



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

RELAZIONE TECNICA

Maneggio posto in Pisa località Calambrone, Via dei Porcari



COMUNE DI PISA
Comune di Pisa
Riproduzione di un documento digitale firmato
Protocollo N.0031326/2026 del 19/03/2026
Firmatario: FABRIZIO DESIDERI

Indice

- 1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**
- 2. PROPRIETA'**
- 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO**
- 4. DATI CATASTALI**
- 5. CONSISTENZA**
- 6. STIMA**

SCHEDA RIASSUNTIVA

Scopo della presente relazione: vendita

Indirizzo: Località Calambrone, Via dei Porcari snc

Descrizione: maneggio ippico costituito da un'area per lo sgambamento dei cavali e da tre edifici, destinati ad abitazione e uffici, locale bar e stalla.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

Data di costruzione: negli anni '50 venne dapprima realizzata un'abitazione e, dagli anni '70 in poi, in assenza di titolo edilizio, anche il maneggio e il bar.

Consistenza: (mq. 583 circa coperti con manufatti, mq. 9.000 circa scoperti attrezzati per campi scuola e gara, all'interno dell'intero appezzamento della superficie di 14.085 mq destinato ad attività ippiche)

Proprietà: Comune di Pisa

Attuale uso: attualmente i manufatti risultano in abbandono e in pessime condizioni di stabilità strutturale.

Identificativi catastali: Foglio 104, particelle 453 e 457 sub. 1 (cat. F/2 Unità collabenti)



1. UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'utilizzo di quest'area inizia alla fine degli anni '50 come attività orticola, a seguito di interventi tesi ad eliminare il ristagno di acque, contemporaneamente viene realizzata un'abitazione precaria, in cui abitano in successione alcune famiglie.

All'inizio degli anni Settanta cessa l'utilizzo ai fini residenziali dell'immobile in favore dell'attività legata all'ippica, sotto forma associativa, con vari soggetti succedutisi nella gestione del maneggio.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

Fino a questo periodo l'Ente Autonomo Tirrenia non ha mai formalizzato alcun atto relativo all'occupazione in questione; il primo atto ufficiale è la convenzione fra quest'ultimo e ***L'Associazione Ippica del Litorale Pisano***, sottoscritta in data 09.05.1980 Rep. 1958, relativa ad *“un'area di mq. 360, all'interno di un più ampio terreno di 25.000 mq”*, con decorrenza dal 01.04.1980 fino al 31.12.1982, ad un canone annuo, trasformato in Euro, di € 274,75.

Il Comune di Pisa è subentrato nei rapporti patrimoniali a seguito dello scioglimento dell'E.A.T., avvenuto in data 31.12.1982.

La G.C. con delibera n° 2727 in data 30.04.1985 rinnova la concessione del terreno in questione alla stessa Associazione per il periodo 01.01.1983 - 31.12.1989, ad un canone annuo di € 51,65, ponendo una serie di obblighi gestionali a carico di detta associazione, senza che il relativo contratto sia mai stato sottoscritto.

L'Associazione Ippica Litorale Pisano, che all'epoca conduceva l'immobile in oggetto, chiese (P.E. n. 819/88 acquisita al Prot. Gen/le n. 10793 del 22.03.1988) la sanatoria delle strutture precarie realizzate abusivamente ai sensi dell'ex art. 13 L. 47/85, a seguito di un verbale redatto dalle guardie del Parco, nel quale venivano contestate alcune delle opere abusive realizzate; insieme alla richiesta di sanatoria era stato allegato un progetto di massima relativo allo sviluppo del centro ippico, ma tale istanza è stata rigettata unitamente al programma di sviluppo.

Dall'archivio comunale, sono state recuperate le seguenti pratiche edilizie:

1 - P.E. **1541/79** (presentata in data 08/10/1979, prot. 5177) contiene un progetto di massima per la costituzione del centro ippico che con successiva integrazione in data 15/10/1979, prot. 5309 (P.E. **1552/79**), ottiene il seguente parere:

“La commissione edilizia esaminato il progetto, pur ritenendolo conforme alle previsioni di PRG, ritiene opportuna la predisposizione di apposito piano particolareggiato”.

2 – P.E. **1811/79** (presentata in data 11/12/1979, prot. 6362) contiene il progetto per la realizzazione della sola scuderia (Edificio C), approvato con **Concessione Edilizia n. 275 del 02/05/1980** con le seguenti prescrizioni:

“Alle condizioni espresse dall'Ufficio Provinciale Agricoltura e Foreste con nota n. 13878/V/7/4 del 15/01/1980.”

