



Programma comunale telefonia- Approfondimenti per procedimento di verifica di assoggettabilità VAS in risposta al contributo della Soprintendenza.

Redattore: arch. Sandro Ciabatti

Descrizione delle aree proposte

1. Centro storico

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

La città di Pisa conserva un centro storico racchiuso da mura medievali e attraversato dal fiume Arno sulle cui sponde sono sorti palazzi signorili con affaccio sul fiume, in posizione privilegiata.

Il tessuto storico, costituito da edilizia di origine medievale e da spazi ed edifici pubblici ad uso prevalentemente culturale o religioso risalenti ai periodi mediceo e lorenese, uniti all'eccezionalità della Piazza dei Miracoli configurano uno spazio urbano complesso dal punto di vista funzionale (compresenza di attività commerciali, servizi legati soprattutto all'Università, residenza) e denso di valori storico-culturali. Nel centro storico di Pisa si concentrano, infatti, numerose testimonianze del passato che si esprimono nelle forme dell'architettura religiosa in stile romanico, di quella civile di epoca medicea e lorenese, di palazzi signorili sul lungarno, di quella militare oltre ad un diffuso tessuto storico costituito prevalentemente da case-torri.

Per la concentrazione di valori storico-culturali e architettonici, il centro storico di Pisa rappresenta il contesto urbano più sensibile dal punto di vista paesaggistico con particolare riferimento agli aspetti percettivi in considerazione degli skyline consolidati e delle pregevoli traiettorie visivi da e verso gli elementi di valore sopra descritti. In tal senso rivestono eccellente pregio percettivo il sistema delle mura medievali, Piazza del Duomo, Piazza dei Cavalieri e i Lungarni.

L'intero centro storico di Pisa, racchiuso all'interno delle mura, costituisce l'area "buffer zone" del sito UNESCO di Piazza del Duomo.

L'edificato che caratterizza questo settore urbano è costituito da edifici per lo più destinati a funzioni amministrative con altezze variabili dai tre ai quattro piani fuori terra che, per le loro intrinseche caratteristiche storiche, superano le normali dimensioni degli interpiani, oltre a edifici residenziali con altezza variabile dai due piani ai quattro fuori terra.

QUADRO DEI VINCOLI:

Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- **D.M. 12/11/1962 G.U. 309 del 1962 *Lungo Arno sito nel territorio comunale di Pisa***

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Il Fiume Arno che ha dalle sue rive un efficace punto di vista accessibile al pubblico;

- “Palazzata” di edifici in prevalenza storici prospettanti sul Lungarno costituente costituisce un complesso di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale, nonché un quadro naturale di particolare bellezza con vedute sui monti pisani dalle rive del fiume.
- Visuali verso i monti Pisani.

Beni culturali (parte seconda del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- PALAZZO MOSCA id. bene :90500260017
- LOGGIA DEI BANCHI id. bene: 90500260002
- UNITA' IMMOBILIARI FACENTI PARTE DELL'IMMOBILE SITO IN LUNGARNO PACINOTTI N. 8 id. bene: 90500260108
- ZONA DI RISPETTO ALL'EX CHIESA DI SAN SEBASTIANO id. bene: 90500260603
- CASA ANDREANI id. bene: 90500260604
- COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO IN VIA DELL'OCCHIO - PIAZZA DEI FACCHINI id. bene: 90500260424
- PALAZZO POSTO IN VIA TOSELLI id. bene: 90500260201
- CASA GIA' DEL NERO id. bene: 90500260602
- CASA GIA' LEOLI IN VIA GAROFANI id. bene: 90500260592
- PALAZZO CEVOLI id. bene:90500260928

Vincoli archeologici e/o aree oggetto di dichiarazione di importante interesse archeologico

- CENTRO STORICO DELLA CITTA' DI PISA (INTERNO ALLA CINTA MURARIA DEL 1150)

2. Area via Bixio

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

L'ambito urbano di riferimento, corrispondente all'areale proposto, è costituito da un tessuto di edilizia post bellica impostata su un modello urbanistico morfologicamente difforme dal precedente, che è frutto del processo di ricostruzione della parte di mezzogiorno compresa tra la stazione e l'originario quartiere di S. Antonio. Il tessuto edilizio è formato in gran parte da condomini di altezza variabile dai due ai cinque piani che formano la cortina edilizia degli isolati.

