



Regione Toscana

**sezione 4****art.136  
D.Lgs. n.  
42/2004****disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico**Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo**A) ELEMENTI IDENTIFICATIVI**

Codice regionale	Codice ministeriale	Ricognizione delimitazione rappresentazione	D.M. – G.U.	Provincia	Comune/i	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9050288	90412	9050288_ID	D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a	PI	Pisa	1108,97	8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa.									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico, sulla magnifica pineta di San Rossore.									

**B) IDENTIFICAZIONE DEI VALORI E VALUTAZIONE DELLA LORO PERMANENZA/TRASFORMAZIONE**

Strutture del paesaggio e relative componenti	Elementi di valore		Valutazione della permanenza dei valori
	evidenziati nella descrizione del vincolo	descritti dal piano	dinamiche di trasformazione / elementi di rischio / criticità
<b>Struttura idrogeomorfologica</b>			
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>		Elementi di rischio per il reticolo idrografico artificiale sono rappresentati dalla carenza o mancanza di manutenzione e dal progressivo abbandono delle pratiche agricole.
Idrografia naturale		L'idrografia riveste un carattere strutturale nel territorio. Si registra la presenza di due principali corsi d'acqua, quali il fiume Arno e il fiume Morto.	
Idrografia artificiale		La zona ricadente all'interno del perimetro del vincolo è fortemente connotata dal reticolo di fossi e canali artificiali, a testimonianza degli interventi di bonifica idraulica attuati nella zona sin da epoca medicea.	
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	Alberatura del Viale.	Il Viale delle Cascine, sottolineato da un'alberatura a doppia fila di platani, di impianto recente (bagolari), costituisce elemento di valore ambientale e storico, nonché un valore aggiunto come ingresso al Parco di San Rossore. Matrice agricola intensiva di pianura alluvionale con elevata densità del reticolo idrografico minore. Presenza di aree agricole caratterizzate da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e filari alberati), presenza di viali alberati e di densa rete di alberature nel parco delle scuderie. Il vincolo interessa un tratto di sponda del Fiume Arno e del Fiume Morto con sporadica vegetazione ripariale ed aree umide con vegetazione igrofila.	Si individua come elemento di rischio per il valore storico e ambientale dell'alberatura costituente il Viale, l'abbattimento per motivi fitosanitari di un significativo numero di piante.  Permanenza del valore con elementi di criticità legati a: - presenza di agricoltura intensiva con bassa presenza di elementi vegetali lineari e puntuali; - consumo di suolo agricolo per espansioni residenziali e produttive; - alterazione della vegetazione ripariale e riduzione dello sviluppo trasversale degli ecosistemi fluviali per inadeguata gestione delle sponde e per lo sviluppo di attività agricole su aree di pertinenza del fiume; - frammentazione derivante da asse autostradale A12.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)		Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli (area interna al parco e alla sua area contigua).	
<b>Struttura antropica</b>			
Insedimenti storici		Presenti insediamenti costituiti da scuderie e ville storiche di pregio ai lati del Viale delle Cascine.  Nelle aree agricole adiacenti a Via delle Lenze è ancora rilevabile l'impianto storico rurale.	Permanenza del valore del Viale delle Cascine, nonostante si registrino condizioni di degrado ambientale nelle porzioni in cui insistono isole ecologiche posizionate casualmente senza un'adeguata mimetizzazione nel verde, e lungo il suo tratto per abbandono diffuso di rifiuti.
Insedimenti contemporanei			Elementi di rischio per gli insediamenti storici possono individuarsi negli interventi impropri correlati a un diverso utilizzo degli immobili e a un'applicazione decontestualizzata delle norme sul risparmio energetico.
Viabilità storica	Viale delle Cascine	La viabilità storica di rilevanza funzionale è elemento di qualificazione del paesaggio, in particolare: il Viale delle Cascine, Via Rook, Via delle Lenze, Via del Capannone e la rete della viabilità minore di collegamento fra il Viale e l'insediamento antropico e rurale di Barbaricina.	Si registra una cattiva qualità delle infrastrutture ferroviarie di attraversamento del fiume Arno, e delle medesime infrastrutture all'altezza del sottopasso sul tratto che conduce verso piazza del Duomo. Altro elemento di rischio può individuarsi nello stato di abbandono e nelle modalità di realizzazione tra loro disarmoniche delle opere d'arte di attraversamento dei fossi posti a lato del Viale.
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Sistemazioni idraulico-agrarie della bonifica di impianto storico, quali la peculiare orditura della maglia agraria, il sistema di fossi e canali	Ulteriore elemento di criticità è l'interesse residenziale verso la zona, con rischio di trasformazione delle residuali destinazioni ad uso rurale, antiche scuderie e