“Alle condizioni espresse dall'Ente Autonomo Tirrenia con nota n.771 del 14/04/1980”

“A carattere precario, alla realizzazione della scuderia lato bosco, rimovibile a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, nel caso che il piano particolareggiato la preveda posizionata diversamente”.

3 – P.E. **296/1981** (presentata in data 05/03/1981, prot. 3035) per la installazione di un manufatto precario per il ricovero di attrezzi necessari alla costruzione della scuderia con obbligo di rimozione;



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

4 – P.E. **819/1988** (presentata in data 22/03/1988, prot. 10793) si chiede la concessione in sanatoria ai sensi dell'ex art.13 della L. 47/85 per le strutture precarie realizzate abusivamente. Questa pratica ha avuto esito negativo; durante l'esame della pratica, la commissione edilizia integrata del 06/12/1995, ha espresso il seguente parere: *“Parere Contrario in quanto la conformità dell'abuso allo strumento urbanistico attuativo non può essere attestata, non essendo mai stato adottato un piano particolareggiato, come previsto dall'art. 28 delle NTA”*.

In quest'ultima istanza, si chiedeva la sanatoria solamente di alcuni manufatti (box per cavalli, tettoia in aggetto alla stalla, ulteriore tettoia in ferro per stallaggio cavalli e tribuna in ferro e legno), probabilmente soltanto quelli contestati dalla Guardie del Parco, soprassedendo sulla legittimità dei restanti manufatti dichiarati come *“preesistenti”* (abitazione e bar), in virtù del fatto che anche quest'ultimi restavano vincolati all'approvazione di uno specifico piano particolareggiato previsto dall'art. 28 delle NTA del PRG.

Dall'esame delle suddette pratiche, sentito l'Ufficio Edilizia Produttiva, è emersa la possibilità di considerare legittima almeno la struttura destinata a scuderia seppur in precarie condizioni manutentive. Gli altri due manufatti non appaiono legittimabili e insistono tuttora sul terreno anche se ridotti allo stato di rudere.

Nel verbale di trasferimento al Comune degli immobili (*terreni e fabbricati*) ex E.A.T., atto del Segr. Gen/le Dott. L. Mele in data 21 novembre 1996 Rep. 51930/789 del 21.11.1996, registrato a Pisa il 6 dicembre 1996 al n° 2573 ed ivi trascritto il 20 dicembre 1996 al n° 13647 Reg. Gen/le e n° 8984 Reg. Part.) non sono citati espressamente i manufatti in questione, stante la loro precarietà, bensì è stata trasferita l'intera maggior particella di terreno su cui questi insistevano (*Fg. 104 ex mapp. 371 di cui i mapp.li 453 e 457 sono porzione*), mentre nella planimetria esplicativa dei beni trasferiti nella zona ove si trovano è riportata la dicitura *“galoppatoio”*.

La previsione urbanistica del complesso è oggi disciplinata all'interno del Piano di Gestione delle Tenute di Tombolo e Coltano, approvato dal Consiglio Direttivo dell'Ente Parco Regionale Migliarino, S. Rossore e Massaciuccoli con delibera n° 18 del 10 maggio 2002, all'intervento n. 49 dell'Allegato H, indicato quale Centro Ippico Litorale Pisano.

Detto intervento prevede *“il mantenimento del Centro Ippico esistente. La categoria d'intervento ammessa è la ristrutturazione edilizia, come definita dall'art. 134 comma 1 lettera h), punto 2 della L.R. 65/2014, con possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione non fedele e di diverso posizionamento sul lotto di pertinenza del ricostruito, senza aumento di superfici e volumi calcolati in modo geometrico vuoto per pieno, rispetto alle superfici ed ai volumi legittimi esistenti.*



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

Per la costruzione e valorizzazione del centro ippico sono previste le sistemazioni e le attrezzature complementari funzionali all'attività ippica, costituite da:

- *Box in legno per un massimo di 30 cavalli;*
- *N.1 concimaia/letamaia*
- *N.1 tondino/giostra per l'allenamento dei cavalli, scoperto o coperto, con struttura in legno e copertura ombreggiante permeabile in pergolato naturale a verde o canniccio. Sono ammesse recinzioni e delimitazioni funzionali al maneggio e all'allevamento, costituite da siepi sempreverdi o da staccionate con legno alla maremmana nonché da fili elettrificati sorretto da paletti in legno secondo le tipologie proprie della zootecnia.*
- *Campo coperto con strutture prefabbricate leggere prive di opere edilizie, di urbanizzazione e di fondazione in muratura, nonché prive di tamponamenti laterali, con fondazioni puntuali a secco direttamente infisse nel terreno atte a sostenere, stagionalmente, (autunno-inverno) teli di copertura rimovibili.*
- *Area a parcheggio da realizzarsi nella zona degli edifici esistenti con tecniche di ingegneria naturalistica*

Le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di apposita convenzione con atto unilaterale d'obbligo nel quale il richiedente s'impegna a mantenere i manufatti per la finalità ippica per un periodo non inferiore a 20 anni.

2. PROPRIETA'

La proprietà dell'immobile risulta intestata al Comune di Pisa:

> 1. COMUNE DI PISA (CF 00341620508)
Sede in PISA (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE del 19/02/2009 Pratica n.
PI0036545 in atti dal 19/02/2009 COSTITUZIONE (n.
383.1/2009)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2026
Ora: 09:19:23
Numero Pratica: T28061/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2026

Dati identificativi: Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 104 Particella 457 Subalterno 1

Classamento:

Categoria F/2^{al}

Indirizzo: VIA PORCARI n. 12 Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 27/11/2024 Pratica n. PI0081910 in atti dal 28/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5025929.27/11/2024 DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN (n. 81910.1/2024)

> Dati identificativi

Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 104 Particella 457 Subalterno 1

VARIAZIONE del 27/11/2024 Pratica n. PI0081910 in atti dal 28/11/2024 DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN (n. 81910.1/2024)

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 104 Particella 457

> Indirizzo

VIA PORCARI n. 12 Piano T

VARIAZIONE del 27/11/2024 Pratica n. PI0081910 in atti dal 28/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5025929.27/11/2024 DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN (n. 81910.1/2024)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2026
Ora: 09:19:23
Numero Pratica: T28061/2026
Pag: 2 - Fine

> **Dati di classamento**

Categoria F/2^{al}

VARIAZIONE del 27/11/2024 Pratica n. PI0081910 in
atti dal 28/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.5025929.27/11/2024 DEM.
PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN (n. 81910.1/2024)

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. COMUNE DI PISA (CF 00341620508)
sede in PISA (PI)
Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto
1)

1. VARIAZIONE del 27/11/2024 Pratica n. PI0081910
in atti dal 28/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.
AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.5025929.27/11/2024
DEM. PARZIALE CON CAMBIO DI DESTIN (n.
81910.1/2024)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postcert.toscana.it

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2026

Dati identificativi: Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 104 Particella 457

Classamento:

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 5.108 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 13/11/2024 Pratica n. PI0078442 in atti dal 13/11/2024
Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.4780106.13/11/2024 presentato il 13/11/2024
(n. 78442.1/2024)

> Dati identificativi

Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 104 Particella 457

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Tipo Mappale del 09/02/2009 Pratica n. PI0026536 in
atti dal 09/02/2009 (n. 26536.1/2009)

Annotazione di immobile: COMPRENDE IL FG. 104
N. 460,458,459

**Unità immobiliari corrispondenti al catasto
fabbricati**

Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 104 Particella 95

Foglio 104 Particella 457

> Dati di classamento

Particella con destinazione: ENTE URBANO

Superficie: 5.108 m²

Tipo Mappale del 16/02/2009 Pratica n. PI0031712 in
atti dal 16/02/2009 (n. 31712.2/2009)

> Altre variazioni

Tipo Mappale del 13/11/2024 Pratica n. PI0078442 in
atti dal 13/11/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-
ST1.REGISTRO UFFICIALE.4780106.13/11/2024 presentato
il 13/11/2024 (n. 78442.1/2024)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postcert.toscana.it



Direzione Provinciale di Pisa
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 15/01/2026
Ora: 09:20:34
Numero Pratica: T28719/2026
Pag: 1 - Segue

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 15/01/2026



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 15/01/2026

Dati identificativi: Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 104 Particella 453

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 7,72

agrario Euro 1,39

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: A17⁹⁾

Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 2

Superficie: 8.977 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Tipo Mappale del 16/02/2009 Pratica n. PI0031712 in atti dal 16/02/2009 (n. 31712.1/2009)

> Dati identificativi

Comune di PISA (G702) (PI)