L'area, per gran parte posta all'interno dell'antica cerchia di mura medievale, è caratterizzata dalla presenza di porzioni di mura medievali in corrispondenza del bastione San Gallo e nella fascia compresa tra via Nino Bixio e via Cesare Battisti. Fuori dalla cerchia muraria ad ovest della città è presente il manufatto così detto del "Sostegno" testimonianza dell'antica attività che si svolgeva sul Navicello, oggi interrato e occupato da aree verdi pubbliche.

QUADRO DEI VINCOLI:

Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- **D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964 *Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa***

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Le mura urbane e gli importanti complessi monumentali che in dette zone sorgono, costituiscono un insieme di grande valore estetico e tradizionale nonché ambientale, dove l'espressione della natura si fonde mirabilmente con quella del lavoro umano;
- Bastione e Largo Stampace presentano una significativa massa verde compatta.

Beni culturali (parte seconda del D.Lgs. 42/2004)

- ZONA DI RISPETTO ALLE MURA URBANE DI PISA id. bene: 90500260352
- STAZIONE CAPOLINEA DI PIAZZA SANT'ANTONIO id. bene: 90500261201
- PALAZZO DELLA SEDE CENTRALE DELLA PROVINCIA DI PISA id. bene: 90500261020
- DOMUS MAZZINIANA id. bene: 90500261215
- FABBRICATO A DUE PIANI IN VIA MANZONI id. bene: 90500260886
- CASA BRACCI CON STEMMA IN PIETRA DEL XVII SEC. id. bene: 90500260594

Vincoli archeologici e/o aree oggetto di dichiarazione di importante interesse archeologico

- CENTRO STORICO DELLA CITTA' DI PISA (INTERNO ALLA CINTA MURARIA DEL 1150)

3. San Francesco

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

L'ambito proposto si colloca a cavallo delle mura urbane e interessa prevalentemente il quartiere di San Francesco e parte del quartiere di Don Bosco. All'interno della cerchia muraria si riscontra la presenza di beni culturali mentre all'esterno, oltre al vincolo paesaggistico relativo all'acquedotto mediceo, insiste una fascia di tutela indiretta determinato dal vincolo di rispetto delle mura.

Il camminamento in quota delle mura offre numerosi punti di vista pregevoli sulla città e sul contesto che necessitano di essere preservati, evitando che nuovi interventi possano sovrapporsi in maniera incongrua alle traiettorie visive con conseguente detrimento delle qualità percettive da e verso gli elementi di valore paesaggistico e culturale.

All'interno delle mura il tessuto urbano è formato da edifici residenziali di diversa tipologia (villino singolo a due piani con giardino, edifici a schiera, condomini) e da edifici specialistici (Tribunale, sede INAIL, edifici scolastici, Questura). Fatta eccezione per i pochi condomini presenti di tre/quattro piani fuori terra, il resto del tessuto edilizio residenziale non oltrepassa i due piani. Fuori dalle mura urbane prevale la tipologia del condominio che presenta altezze più contenute (max. tre piani) in prossimità del centro storico più elevate nell'area di via Angelo Battelli (fino a sei piani).

QUADRO DEI VINCOLI:

Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- **D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964** *Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa*

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Le mura urbane e gli importanti complessi monumentali che in dette zone sorgono, costituiscono un insieme di grande valore estetico e tradizionale nonché ambientale, dove l'espressione della natura si fonde mirabilmente con quella del lavoro umano.

- **D.M. 12/11/1962 G.U. 309 del 1962** *dec Zone adiacenti all'acquedotto mediceo, site nei territori comunali di Pisa e San Giuliano Terme.*

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Particolare bellezza del paesaggio nel quale il monumentale acquedotto si inserisce in modo da formare con il medesimo un complesso di cose immobili di valore estetico e tradizionale oltreché un quadro di notevole bellezza Beni culturali (parte seconda del D.Lgs. 42/2004)
- Molteplici visuali sono godibili dalla viabilità che costeggia il manufatto verso la campagna, il Monte Pisano, la città di Pisa. Parimenti dalla viabilità di pianura, dai percorsi in quota del Monte Pisano e dal Duomo si ha un'ampia visuale dell'acquedotto.