		<p>artificiali, alberature di corredo alla viabilità podereale (solitamente sterrata).</p> <p>Ai lati del Viale delle Cascine permangono aree coltivate a seminativo le quali garantiscono visuali di ampio respiro verso la pineta di San Rossore.</p>	<p>attività ippiche ancora dislocate lungo il Viale.</p> <p>Rischio generale di antropizzazione delle aree prospicienti il Viale in prossimità del costruito esistente e dell'area ricompresa fra il tracciato ferroviario e l'Aurelia.</p> <p>Nella zona ricadente all'interno del perimetro del vincolo è presente l'insediamento post-bellico del CEP, di scarso valore architettonico, pur avendo un buon impianto urbanistico basato su un corretto rapporto verde/costruito, che non appare per il diffuso degrado dell'arredo urbano.</p> <p>Gli insediamenti recenti mostrano un rapporto verde/costruito assai carente. Sono presenti insediamenti industriali all'inizio del Viale delle Cascine che ostacolano i con visivi che si aprono verso il complesso monumentale di Piazza del Duomo e che peggiorano la qualità urbana e il rapporto visivo sul viale.</p> <p>Costituiscono un rischio per la viabilità storica l'alterazione e/o interruzione dei tracciati.</p> <p>Il Viale delle Cascine è a rischio di alterazione della sua continuità, in relazione alla destinazione residenziale dei lotti prima destinati ad attività ippica.</p> <p>La viabilità contemporanea di collegamento ai nuovi insediamenti non manifesta una continuità urbanistica con il contesto circostante, né mostra una progettualità del verde e dell'arredo urbano, che la identifichi e la qualifichi.</p> <p>Ulteriore elemento discordante con il valore paesaggistico della zona risulta la disomogeneità degli elementi di arredo e dei corpi illuminanti nell'ambito viario circostante il Viale delle Cascine, non relazionati con le altre aree verdi di Pisa.</p> <p>Si deve prestare particolare attenzione al carico stradale dell'Aurelia in relazione al suo rapporto con l'area di Piazza del Duomo, con le aree prossime alle mura urbane e alle nuove previsioni urbanistiche.</p> <p>Elementi di rischio per il paesaggio agrario tradizionale si riconoscono nel progressivo abbandono delle coltivazioni con conseguente trasformazione del paesaggio e nella pressione antropica con rischio di edificazione di aree libere.</p>
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere.	Quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale, offre numerosi punti di vista accessibili al pubblico, sulla magnifica pineta di San Rossore.	<p>Visuali interessanti sono presenti lungo tutto il Viale delle Cascine verso la campagna circostante, verso la pineta di San Rossore ed i rilievi apuani, con una vista di particolare pregio sul ponte delle Trombe, all'ingresso del Parco.</p> <p>Visuali interessanti sono anche percepibili dall'argine dell'Arno (tratto B), nonché dalla strada statale Aurelia verso il complesso monumentale di Piazza del Duomo.</p>	<p>Permanenza del valore estetico - percettivo.</p> <p>Costituiscono elementi di degrado e interruzione delle visuali dal Viale verso Piazza del Duomo, la crescita incontrollata della siepe che ne delimita, oltre la strada statale Aurelia, il lato destro verso Pisa, la perdita di esemplari arborei e l'uso disordinato a parcheggio di alcune aree libere sul ciglio strada.</p> <p>La pressione antropica e l'eventuale edificazione di aree libere mette fortemente a rischio la permanenza delle visuali panoramiche.</p>
Strade di valore paesaggistico			Si registra la tendenza a saturare i lotti liberi tra le ville e gli altri edifici che costeggiano il lato settentrionale del Viale, con conseguente riduzione dei varchi visivi verso il paesaggio rurale e verso la cornice delle Apuane.