Foglio 104 Particella 453

FRAZIONAMENTO del 09/02/2009 Pratica n.
PI0026536 in atti dal 09/02/2009 (n. 26536.1/2009)

Annotazione di immobile: SR

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 7,72

agrario Euro 1,39

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo
conto delle seguenti deduzioni: A17⁹⁾

Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 2

Superficie: 8.977 m²

Tipo Mappale del 16/02/2009 Pratica n. PI0031712 in
atti dal 16/02/2009 (n. 31712.1/2009)



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

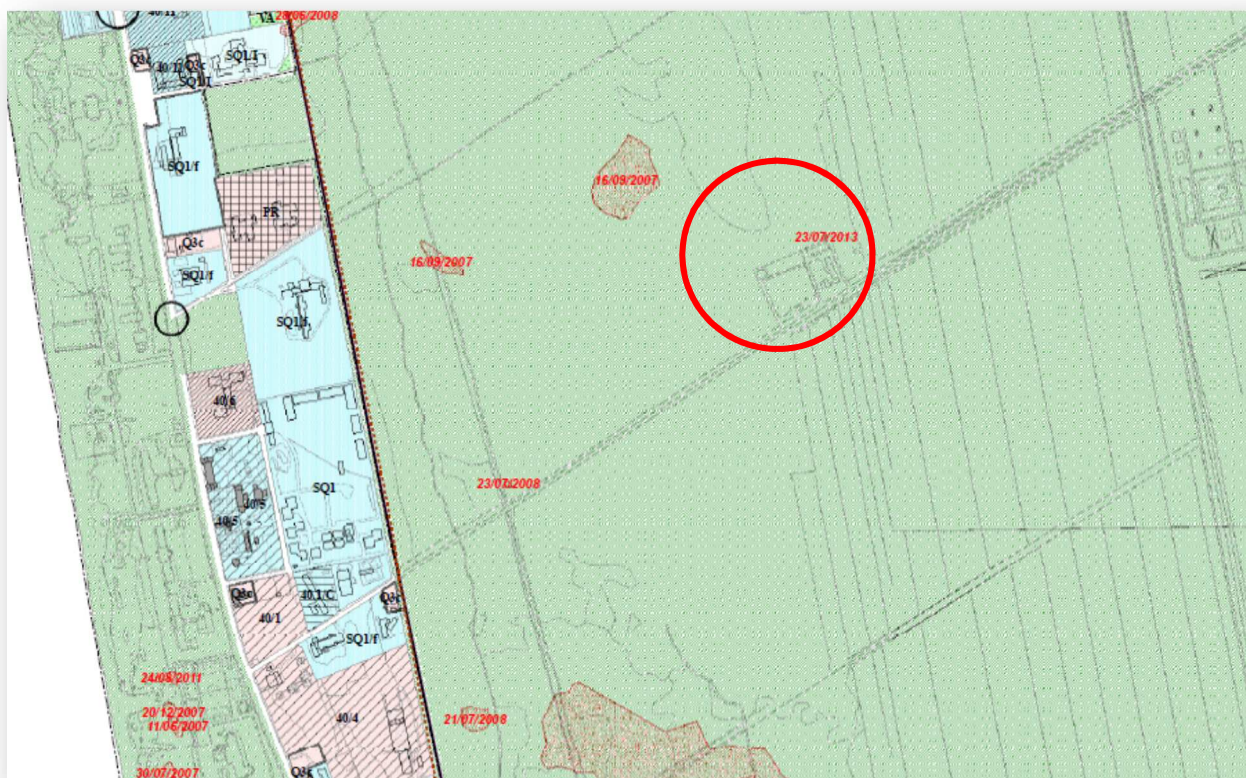
Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il complesso immobiliare in oggetto ricade all'interno della zona delimitata ai sensi del D.M.1444/68 come zona agricola interna al Parco Naturale di S. Rossore _ scheda d'intervento n. 49 del Piano del Parco.



Estratto del R.U.

4. DATI CATASTALI

Il complesso immobiliare risulta così identificato:
C.F. del Comune di PISA.

