 35/b, 44, 46) la modifica alla cartografia estratto tav.2c,

- relazione

2. di comunicare il presente provvedimento all'Amministrazione Provinciale di Pisa e al Comune di Pisa ai sensi dell'art. 7 comma 1 della L.R. n. 1/2005;

3. di pubblicare, a norma dell'art. 17 commi 6 e 7 della L.R. n. 1/2005, il presente provvedimento sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana e sul sito ufficiale di questo Ente Parco, decorsi almeno 30 giorni dall'approvazione dello stesso;

4. di prendere atto del Rapporto del garante dell'Informazione ai sensi dell'art. 20 comma 2 della L.R. n. 1/2005 (all. sub lett. B).

DELIBERA altresì

Con votazione unanime, palese e favorevole:

- presenti n. 10
- votanti n. 10
- a favore n. 10
- contrari n. 0
- astenuti n. 0

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'articolo 134, quarto comma, del decreto legislativo n. 267/00.

SEGUE ALLEGATO

REGISTRO
OSSERVAZIONI
VARIANTE AL SECONDO PDG
TOMBOLO E COLTANO

	RICHIEDENTE	PROTOCOLLO	AREA INTERESSATA	MATERIA	NOTE
1	ABITANTI ZONA LIMITROFA VIA DELLA CASA ROSSA	PROT. 14858/5-4.1 DEL 18.12.2007 arrivo 18.12.07	ZONA AGRICOLA DI SVILUPPO	RICHIESTA INSERIMENTO POX DI REALIZZARE MANUFATTI IN LEGNO PER RICOVERO ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E DA GIARDINO	
2	ASSOCIAZIONE SPIAGGE ATTREZZATE	PROT. 15076/5-4.1 DEL 28.12.2007 arrivo 28.12.07	SPIAGGE ATTREZZATE CALAMBRONE	RICHIESTA MODIFICA ART. 73 BIS INSERENDO ALTRE SPIAGGE ATTREZZATE NELL'ELENCO E CON MODIFICHE AL TESTO.	
3	CONFESERCENTI PISA FIBA	PROT. 39/5-4.1 DEL 2.1.2008 arrivo 2.1.08	SPIAGGE ATTREZZATE CALAMBRONE	RINNOVO RICHIESTA DI INSERIMENTO GIA' PRESENTATA PER SPIAGGE ATTREZZATE CALAMBRONE	
4	INIZIATIVE IMMOBILIARI 2000	PROT. 110/5-4.1 DEL 4.1.2008 arrivo 4.1.08	ART. 80 NORME TECNICHE	RICHIESTA MODIFICA ART. 80 N.T.A.	
5	PAOLO PICCHIOTTI PER CANTIERE NAV. ARNOPLAT	PROT. 256/5-4.1 DEL 9.1.2008 arrivo 9.1.08	ART. 79 N.T.A. PUNTO 4 "CANTIERI NAVALI TIRRENIA" SCHEDA N. 24	RICH. MODIFICA ART. 80 DELLE N.T.A. CON POX DI REALIZZAZIONE OPERE PRECARIE E TEMPORANEE	
6	LEGAMBIENTE WWF E LIPU	PROT. 260/5-4.1 DEL 9.1.2008 arrivo 9.1.08	ZONA DI RECUPERO EDILIZIO ED URBAN FUNZIONALE SCHEDA N. 24 E N. 25	RICHIESTA DI NON ACCOGLIERE LA PROPOSTA DI VARIANTE PER LE DUE SCHEDE	

SECONDO PIANO DI GESTIONE DELLE TENUTE DI TOMBOLO E DI COLTANO

VARIANTE PARZIALE N.1

**Approvata dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino San
Rossore Massaciuccoli con Delibera n. 41 del 06/04/2009**

Redazione: Ente Parco Regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli

Indice

Norme tecniche di attuazione:

art. 80 – norme

Cartografia di Piano:

Tavola 2-c Calabrone (estratto)

Allegato H:

Intervento n. 5: località Torrino

Intervento n. 24: località Paduleto

Intervento n. 25: località Stazione di Tombolo

Intervento n. 35/b: via San Guido – campo da golf

Intervento n. 44: podere Zara. Coltano

Intervento n. 46: percorso ciclistico Coltano

Relazione

Art. 80 – Normativa

1. In attuazione del comma 13 dell'art. 3 del Piano per il Parco, in queste aree si applicano le norme del presente articolo, integrate da quelle contenute nelle schede degli interventi n. 22, 23, 24 e 25.
2. Le dimensioni massime non superabili, per qualsiasi intervento, di volumetria complessiva, superficie coperta e rapporto di copertura sono individuabili dal Piano Regolatore Comunale di Pisa vigente nel 1989, dalla lettura coordinata di norme e cartografia facenti parte dello stesso PRGC, con le specifiche e gli approfondimenti contenuti dall'art.1.2.2.9 delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico del comune di Pisa.
3. Sono ammessi gli interventi sino alla ristrutturazione urbanistica. La Valutazione di Incidenza è richiesta nel caso di ristrutturazione urbanistica, di ristrutturazione edilizia che interessi almeno il 30% del manufatto, e in tutti i altri casi che si possano far sopporre un incidenza negativa nei SIR.
4. Ai sensi dell'art 3 comma 13 del Piano del parco, nel territorio individuato nella scheda degli interventi n. 24 (località Paduletto) dell'allegato H, è ammessa la realizzazione degli insediamenti previsti nella zona dell'Ulivo dal Piano Regolatore Generale del Comune di Pisa in vigore al momento dell'approvazione del Piano del Parco (dicembre 1989) con le modalità del presente articolo 80 e nella citata scheda 24, trasferendo esclusivamente i volumi che avevano ottenuto regolare atto abilitativo, antecedentemente all'approvazione del Piano per il Parco (1989). Per "conseguire un assetto definitivo, ambientalmente e paesaggisticamente adeguato", prima di qualsiasi intervento, dovranno essere donati al parco terreni, ubicati all'interno della Riserva di Cornacchiaia, perché ne sia garantita una corretta gestione naturalistica, per un'estensione di almeno 2,5 mq per ogni mc di volumetria trasferita. La volumetria è calcolata come volumetria geometrica, vuoto per pieno.
5. Nel caso che siano possibili nuove volumetrie sopraelevando gli edifici esistenti, l'incremento di volumetria può essere ottenuto con volumi di altezza pari o inferiore a quella dei manufatti esistenti ampliando la superficie coperta sino ad un massimo del 20% della superficie coperta esistente per adeguamenti funzionali e tecnologici, anche rispetto a leggi e regolamenti in materia di sicurezza e igiene sui luoghi di lavoro.
6. E' possibile realizzare opere a carattere precario e temporaneo, secondo quanto previsto dalla vigente normativa comunale; la permanenza di tali opere dovrà essere limitata alla specifica realizzazione di programmi aziendali con un limite massimo di durata di anni cinque; la realizzazione di tali opere dovrà prevedere la contestuale realizzazione di interventi di natura ambientale e paesaggistica. Tali opere sono sottoposte alla valutazione di Incidenza.
7. Per gli interventi si prevede l'utilizzo di manufatti compatibili con l'ambiente circostante, privilegiando l'utilizzo del legno, la piantumazione di alberi e siepi di essenze autoctone, pavimentazioni drenanti con l'esclusione della asfaltatura, fatto salve specifiche esigenze di carattere ambientale.
8. Si riporta di seguito l'art.1.2.2.9 del Regolamento urbanistico del Comune di Pisa:

COMUNE DI PISA

Regolamento urbanistico

Norme Tecniche di attuazione (estratto)

Articolo 1.2.2.9. - Aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi (PQ2)

1. Delle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi è previsto il miglioramento della qualità formale e funzionale, mediante l'attribuzione di ulteriori dotazioni di spazi per servizi pubblici e/o ad uso collettivo, la trasformazione di quelle esistenti, il miglioramento delle dotazioni di spazi pertinenziali, la complessificazione delle funzioni insediate, ed altresì mediante nuove edificazioni in lotti inedificati, il tutto in termini tali da riconfigurare vari profili del tessuto urbano.

2. Nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi è pertanto ammissibile la modificazione di alcuni elementi dell'assetto urbano, quali:

- la giacitura e la larghezza degli elementi viari,
- l'impianto fondiario,
- il sistema degli spazi scoperti, nonché dei rapporti tra spazi scoperti, spazi coperti e volumi edificati,
- gli edifici esistenti, ovvero quote rilevanti degli stessi.

3. Degli edifici compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione e ricostruzione,
- ampliamento.

4. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, nonché le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, e le trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, sono ammissibili nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;
- e) distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
- f) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

5. Le trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, possono consistere nella ricostruzione di un unico edificio in luogo di una pluralità di edifici, nei seguenti casi ed alle seguenti condizioni:

- a) gli edifici esistenti insistano su lotti contigui tra i quali non si interpongano esistenti elementi di viabilità che non siano ad esclusivo servizio dei lotti interessati;
- b) l'edificio da ricostruire si allinei secondo uno degli allineamenti caratterizzanti gli edifici preesistenti, e secondo quello prevalente ove riconoscibile;
- c) sia garantito il rispetto delle disposizioni di cui al comma 4;
- d) si realizzi un incremento della superficie scoperta non inferiore al 30 per cento di quella preesistente, ed almeno la quota incrementale della superficie scoperta sia sistemata in modo da garantirne la permeabilità;
- e) le trasformazioni siano unitariamente definite da un unico progetto edilizio al quale faccia riferimento un unico provvedimento abilitativo.

6. Le trasformazioni fisiche di ristrutturazione edilizia, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, e le trasformazioni fisiche di mero ampliamento, devono garantire l'integrale rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1..

7. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di superfici a parcheggio, scoperte, nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 1.7.1.;
- di realizzazione di colonne per ascensori o montacarichi, ovvero di altri collegamenti verticali, quali scale, al servizio degli edifici di cui gli spazi scoperti costituiscono pertinenze, purché nel rispetto di ogni disposizione attinente tali edifici;
- edificatorie, esclusivamente nei casi di cui al comma 4 e 5, e nei limiti di cui a tali commi.

8. In tutti i casi di trasformazioni fisiche di ampliamento connesse a quelle di ristrutturazione edilizia, ed in tutti i casi di trasformazioni fisiche di demolizione e ricostruzione, siano o meno connesse con trasformazioni fisiche di ampliamento, è fatto obbligo di procedere contestualmente alla riorganizzazione e risistemazione degli spazi scoperti pertinenziali degli edifici, al fine di ottenere la concentrazione di almeno l'80 per cento degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade perimetrali, ovvero adiacenti al perimetro dell'area specialistica per la produzione di beni e di servizi interessata, per i lotti con esso confinanti.

9. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi, ove non siano individuati tra le unità di spazio soggette a particolari discipline, sono ammissibili le trasformazioni fisiche:

- di mantenimento, mediante manutenzione e/o rifacimento, dell'esistente sistemazione,
- di sistemazione a giardino,
- di realizzazione di impianti scoperti per la pratica sportiva,
- di realizzazione di elementi viari,
- di realizzazione di superfici a parcheggio scoperte;
- edificatorie, esclusivamente nei casi e nei limiti di cui ai commi 11, 12 e 13.

10. Salvi i casi indicati ai commi 7 e 9, non è ammessa altra copertura, totale o parziale, degli spazi scoperti ivi indicati, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, tranne che, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo. Negli spazi scoperti di cui ai commi 7 e 9 è comunque ed in particolare vietata la realizzazione di manufatti di qualsiasi genere con l'utilizzo di materiali impropri o di risulta.

11. Nei lotti edificabili ricadenti nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi sono ammissibili le trasformazioni fisiche di nuova edificazione, anche di più edifici, nel rispetto dei seguenti parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria: 1,5 mq/mq;
- b) indice fondiario di copertura: 0,50 mq/mq;
- c) altezza massima degli edifici: 15 metri lineari, salve peculiari esigenze proprie di manufatti speciali;
- d) dotazione minima di spazi scoperti di pertinenza sistemati a verde, di cui almeno la metà alberata con piante di alto fusto: 25 per cento della superficie fondiaria;
- e) distanza dai confini: non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri, oppure, nei casi di interventi in base a progetti unitari riferiti ad edifici insistenti in lotti contigui, ovvero in presenza di consenso dei proprietari di edifici esistenti in lotti contigui, in aderenza;
- f) distanza dalle strade: in allineamento con i fabbricati contigui, ove tale allineamento sia riconoscibile, oppure non inferiore alla metà dell'altezza della parete prospiciente, e comunque a 5 metri.