**C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)**

Strutture del paesaggio e relative componenti	a- obiettivi con valore di indirizzo	b- direttive	c- prescrizioni
<p><b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Geomorfologia</li> <li>- Idrografia naturale</li> <li>- Idrografia artificiale</li> </ul>	<p>1.a.1. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito dal fiume Arno e Morto e della vegetazione riparia.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>1.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona;</li> <li>- gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati.</li> </ul> <p>1.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale, sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale;</li> <li>- valorizzare l'Arno e il fiume Morto quali elementi identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile.</li> </ul>	<p>1.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione sul sistema idrografico a condizione che la realizzazione degli interventi di mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, garantisca, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, la qualità estetico percettiva dell'inserimento delle opere, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.</p>
<p><b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Componenti naturalistiche</li> <li>- Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)</li> </ul>	<p>2.a.1. Conservare e migliorare la qualità ecologica della matrice agricola.</p> <p>2.a.2. Tutelare gli ecosistemi fluviali e riqualificare la vegetazione ripariale dei Fiumi Arno e Morto.</p> <p>2.a.3. Tutelare il valore paesaggistico espresso dai filari alberati mantenendo la loro disposizione e la loro consistenza.</p> <p>2.a.4. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi del Parco Regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.</p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assicurare il mantenimento degli agroecosistemi e degli elementi vegetali lineari e puntuali;</li> <li>- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano;</li> <li>- assicurare il mantenimento e, ove necessario, la sostituzione e il reimpianto della vegetazione arborea lungo il Viale delle Cascine;</li> <li>- tutelare le relittuali aree forestali di margine e delle alberature lungo i viali ed alle scuderie;</li> <li>- tutelare le aree umide e le relative formazioni vegetali igrofile;</li> <li>- garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione delle formazioni ripariali e con la tutela degli ecosistemi torrentizi;</li> <li>- incentivare la riqualificazione e l'ampliamento delle fasce ripariali e la realizzazione di fasce tampone lungo il reticolo idrografico minore in ambito agricolo.</li> </ul>	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti.</p> <p>2.c.2. Non sono ammessi interventi che possano ridurre il valore paesaggistico del viale alberato; in tal senso è ammessa la sostituzione degli elementi vegetazionali colpiti da patologie e il reimpianto della vegetazione arborea di identica specie e seguendo la stessa disposizione.</p> <p>2.c.3. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</p> <p>2.c.4. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela della pineta (...), ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Deve essere comunque garantita la sostituzione degli individui arborei di genere Pinus certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere.</p> <p>2.c.5. Non sono ammessi interventi in contrasto con la disciplina del Piano e del Regolamento del Parco Regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.</p>

	<p>3.a.1. Conservare il patrimonio edilizio storico costituito da ville, cascinali e scuderie, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p>	<p>3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a riconoscerne i caratteri morfologici, tipologici, architettonici e definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</li> <li>- assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li> <li>- assicurare il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, al fine di evitare rilevanti cesure con il territorio agricolo.</li> </ul>	<p>3.c.1. Per gli interventi che interessano ville, cascinali e scuderie, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;</li> <li>- in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);</li> <li>- in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.</li> </ul>
<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insediamenti storici</li> <li>- Insediamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, con particolare riferimento al caratteristico paesaggio agrario della bonifica, al Viale delle Cascine e alle visuali percepibili da e verso di esso; inoltre concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.2. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermini;</li> <li>- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li> <li>- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, nonché i varchi visuali, con particolare riguardo alle visuali prospettive apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere;</li> <li>- le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali.</li> </ul> <p>3.b.3. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio non urbanizzato, nonché l'ipermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo;</li> <li>- limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li> <li>- evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani;</li> <li>- impedire saldature lineari di insediamenti distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possano compromettere i varchi visuali;</li> <li>- non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, assicurando la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti;</li> <li>- assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con il tessuto consolidato e si rapportino con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio;</li> </ul>	<p>3.c.2.. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li> <li>- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);</li> <li>- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li> <li>- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li> <li>- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.</li> </ul> <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li> <li>- migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto;</li> <li>- assicurare la qualità progettuale degli interventi sui lotti posti lungo il Viale delle Cascine e percepibili dai coni visivi da e verso di esso, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali esistenti e alla storia del lotto; alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico, all'armonioso rapporto verde – costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenti con il progetto architettonico.</li> </ul>	
<p>3.a.3. Conservare il tracciato storico di valore identitario del Viale delle Cascine.</p> <p>3.a.4. Garantire la migliore fruibilità pedonale e ciclabile del Viale delle Cascine.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.4. Riconoscere i caratteri strutturali/tipologici e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del Viale delle Cascine.</p> <p>3.b.5. Individuare i tratti del Viale soggetti a fenomeni di degrado.</p> <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare gli interventi di adeguamento, le circonvallazioni, gli innesti sul tracciato storico;</li> <li>- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, i manufatti di corredo, le dotazioni vegetazionali di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra il tracciato, le emergenze architettoniche (antiche mura, complesso di piazza Duomo, ...) da esso connesse e i luoghi aperti;</li> <li>- recuperare e ripristinare, laddove possibile, i tratti del Viale soggetti a fenomeni di degrado;</li> <li>- valorizzare e qualificare il viale con uso di materiali e soluzioni progettuali congrue al valore del vincolo.</li> </ul>	<p>3.c.4. Gli interventi che interessano il tracciato storico del Viale delle Cascine sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano il tracciato nella sua configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali;</li> <li>- siano conservati i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico-tradizionale;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- le piste ciclabili localizzate lungo il Viale delle Cascine siano realizzate e mantenute con finiture e cromatismi coerenti con l'aspetto naturale del viale storico e con le esigenze di restauro materico e dell'assetto vegetazionale dell'antico percorso;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>- nell'adeguamento e nei nuovi impianti per la fornitura di servizi (acqua, gas, luce, rete fognaria) siano utilizzati per le sistemazioni esterne (quali pavimentazioni, tipi di lastricati, elementi di deflusso e tombini), materiali e tipologie congrui ai caratteri del luogo e omogenei lungo tutto il tratto del Viale;</li> <li>- siano rimosse strutture e/o manufatti incongrui presenti lungo il viale;</li> <li>- la cartellonistica di corredo agli impianti stradali e gli arredi urbani in genere siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;</li> <li>- le insegne lungo il Viale delle Cascine siano limitate agli elementi indispensabili per l'informazione e la frequentazione dei luoghi, evitando l'uso improprio di apparati luminosi e cartellonistica.</li> </ul>
<p>3.a.5. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratteristico della bonifica.</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.7. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano</p>	<p>3.c.5. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di</li> </ul>

paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:

- la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podere e interpodere, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);
- le sistemazioni idraulico-agrarie della bonifica di impianto storico;
- le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;
- gli assetti colturali.

3.b.8. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali.

3.b.9. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:

- promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale;
- definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico espressi dall'area di vincolo, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);
- conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale;
- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano;
- regolare le nuove recinzioni, con particolare riferimento al territorio rurale, garantendo l'intervisibilità e il passaggio della piccola fauna al fine di mantenere l'ecosistema, evitando altresì l'impiego di fondazioni continue;
- limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo per l'agricoltura amatoriale nelle aree caratterizzate da assetti figurativi propri del paesaggio agrario tradizionale e/o in contesti agricoli connotati da elevata fragilità visuale.

sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano secondo principi di coerenza nel disegno generale della pianura bonificata seguendone le direzioni fondamentali e tenendo conto della forma e dell'orientamento dei campi;

- sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale.

3.c.6. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:

- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
- sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.

3.c.7. Le nuove residenze rurali siano realizzate:

- in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
- privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.

3.c.8. I nuovi annessi agricoli, compresi i manufatti temporanei e prefabbricati, siano realizzati:

- assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
- non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
- con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.

3.c.9. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.

<p><b>4 - Elementi della percezione</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</li> <li>- Strade di valore paesaggistico</li> </ul>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare i quadri panoramici di non comune bellezza percepibili da e verso il Viale delle Cascine, con particolare riferimento alle visuali verso la pineta di San Rossore, i rilievi apuani, il caratteristico paesaggio agrario della bonifica e il complesso monumentale di Piazza del Duomo.</p>	<p>Gli enti territoriali, i soggetti pubblici nei piani di settore, negli strumenti della pianificazione e negli atti del governo del territorio, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>4.b.1. Riconoscere i tracciati stradali, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo che si aprono verso la pineta di San Rossore, i rilievi apuani, il caratteristico paesaggio agrario della bonifica, il complesso monumentale di Piazza del Duomo e verso ogni quadro naturale percepibile di non comune bellezza, avente valore estetico e tradizionale.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare i tracciati stradali e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</li> <li>- salvaguardare l'integrità percettiva della pineta di San Rossore quale emergenza naturale di alto valore iconografico;</li> <li>- pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, ...) al fine di evitare/minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico - percettivo del vincolo, anche mediante soluzioni tecnologiche innovative che consentano la riduzione dei dimensionamenti e la rimozione degli elementi obsoleti o incongrui e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori;</li> <li>- evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate;</li> <li>- privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto eventualmente esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo;</li> <li>- contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>- regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi e non interferire con i quadri panoramici di non comune bellezza percepibili da e verso il Viale delle Cascine.</li> </ul>	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p> <p>4.c.4. Sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati rivolte verso il Viale delle Cascine.</p> <p>4.c.5. Apparati e impianti tecnologici per le utenze, isole ecologiche, siano opportunamente localizzati e progettati con l'obiettivo di massima mimesi e salvaguardia della godibilità dei coni visivi da e verso il Viale delle Cascine.</p>
---	---	---	--