Foglio	Particella	Sub.	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
104	457	1	2	F/2			5 108 mq	0
104	453			Bosco misto	2		8.977 mq	



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

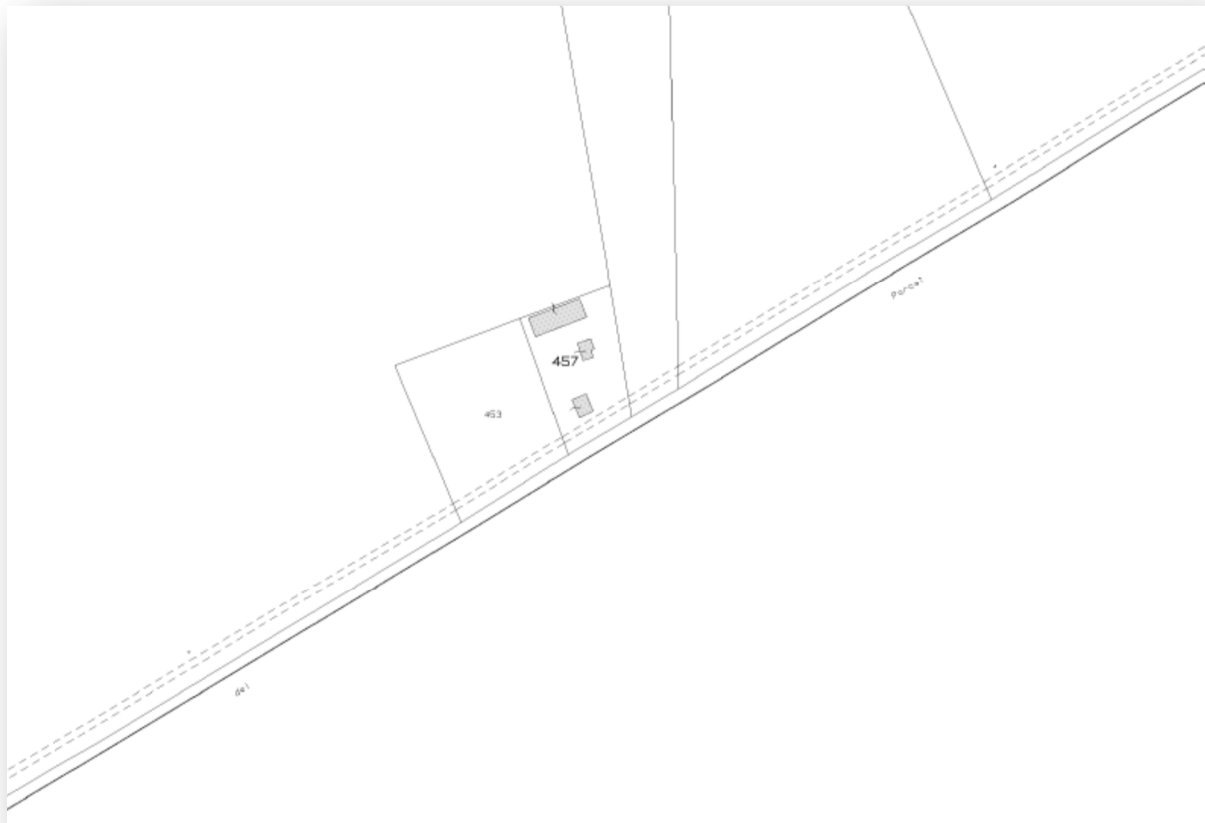
“Patrimonio – Attività produttive – Demanio Marittimo –
Golena Fluviale – Servizi Elettorali – Consiglio
Comunale”

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it



- Estratto di mappa F. 104 mapp. 457 e 453 -

5. CONSISTENZA

Da rilievi effettuati dall'Ufficio Patrimonio, risultano le seguenti superfici e volumi:

TABELLA SUPERFICI E VOLUMI

Legenda fabbricati	Sup. lorda	H. media	Volume
1 - Fabbricato A - Stalla	mq. 352	ml. 3,50	mc. 1232
2 - Fabbricato B - Uffici e alloggio custode	mq. 104	ml. 2,60	mc. 270,40
3 - Fabbricato C - Sala bar e servizi	mq. 127	ml. 2,90	mc. 368,30
Totale	mq. 583		mc. 1870,70