12. E' fatto obbligo di sistemare gli spazi scoperti pertinenziali degli edifici così da ottenere la concentrazione di almeno l'80 per cento degli spazi scoperti sistemati a verde in continuità fisica, preferibilmente nelle parti del lotto adiacenti alle strade perimetrali,

ovvero adiacenti al perimetro dell'area specialistica per la produzione di beni e di servizi interessata, per i lotti con esso confinanti.

13. Le potenzialità edificatorie di cui al comma 11 si intendono comprensive dei manufatti edilizi eventualmente esistenti nei lotti edificabili alla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica. Di tali manufatti edilizi sono comunque ammissibili le trasformazioni fisiche rientranti nelle definizioni di:

- manutenzione straordinaria,
- ristrutturazione edilizia,
- demolizione.

14. Gli edifici risultanti dalle trasformazioni fisiche di cui al comma 11 sono automaticamente classificati come componenti delle aree specialistiche per la produzione di beni nelle quali ricadono, e pertanto soggetti alla disciplina di cui al presente articolo, con particolare riferimento alle disposizioni relative alle utilizzazioni compatibili.

15. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- manifatture;
- artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;
- artigianato ed industria di produzione di beni vari;
- artigianato di servizio;
- ricovero, manutenzione, riparazione e noleggio di veicoli terrestri su gomma;
- autolavaggi
- commercio all'ingrosso, limitato a:
- esercizi commerciali all'ingrosso;
- centri commerciali all'ingrosso;
- magazzini;
- esposizioni merceologiche;
- concessionari auto e moto;
- commercio al dettaglio, limitato a:
- esercizi di vicinato;
- servizi di pertinenza degli esercizi di vicinato;
- pubblici esercizi;
- magazzini;
- esposizioni merceologiche;
- servizi di supporto alle attività produttive, quali centri di calcolo, server, etc.
- servizi rivolti agli addetti, quali mense, impianti sportivi, ambulatori medici, etc.
- attività direzionali delle imprese;
- erogazioni dirette di servizi, limitate a:
- uffici aperti al pubblico;
- uffici privati;
- centri di calcolo;
- strutture culturali, limitate a:
- centri di ricerca;
- archivi;
- strutture associative;
- strutture ricreative, limitate a:
- cinematografi;
- locali di spettacolo;
- sale di ritrovo e da gioco;
- impianti coperti per la pratica sportiva;
- attrezzature tecnologiche.

Non è ammesso l'insediamento di attività che risultino elencate nell'allegato della normativa nazionale in materia di V.I.A. e per le quali non sia stato attivato il relativo procedimento alla data di adozione del presente strumento.

16. Degli edifici e degli altri manufatti compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi è inoltre compatibile, nel limite massimo di 150 metri quadrati della

superficie edilizia totale degli edifici strutturalmente conformati per la produzione di beni, ovvero per la loro commercializzazione, a condizione che tale superficie massima configuri non più di una unità immobiliare distinta in ogni edificio, e tale unità immobiliare sia legata da vincolo pertinenziale al relativo edificio, l'utilizzazione per:

- abitazioni ordinarie.

17. Degli spazi scoperti, pertinenziali degli edifici, compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
 - giardini di pertinenza di unità edilizie;
- depositi a cielo aperto;
- mobilità pedonale, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta;
- mobilità meccanizzata, relativa ai percorsi di distribuzione interna agli isolati ed ai pertinenti spazi di sosta.

18. Degli spazi scoperti autonomi, compresi nelle aree specialistiche per la produzione di beni e di servizi sono compatibili le seguenti utilizzazioni:

- giardinaggio:
 - giardini autonomi;
 - parchi urbani;
- depositi a cielo aperto;
- strutture ricreative, limitate a:
 - impianti scoperti per la pratica sportiva;
- mobilità pedonale;
- mobilità meccanizzata.