Beni culturali (parte seconda del D.Lgs. 42/2004)

- ZONA DI RISPETTO ALLE MURA URBANE DI PISA id. bene: 90500260352
- ACQUEDOTTO MEDICEO (PORZIONE COMUNE DI PISA) id. bene: 90500260959

Vincoli archeologici e/o aree oggetto di dichiarazione di importante interesse archeologico

- CENTRO STORICO DELLA CITTA' DI PISA (INTERNO ALLA CINTA MURARIA DEL 1150) – per la parte interna alle mura medievali.

4. **Pisanova** (area non interessata da vincoli paesaggistici e da beni culturali)
5. **Area via di Gello** (area non interessata da vincoli paesaggistici e da beni culturali)
6. **Cisanello** (area non interessata da vincoli paesaggistici e da beni culturali)

7. Sant'Ermite-Putignano

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

La proposta ricade a cavallo di Sant'Ermite e Putignano, quartieri sviluppatisi su una matrice rurale che con il tempo è cresciuta, fino a saldarsi, lungo la viabilità principale (via di Putignano) anche grazie a interventi di edilizia popolare e residenziale realizzati a partire dal dopoguerra.

Infatti se negli anni della ricostruzione gli interventi edilizi hanno riguardato soprattutto la realizzazione di villaggi popolari negli anni Cinquanta e Sessanta, lo sviluppo edilizio successivo si è tradotto in lottizzazioni disorganiche su frazionamenti di aree agricole ai margini della viabilità principale. Il tutto ha determinato una qualità insediativa bassa e poco razionale con assenza di centralità. Dal punto di vista paesaggistico l'areale di riferimento interessa in parte il D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a *Zona delle Piagge, sita nell'ambito del comune di Pisa*, attraverso il quale si intende *Salvaguardare e valorizzare le visuali aperte sul fiume offerte da numerosi punti di vista lungo il viale delle Piagge, la sottostante area golenale, il lungarno Guadalongo opposto al viale evitando l'inserimento di manufatti o la realizzazione di interventi che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio*.

Per quanto il vincolo interessi una porzione di area golenale priva di edilizia, preme sottolineare che l'eventuale installazione di impianti nelle immediate vicinanze possa interferire negativamente con i valori tutelati dallo specifico Decreto Ministeriale. Si evidenzia inoltre che la zona in oggetto rientra per lo più nella zona B definita dal Piano di Rischio Aeroportuale nella quale *possono essere previsti una modesta funzione residenziale, con indici di edificabilità bassi, e attività non residenziali, con indici di edificabilità medi, che comportano la permanenza di un numero limitato di persone*.

QUADRO DEI VINCOLI:

Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- **D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a** *Zona delle Piagge, sita nell'ambito del comune di Pisa*.

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Il fiume Arno rappresenta un valore paesaggistico per la zona; in relazione ai diversi ambiti territoriali che attraversa e dei diversi ruoli che rispetto ad essi ha assunto e assume oggi, esprime valori storico-identitari differenziati e connota caratteri paesaggistici peculiari.
- Il Viale delle Piagge si configura come elemento di valore paesaggistico per la presenza di alberature rigogliose e folte, strutturate in più filari e su livelli diversi.
- Il Viale stesso come pubblica passeggiata di Pisa e le strade storiche in esso confluenti si configurano come elementi di pregio e di qualificazione del paesaggio della zona.
- Esistono viste panoramiche interessanti da un lato dell'Arno verso l'altro, all'interno del Viale stesso e lungo i percorsi battuti presenti nell'area che costituisce la cassa di espansione del fiume.