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

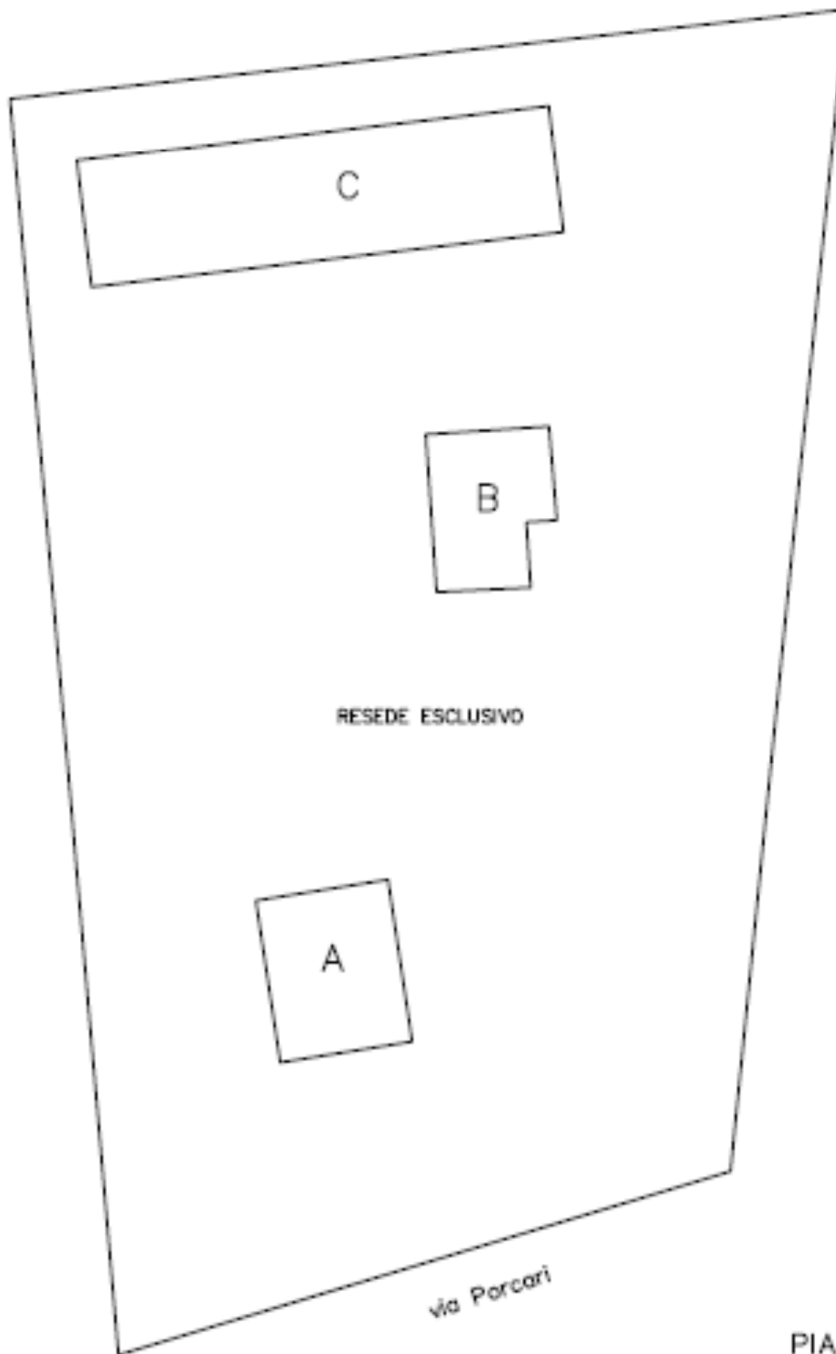
e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

Planimetria generale

fig. 104 part. 452



fig. 104 part. 453



**COMUNE DI PISA**

DIREZIONE 08

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

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

PEG 2026-2028

ID. Inventario	Descrizione	Utilizzo		Dati catastali	UO Gestione
37237	MANEGGIO (EX CENTRO IPPICO LITORALE PISANO) VIA PORCARI _	Manunatti in fase di demolizione	62_Fabbricati - 2219_Beni immobili n.a.c.	F_fg_104_part_457_sub_1_cat_F/2 – Unità collabenti	Patrimonio DD08
36030	AREA BOSCATI A CALAMBRONE TRA IL VIONE VANNINI E IL VIONE PORCARI		61-Terreni – 2106_Altri terreni n.a.c.	T_fg_104_part_452, 453 (oggetto di alienazione solo la part. 453)	Patrimonio DD11

Piano alienazioni e valorizzazioni 2026-2028

ID. Inventario	Descrizione immobile	Stima definitiva
37237	Centro ippico vione dei Porcari (<i>particella 457</i>)	€ 110.000,00
36030	Area boscata a Calambrone tra il vione Vannini e il vione Porcari (<i>solo particella 453</i>)	

NB: Con l'ID 36030, nel PAV si indica il solo mappale 453.