SECONDO PIANO DI GESTIONE DELLE TENUTE DI TOMBOLO E DI COLTANO

VARIANTE PARZIALE

Relazione

1. La proposta del Comune di Pisa

Il Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano è stato approvato nel 2002. Il Comune di Pisa ha proposto varianti a tale strumento con tre delibere della Giunta. La prima è la delibera della Giunta Comunale n. 4 del 30 gennaio 2006 che contiene la proposta di alcune modifiche puntuali relative ad attività sportive, ritenute prioritarie. La seconda è la delibera della Giunta Comunale n. 170 del 18 dicembre 2006, con la quale si chiede la trasformazione di due stradelli pedonali di accesso all'arenile in passi carrabili pubblici. La terza è la delibera della Giunta comunale n. 118 del 03.09.2007, con la quale si chiede la variante alle schede degli interventi n. 24 e n. 25.

Le proposte di variante parziale del secondo piano di gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano, avanzata dal Comune di Pisa comprendono 8 interventi, tutti ricadenti in area contigua.

Tali proposte tendono a modificare gli elaborati del Piano di Gestione nel seguente modo: 7 con modifiche all'allegato H "Le strutture del parco: sviluppo degli interventi del piano per il parco", uno con la modifica alla cartografia di Piano, in particolare alla Tavola 2c – Calabrone. Analizziamo puntualmente le richieste fatte:

INTERVENTO N. 44 PODERE ZARA – STEFANUCCI DONATO: Il complesso "Zara" è stato trasformato da attività agrituristica ad attività sportiva, Per questo occorre ampliare l'attività sportiva realizzando un "Campo a 7", e realizzando una ristrutturazione che preveda nuovi spogliatoi, ampliamento della sala ristoro e della cucina, il tutto utilizzando volumi esistenti anche con l'accorpamento di cubatura previa demolizione di alcuni volumi. Per questo viene richiesto l'ampliamento dell'area relativa all'intervento prevista nella vigente scheda.

INTERVENTO N. 35/b – PRESIDENTE CIRCOLO GOLF CLUB TIRRENIA: Il richiedente chiede che venga inserita la possibilità di realizzare un campo pratica, ritenuto indispensabile per l'allenamento e la pratica dei principianti. Allega la planimetria relativa alla nuova area richiesta.

INTERVENTO N. 46 – AZIENDA AGRICOLA STEFANUCCI ULISSE: La richiesta è relativa alla individuazione di una area a parcheggio a corredo della pista ciclabile come da proposta allegata. Chiede inoltre che il manufatto in legno da adibire a spogliatoio venga ubicato all'interno della area di pertinenza richiesta in ampliamento e riferita all'intervento n. 5.

INTERVENTO N. 5 – LOCALITA' TORRINO: Si chiede di inserire un ampliamento dell'area di pertinenza prevista per l'intervento, per la collocazione del locale spogliatoio a servizio della pista ciclistica prevista nell'intervento 46, ed altri possibili accessori.

INTERVENTO N. 45 – IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI TIRRENIA: La richiesta è relativa all'ampliamento dell'area prevista dalla scheda, per la realizzazione di campo di calcio a 7, 2 campi da calcetto, servizi vari, ristorante, bar, fisioterapia ed altre strutture.

INTERVENTO N. 24 – LOCALITA PADULETTO: La proposta consiste nell'attuazione del comma 13 dell'art.3 delle NTA del piano del parco anche nella parte in cui questo consente il trasferimento delle volumetrie per le zone produttive previste lungo il canale dei Navicelli dal PRGC in vigore nel 1989. La richiesta comunale individua in questa zona di recupero edilizio ed urbanistico l'area ove ubicare i cantieri ubicati nella zona dell'Ulivo. Inoltre si chiede di ampliare la zona edilizia ed urbanistica anche di una fascia a nord, comprendente una parte di zona agricola ed una zona di riallagamento. Inoltre è proposta la sostituzione delle norme che regolano l'area, recependo quelle contenute nel nuovo regolamento urbanistico. Tali norme non prevedono interventi nuovi rispetto a quelle del vecchio strumento urbanistico, in vigore nel 1989, ma specificazioni e dettagli maggiori. Infine si prevede esplicitamente la possibilità di realizzare nuove darsene.