8. Area Piagge

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

L'area proposta interessa la zona compresa tra la facoltà di economia e il viale delle Piagge ai margini del quartiere di San Michele. Questo comparto urbano si attesta a sud lungo il viale delle Piagge, da cui assume l'omonima denominazione, occupando la fascia compresa tra via Matteotti e via San Michele. Ad un tessuto di impianto corrispondente al lato sinistro di via San Michele si è affiancata un'edilizia residenziale post-bellica (via Rainaldo) e un'edilizia residenziale mista formata da condomini di altezza fino a sei piani e abitazioni singole di modesta altezza prospicienti il viale delle Piagge o disposti lungo la viabilità ad esso trasversale.

Oltre alla presenza del vincolo paesaggistico, rivolto soprattutto alla salvaguardia delle relazioni percettive con il fiume Arno, sono presenti due immobili di valore culturale: il complesso della facoltà di agraria ed il convento di Santa Croce in Fossabanda.

QUADRO DEI VINCOLI:

Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- **D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a** *Zona delle Piagge, sita nell'ambito del comune di Pisa.*

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Il fiume Arno rappresenta un valore paesaggistico per la zona; in relazione ai diversi ambiti territoriali che attraversa e dei diversi ruoli che rispetto ad essi ha assunto e assume oggi, esprime valori storico-identitari differenziati e connota caratteri paesaggistici peculiari.
- Il Viale delle Piagge si configura come elemento di valore paesaggistico per la presenza di alberature rigogliose e folte, strutturate in più filari e su livelli diversi.
- Il Viale stesso come pubblica passeggiata di Pisa e le strade storiche in esso confluenti si configurano come elementi di pregio e di qualificazione del paesaggio della zona.
- Esistono viste panoramiche interessanti da un lato dell'Arno verso l'altro, all'interno del Viale stesso e lungo i percorsi battuti presenti nell'area che costituisce la cassa di espansione del fiume.

Beni culturali (parte seconda del D.Lgs. 42/2004)

- FACOLTA' DI AGRARIA id. bene: 90500261172
- CONVENTO DI SANTA CROCE id. bene: 90500260341

9. Porta Nuova

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

Seppur l'areale individuato non interessi direttamente aree sottoposte a tutela dai vincoli paesaggistici, la prossimità dello stesso alle mura medievali in corrispondenza di Piazza del Duomo e dunque con un sito di rilevanza mondiale riconosciuto dall'UNESCO, impone una valutazione dei possibili effetti indotti da interventi che possano compromettere l'integrità dei valori espressi dal sito stesso.

La presenza delle mura ai margini dell'areale individuato proprio in corrispondenza della Piazza del Duomo impone una particolare tutela nella realizzazione degli interventi in prossimità di tale contesto. In quest' area il valore percettivo è garantito principalmente dal camminamento in quota delle mura da cui si aprono numerosi punti di vista pregevoli sulla città e sul contesto che necessitano di essere preservati. Questo impone infatti che i nuovi interventi anche fuori dall'area strettamente vincolata non debbano sovrapporsi in maniera incongrua riducendo le qualità percettive degli assi "da" e "verso" gli elementi di valore paesaggistico e culturale.

Lo stesso criterio vale per le visuali che si aprono dalla strada statale Aurelia verso il complesso del Duomo nel tratto incluso all'interno del D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960°.

Al di fuori delle mura medievali, il tessuto edilizio è costituito da edifici residenziali monofamiliari e plurifamiliari con altezze non superiori ai tre piani e da edifici mentre lungo il viale delle Cascine sono collocate attività produttive (anche dismesse) con strutture ed impianti di ragguardevole altezza.

QUADRO DEI VINCOLI:

Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- **D.M. 19/05/1964 G.U. 147 del 1964** *Zone adiacenti alle mura urbane di Pisa (ai margini dell'areale)*

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Le mura urbane e gli importanti complessi monumentali che in dette zone sorgono, costituiscono un insieme di grande valore estetico e tradizionale nonché ambientale, dove l'espressione della natura si fonde mirabilmente con quella del lavoro umano.
 - Lungo le mura si registra la presenza di un sistema di verde urbano costituito da parchi, aree verdi pubbliche e private e alberature, che assicura la continuità biotica anche in ambito urbano oltre a rappresentare un elemento di qualificazione paesaggistica dello spazio adiacente alle mura e quindi un valore aggiunto al monumento.
 - La piazza del Duomo è connotata da un tappeto erboso e da alberature di cipresso che fanno da sfondo ai monumenti.
 - La Piazza del Duomo risulta inoltre sito riconosciuto dall'UNESCO come patrimonio dell'Umanità così come la Buffer-Zone individuata nell'intero nucleo storico ricompreso nella cinta muraria e nelle aree adiacenti esterne verso Nord e verso Ovest.
- **D.M. 26/03/1960 G.U. 83 del 1960a** *Zona e il viale delle Cascine, sita nell'ambito del comune di Pisa.*

- Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:
 - 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.
 - 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.
 - Visuali interessanti sono anche percepibili dall'argine dell'Arno (tratto B), nonché dalla strada statale Aurelia verso il complesso monumentale di Piazza del Duomo.

10. Marina di Pisa

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

L'area proposta si colloca al margine sud dell'abitato di Marina di Pisa nella fascia compresa tra il mare e il Parco di Migliarino San Rossore Massaciuccoli. Interessa un ambito urbano caratterizzato da un impianto urbanistico fortemente pianificato e organizzato in isolati regolari, all'interno dei quali è ancora possibile leggere la tipologia di base del villino liberty. L'insediamento e le infrastrutture storiche hanno mantenuto nel tempo le caratteristiche originarie di impianto nonché un rapporto equilibrato con il contesto naturale in cui si colloca. L'edificato si attesta lungo strada andando a definire la forma degli isolati che si compongono di tipologie tradizionali (il villino a due piani) alternato ad episodi edilizi più recenti rappresentati da edifici singoli monofamiliari e da condomini con altezza massima di tre piani fuori terra.

Oltre alla presenza di due beni culturali, l'area è interessata da una sovrapposizione di vincoli paesaggistici (Decreti Ministeriali e Aree tutelate per legge) che prescrivono la salvaguardia della riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, dei caratteri consolidati dell'edilizia storica, delle visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di San Rossore Migliarino Massaciuccoli, verso la costa, il mare e i rilievi apuani. Conseguentemente gli interventi in tali ambiti sono ammissibili a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino la qualità percettiva delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.

QUADRO DEI VINCOLI:

Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- **D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 *Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano.***

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Area di elevato valore naturalistico, in gran parte corrispondente al territorio delle tenute di Migliarino, San Rossore e Tombolo, caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere a pino domestico e marittimo, boschi termofili e planiziari, importanti aree umide costiere e di pianura interna, vasti sistemi costieri sabbiosi con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali [...].
- Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e relativa area contigua, caratterizzato da alti livelli di biodiversità e dalla presenza di ambienti dunali, aree umide costiere e vasta matrice forestale costiera con tipici boschi planiziari e storici rimboschimenti di conifere di elevato valore paesaggistico e naturalistico.
- L'insediamento di Marina di Pisa sorge su una rigida maglia ortogonale compresa tra il mare ed il limite della pineta litoranea; la struttura viaria segna la dimensione degli

isolati mentre gli spazi pubblici di forma rettangolare o semi-circolare interrompono lo schema per determinare le tre piazze affacciate sul mare. Si riconoscono come caratteri significativi l'impianto urbanistico ottocentesco dell'insediamento ed il relativo tessuto edilizio costituito da villini liberty e dalla tipologia edilizia della "viareggina".

- L'area si caratterizza per un elevato livello di panoramicità, con presenza di molteplici visuali da e verso il mare, le pinete, la campagna, l'Arno, il Serchio, le Alpi Apuane. Particolare valore estetico percettivo dell'insediamento di Marina di Pisa dal quale si traggono le Alpi Apuane, il mare, oltre ad alcune isole dell'arcipelago.