6. STIMA

Per la quantificazione del valore del cespite è stata redatta specifica perizia di stima, acquisita al protocollo del comune con il n. 31126 del 18/03/2026, dalla quale è emerso che il più probabile valore di mercato del bene sopra descritto ammonta a **€ 110.000,00**



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

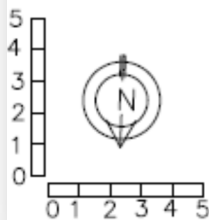
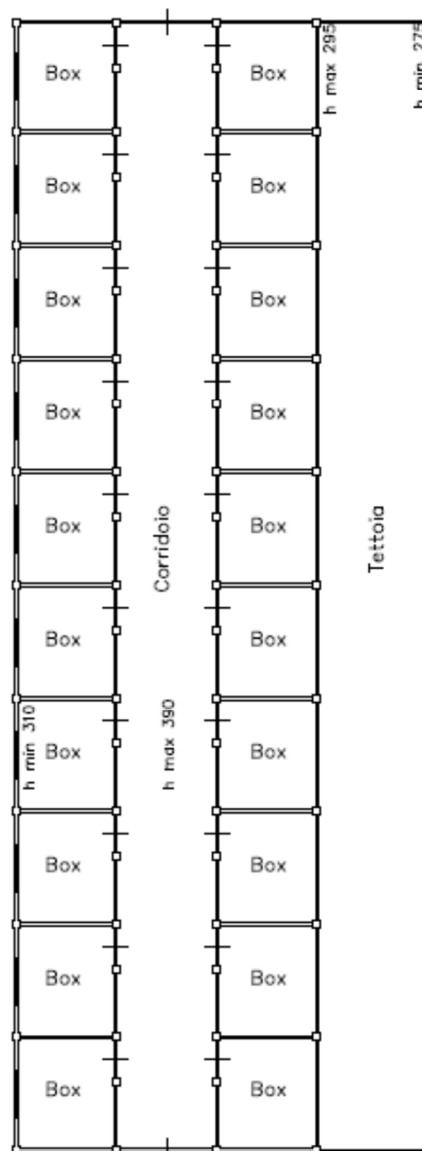
Planimetria stalla

PIANO TERRA

Fabbricato C

fg. 104 part. 453

fg. 104 part. 453



fg. 104 part. 453



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Fabbricato C - STALLA



Foto 1



Foto 2



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it



Foto 3

ENTE PARCO REGIONALE MIGLIARINO SAN ROSSORE MASSACIUCCOLI AGGIORNAMENTO SCHEDE INTERVENTI STRUTTURE DEL PARCO ALLEGATO “H” AL PIANO DI GESTIONE delle TENUTE DI TOMBOLO E COLTANO (ESTRATTO)

Intervento n. 49: Centro Ippico Litorale Pisano

Nella zona la destinazione d’uso è quella di “Centro Ippico” ai sensi dell’Art. 3, comma 9, decima alinea del Piano del Parco, comprendente gli “edifici esistenti ed area di pertinenza”, come perimetrato nell’allegato cartografico. La categoria di intervento massima ammessa è quella della ristrutturazione edilizia, come definita dalla lettera *d* comma 2 dell’Art. 79 della L.R. 1/2005, con possibilità di interventi di demolizione e ricostruzione, di ricostruzione non fedele e di diverso posizionamento sul lotto di pertinenza del ricostruito, senza aumento di superfici e di volumi calcolati in modo geometrico vuoto per pieno, rispetto alle superfici ed ai volumi legittimi esistenti; l’eventuale riorganizzazione dell’edificato come sopra indicato dovrà essere localizzata nella zona degli “edifici esistenti ed area di pertinenza”, come risultante dalla cartografia del Piano del Parco.

Per la costituzione e la valorizzazione del Centro ippico nel contesto del Parco naturale sono previste le sistemazioni e le attrezzature complementari funzionali all’attività ippica, costituite da: box in legno per un numero massimo di 30 cavalli; n. 1 tondino/giostra per l’allenamento dei cavalli, scoperto o coperto, con struttura in legno e copertura ombreggiante permeabile in pergolato naturale a verde o canniccio. Tutte le nuove strutture saranno in legno con finiture e tipologie consone al contesto rurale, all’inserimento nel Parco naturale ed alla tradizione locale. Sono ammesse le recinzioni e le delimitazioni



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

dei vari spazi funzionali alle attività ippiche da realizzare anzitutto con siepi sempreverdi dense continue di specie miste autoctone e con staccionate in legno di tipo tradizionale, quale la cosiddetta maremmana, nonché con fili elettrificati sorretti da paletti in legno secondo le tipologie proprie della zootecnia.