INTERVENTO N. 25 – STAZIONE DI TOMBOLO: La proposta consiste in una piccola modifica dell'area di pertinenza e nella sostituzione delle norme che regolano l'area, recependo quelle contenute nel nuovo regolamento urbanistico. Tali norme non prevedono interventi nuovi rispetto a quelle del vecchio strumento urbanistico, in vigore nel 1989, ma specificazioni e dettagli maggiori. Infine si prevede esplicitamente la possibilità di realizzare nuove darsene.

MODIFICA TAVOLA 2C – CALAMBRONE: Si chiede che due percorsi pedonali siano trasformati in "percorsi di accesso carrabile". La motivazione deriva dal fatto che il Comune di Pisa ha venduto la Conia Vittorio Emanuele, e quindi la consuetudine di utilizzare l'area di pertinenza della colonia stesso per l'accesso all'arenile non è più possibile, trattandosi di proprietà privata.

2. Considerazioni istruttorie per l'adozione

Le modifiche proposte sono puntuali e non incidono sulla struttura del Piano, ma tendono a soluzioni parziali che vanno a modificare solo le schede degli interventi contenute nell'allegato H del secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano. Si rileva un'eccezione per la scheda 45 la cui accettazione comporterebbe il taglio della pineta. La modifica alla previsione della viabilità pur presentando alcuni aspetti critici è richiesta per garantire un livello di sicurezza ai frequentatori della spiaggia..

In particolare:

INTERVENTO N. 44 PODERE ZARA – STEFANUCCI DONATO: La proposta prevede l'ampliamento dell'area di pertinenza, in una zona classificata dal piano come zona agricola di sviluppo, ma di fatto non più utilizzata per le attività agricole, data la prossimità all'abitazione. Si ritiene che la proposta possa essere accolta, essendo di impatto irrilevante.

INTERVENTO N. 35/b – PRESIDENTE CIRCOLO GOLF CLUB TIRRENIA: La proposta richiede di prevedere la realizzazione del campo pratica, all'interno dell'area individuata come area a golf. L'area individuata è una zona in cui non è presente il bosco, ma alcuni alberi soprattutto sulla fascia perimetrale. Si ritiene che la proposta sia accoglibile, purchè si modifichi la previsione, presente nel piano in vigore, di realizzare ulteriori 9 buche, data la incompatibilità con il bosco che dovrebbe essere eliminato per realizzare le stesse, e si attui una compensazione con rimboschimento di una zona, possibilmente contigua al SIR Selva Pisana, in funzione di un ampliamento del SIR stesso.

INTERVENTO N. 46 – AZIENDA AGRICOLA STEFANUCCI ULISSE: La proposta è accoglibile dato che il parcheggio viene proposto tra l'area della pista ciclabile e la strada carrabile, con impatto irrilevante.

INTERVENTO N. 5 – LOCALITA' TORRINO: Il cambiamento dell'area di pertinenza è di poco superiore a quella prevista dall'attuale PdG. Ambedue le aree (quella prevista nel Piano in vigore e quella proposta per la permuta) sono in zona agricola adiacente la zona definita come "edilizia esistente ed area di pertinenza". Si consiglia di accogliere la richiesta di impatto irrilevante.

INTERVENTO N. 45 – IMPIANTI SPORTIVI COMUNALI TIRRENIA: L'ampliamento della zona sportiva interessa un'area boscata. Si propone di non accogliere la proposta, per l'impatto derivante dalla trasformazione definitiva di una zona boscata in area sportiva.