In questo contesto può essere prevista la sistemazione di campi aperti per maneggio, sgambatura e allenamento cavalli. Il centro ippico dovrà essere dotato di idonea concimaia conforme agli standard di legge in materia e secondo le normative di tutela sanitaria e ambientale.

Nelle sistemazioni dei campi per maneggio, sgambatura e allenamento cavalli connessi alle attività ludico sportive ricreative e di ippoterapia proprie del centro ippico, può essere prevista la costituzione di un campo coperto: da realizzarsi con strutture prefabbricate leggere prive di opere edilizie, di urbanizzazione e di fondazione in muratura, nonché prive di pareti o tamponamenti laterali, con fondazioni puntuali a secco direttamente infisse nel terreno, atte a sostenere stagionalmente, quali i mesi invernali ed autunnali, teli di copertura smontabili e rimovibili. Tale campo coperto dovrà prevedere materiali, finiture, sistemazioni adatti al migliore inserimento nel contesto ambientale paesaggistico del parco naturale e confacenti l'eliminazione/contenimento di impatti, tra i quali: l'utilizzo di coperture di colorazioni in verde scuro preferibilmente colore codice RAL 6014, la valutazione ovunque tecnicamente possibile dell'utilizzo di strutture o parti di esse in legno, la sistemazione/mantenimento di quinte verdi di schermatura/mitigazione costituite da specie autoctone di alberature d'alto fusto e siepi, la non realizzazione di impianti di illuminazione esterna. L'installazione ed il mantenimento in sito della struttura sono strettamente connessi alle attività del centro ippico, come sopra richiamate; pertanto in caso di cessazione delle attività del centro ippico la struttura dovrà essere rimossa.

Nessuna sistemazione dovrà arrecare danno alle alberature esistenti.

Tutta l'area di intervento dovrà essere dotata di adeguate sistemazioni a verde, comprendenti filari alberati, siepi, superfici a prato naturale, arbusti di sottobosco, con utilizzo di specie autoctone tipiche dell'area protetta. È vietata la realizzazione di superfici pavimentate e di superfici impermeabilizzanti. Eventuali sistemazioni di illuminazione esterna dell'area dovranno eliminare l'inquinamento luminoso ed essere come standard minimo conformi ai disposti della Legge Regione Toscana 37/2000, della Deliberazione della Giunta Regionale Toscana n. 962/2004 recante “linee guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna”, nonché della Legge Regione Toscana n. 39/2005

recante “disposizioni in materia di energia”, e delle disposizioni regolamentari dell'Ente Parco.

Il centro ippico potrà essere dotato di spazi a parcheggio, realizzati nella zona degli “edifici esistenti ed aree di pertinenza”, con tipologie e tecnologie di basso impatto ambientale e paesaggistico, privilegiando le tecniche dell'ingegneria naturalistica e le tipologie costruttive tradizionali locali, privi di pavimentazioni e sistemazioni al suolo impermeabilizzanti. L'area a parcheggio dovrà essere sistemata con spazi a verde e alberature ovunque possibile.

Nell'area a parcheggio è vietata la permanenza o il deposito di roulotte, caravan e camper; è consentita la sosta diurna di caravan, camper e veicoli abitativi in genere nel rispetto delle norme del Codice della strada e delle altre normative vigenti in materia di circolazione stradale e turismo; nelle ore notturne (da un'ora dopo il tramonto fino all'alba) è vietata la sosta di roulotte, caravan, camper e qualsiasi altro veicolo ad uso abitativo o di ricovero.

Il rilascio di tutte le autorizzazioni per la realizzazione degli interventi sopra previsti è subordinato alla stipula di una convenzione con atto unilaterale d'obbligo all'impegno a mantenere i manufatti per la finalità ippica per un periodo non inferiore a 20 anni.



COMUNE DI PISA

DIREZIONE 08

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

Ufficio Patrimonio

Piazza Facchini n. 16 – 56125 Pisa

Numeri telefonici:
050 910(247) – (468) – (469) – (254) –
(489)

e.mail: patrimonio@comune.pisa.it
PEC
comune.pisa@postacert.toscana.it

ALLEGATA CARTOGRAFIA – SCHEDA INTERVENTO 49



Pisa li 19/03/2026

Il Funzionario Tecnico

Geom. Fabrizio Desideri
(Documento firmato digitalmente)