INTERVENTO N. 24 – LOCALITA PADULETTO: La proposta del comune può essere accolta precisando che può richiedere il trasferimento dei volumi solo coloro che avevano ottenuto una concessione edilizia, non attuata per la presenza del parco, e non genericamente aveva la volontà di realizzare i cantieri. Non è accoglibile in questa sede la modifica dei perimetri della zona di recupero edilizio ed urbanistico, perché, cancellando una zona di riallagamento, costituisce una variante al Piano del Parco. E' invece accoglibile la proposta delle nuove norme perché sono una maggiore specificazione, a vantaggio della qualità delle norme presenti. Questa parte normativa, che il Comune propone di inserire nella scheda, va a modificare l'art. 80 delle Norme di Attuazione del Piano di Gestione. La precisazione delle nuove darsene, che era comunque implicita nelle norme in vigore, è opportunamente esplicitata.

INTERVENTO N. 25 – STAZIONE DI TOMBOLO: La proposta può essere accolta perché prevede solo piccole modifiche nell'area di pertinenza (art. 9 comma 5 NTA Piano del Parco). Inoltre è accoglibile la proposta delle nuove norme perché sono una maggiore specificazione, a vantaggio della qualità delle norme presenti. Questa parte normativa, che il Comune propone di inserire nella scheda, va a modificare l'art. 80 delle Norme di Attuazione del Piano di Gestione. Si propone perciò di modificare tale articolo, e non inserire tutta la norma nella scheda, anche perché tali norme sono mutate anche per la scheda 24. La precisazione delle nuove darsene, che era comunque implicita nelle norme in vigore, è opportunamente esplicitata.

MODIFICA TAVOLA 2C – CALAMBRONE: Il mutamento interviene su due fasce interne al resede della colonia, ma per la fascia sud presenta caratteri di rinaturalizzazione per il lungo periodo di non utilizzo. Data la mutata situazione proprietaria e l'impossibilità di utilizzare il resede della colonia più prossimo alla struttura, si ritiene di accogliere la proposta dell'Amministrazione comunale, per garantire una adeguata accessibilità alla spiaggia, necessaria alla sicurezza per i frequentatori della spiaggia stessa. Si eliminano perciò anche i due percorsi carrabili previsti all'interno dell'area della colonia.

3. Le Osservazioni e le proposte per l'approvazione

Alla variante parziale al Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano adottata dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco in data 22.10.2007, con deliberazione n. 125 sono state presentate 6 osservazioni. Di queste tre (1. Abitanti zona limitrofa via della Casa Rossa, 2. Associazione spiagge attrezzate di Calabrone e 3. Confesercenti Pisa-FIBA) sono state ritenute non pertinenti, perché avevano ad oggetto articoli delle Norme di Attuazione del

Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano, non oggetto della Variante Parziale.

4. La società “Iniziative immobiliari 2000” chiede maggior chiarezza nell’articolo 80, e propone di togliere i riferimenti al PRGC in vigore al 1989, per far completo riferimento allo strumento urbanistico attualmente vigente nel comune di Pisa.

5. Paolo Picchiotti per Cantiere Navale Arnoplast chiede di inserire un comma all’art. 80 che preveda la possibilità di realizzare strutture temporanee con una permanenza delle stesse per un periodo di anni 10.

6. Legambiente, WWF e LIPU chiedono

- a. di non modificare le schede 24 e 25, non rientrando gli interventi nelle finalità del parco,
- b. per gli interventi n. 5, 44, 46 e quello previsto nella tavola 2-C suggerisce l’utilizzo di manufatti compatibili con l’ambiente circostante, privilegiando l’utilizzo del legno, la piantumazione di alberi e siepi di essenze autoctone, pavimentazioni drenanti con l’esclusione dell’asfaltatura.
- c. Confermano la contrarietà alla proposta avanzata dal Comune di Pisa di variante per la scheda 45.
- d. Per l’intervento 35/b confermano la contrarietà al taglio del bosco e che l’accoglimento del campo pratica sia subordinata alla modifica della relativa previsione presente nel PdG di altre 9 buche (per un totale di 18).

Delle tre osservazioni presentate pertinenti con la variante, si propone

1. di accogliere l’esigenza di maggiore chiarezza dell’art. 80, lasciando però gli indici previsti nel Piano Regolatore Generale del comune di Pisa in vigore nel 1989, anno di approvazione del Piano del Parco, onde evitare di introdurre una variante allo stesso strumento.
2. Si ritiene che le strutture temporanee, se necessarie all’attività in essere non possano avere durata di 10 anni, ma quella stessa determinata per il Piano di Gestione (5 anni).
3. Si ritiene che l’attuazione del trasferimento delle previsioni contenute nel PRGC vigente nel 1989 di zone per la cantieristica in località Ulivo, in altre aree a destinazione “recupero edilizio ed urbanistico funzionale” debba essere accolta solo per le società che avevano la concessione edilizia per realizzare il cantiere. Ma per “conseguire un assetto definitivo, ambientalmente e paesaggisticamente adeguato”, è necessario prevedere la contestuale cessione al Parco di aree nella riserva della Cornacchiaia, perché possa avere una corretta gestione naturalistica. Si propone una cessione di 2,5 mq per ogni mc di volumetria trasferita. Inoltre si ritiene positivo accogliere i suggerimenti delle tre associazioni ambientaliste sulla tipologia di interventi oggetto della variante del piano, di confermare il non accoglimento della proposta del Comune di Pisa per la variante dell’intervento previsto nella scheda 45, e l’accoglimento della cancellazione della previsione di ulteriori 9 buche per l’intervento previsto nella scheda 35/b.

Il direttore
ing. Sergio Paglialunga

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE N.41 DEL 06.04.2009

OGGETTO: RAPPORTO DEL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

(ART.20 L.R. n.1/2005)

VARIANTE PARZIALE AL SECONDO PIANO DI GESTIONE DELLE TENUTE DI TOMBOLO E COLTANO-

A norma dell'art.20 della Legge Regionale n.1/2005, la sottoscritta Dott.ssa Patrizia Vergari in qualità di Garante della Comunicazione della Variante Parziale al Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano relaziona quanto segue:

- Con Deliberazione del Consiglio Direttivo n. 98 del 3.09.2007 “Variante parziale al secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano – avvio del procedimento di adozione” esec. è stato dato avvio alla procedura in oggetto;
- Con Deliberazione n. 125 del 22.10.2007 “Variante Parziale al Secondo Piano di gestione delle Tenute di Tombolo e di Coltano — Adozione” esec. e’ stato adottata la Variante sopradetta;
- In base all’art.17 della Legge Regionale n.1/2005 il Piano adottato è stato depositato presso le segreterie dei comuni di Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano, Massarosa e Viareggio, presso le segreterie delle province di Pisa e di Lucca e presso la segreteria di questo Ente Parco dal giorno 12 novembre 2007 per trenta giorni, affinché chiunque ne potesse prenderne visione;
- L’avviso di deposito è stato pubblicato sul BURT n. 48 del 28.11.2007, oltre che agli albi pretori degli Ente presso i quali è stato effettuato il deposito del piano adottato;
- Con delibera della Comunità del parco n. 2 del 02.03.2009 “Variante al Secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano - Osservazioni e controdeduzioni – parere” e’ stato espresso il parere della Comunità del Parco;
- In data 30.03.2009 e’ stato sottoscritto l’accordo di pianificazione ai sensi dell’art.21 della legge regionale 03/01/2005 n.1 per l’approvazione della prima variante al secondo Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, nel parco regionale Migliarino San Rossore Massaciuccoli, piano attuativo del piano del parco di cui alla delibera C.R. 515/1989, relativamente alle aree contigue dell’area regionale protetta, siglato tra i rappresentanti del Comune di Pisa, della Provincia di Pisa e di questo Ente Parco;
- A seguito dell’approvazione della Variante in oggetto da parte del Consiglio Direttivo si procederà alla comunicazione, ex art. 7 della Legge Regionale n.1/2005, ai soggetti interessati, quindi a norma dell’art. 17 comma 6 e 7 della Legge Regionale n.1/2005, alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana, appena decorsi 30 gg. dall’approvazione della stessa variante e sul Sito Web dell’ente parco.

Con la presente, pertanto, in qualità di Garante della Comunicazione si conferma il rispetto del dettato dell’art.20 della Legge Regionale n.1/2005, a garanzia della conoscenza e dell’informazione dei cittadini, singoli o associati, del procedimento amministrativo ad oggi concluso per l’approvazione della Variante in oggetto.

IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE
Dott.ssa Patrizia Vergari