- **D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985** *La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore*

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Area di elevato valore naturalistico caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere, boschi termofili e planiziari; lago di Massaciuccoli; torbiere ed importanti aree umide costiere e di pianura interna; vasti sistemi costieri sabbiosi, con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali [...];
- Area di notevole suggestione che offre numerosi punti di vista verso il territorio circostante, particolarmente interessante perché variamente modellato, comprendendo rilievi – Monti Pisani, Apuane, etc. - e fascia costiera

Aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

lettera a) comma 1 art. 142 *territori costieri*

lettera f) comma 1 art. 142 *parchi e riserve nazionali o regionali*

lettera g) comma 1 art. 142 *territori coperti da foreste e boschi*

Beni culturali (parte seconda del D.Lgs. 42/2004)

- CASA PER FERIE GIOTTO id. bene:90500260455

11. Tirrenia nord

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

La proposta interessa un'area posta all'inizio dell'abitato di Tirrenia a sud dell'intersezione con la via Bigattiera ed interessa un contesto insediativo caratterizzato da un'edilizia mono-bifamiliare di modeste altezze (fino a due piani) con ampi giardini pertinenziali e da piccoli condomini che mantengono le stesse altezze. Il limite fisico dell'insediamento è determinato ad est dal perimetro del Parco Regionale di San Rossore Migliarino Massaciuccoli ad ovest dalla via litoranea, oltre la quale si sviluppa la fascia degli stabilimenti balneari anch'essi inclusi all'interno del Parco.

L'area è interessata da una sovrapposizione di vincoli paesaggistici (Decreti Ministeriali e Aree tutelate per legge) che prescrivono la salvaguardia della riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, dei caratteri consolidati dell'edilizia storica, delle visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di San Rossore Migliarino Massaciuccoli, verso la costa, il mare e i rilievi apuani. Conseguentemente gli interventi in tali ambiti sono ammissibili a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino la qualità percettiva delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.

QUADRO DEI VINCOLI:

Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- **D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 *Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano.***

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Area di elevato valore naturalistico, in gran parte corrispondente al territorio delle tenute di Migliarino, San Rossore e Tombolo, caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere a pino domestico e marittimo, boschi termofili e planiziari, importanti aree umide costiere e di pianura interna, vasti sistemi costieri sabbiosi con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali [...]
- Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e relativa area contigua, caratterizzato da alti livelli di biodiversità e dalla presenza di ambienti dunali, aree umide costiere e vasta matrice forestale costiera con tipici boschi planiziari e storici rimboschimenti di conifere di elevato valore paesaggistico e naturalistico
- L'insediamento di Marina di Pisa sorge su una rigida maglia ortogonale compresa tra il mare ed il limite della pineta litoranea; la struttura viaria segna la dimensione degli isolati mentre gli spazi pubblici di forma rettangolare o semi-circolare interrompono lo schema per determinare le tre piazze affacciate sul mare. Si riconoscono come caratteri significativi l'impianto urbanistico ottocentesco dell'insediamento ed il

relativo tessuto edilizio costituito da villini liberty e dalla tipologia edilizia della “viareggina”.

- L’area si caratterizza per un elevato livello di panoramicità, con presenza di molteplici visuali da e verso il mare, le pinete, la campagna, l’Arno, il Serchio, le Alpi Apuane. Particolare valore estetico percettivo dell’insediamento di Marina di Pisa dal quale si traggono le Alpi Apuane, il mare, oltre ad alcune isole dell’arcipelago.

- **D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985** *La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex “Albergo Oceano”, ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore*

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Area di elevato valore naturalistico caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere, boschi termofili e planiziari; lago di Massaciuccoli; torbiere ed importanti aree umide costiere e di pianura interna; vasti sistemi costieri sabbiosi, con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali [...];
- Area di notevole suggestione che offre numerosi punti di vista verso il territorio circostante, particolarmente interessante perché variamente modellato, comprendendo rilievi – Monti Pisani, Apuane, etc. - e fascia costiera

Aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

lettera a) comma 1 art. 142 *territori costieri*

lettera f) comma 1 art. 142 *parchi e riserve nazionali o regionali*

lettera g) comma 1 art. 142 *territori coperti da foreste e boschi*

12. Tirrenia sud

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

La proposta interessa un'area posta nel centro dell'abitato di Tirrenia in corrispondenza della principale piazza alla cui estremità in direzione est è presente il bene architettonico coincidente con una delle stazioni del vecchio "trammino" oggetto, insieme agli altri manufatti simili, di un complessivo progetto di riqualificazione paesaggistica promosso dal Piano Strutturale Intercomunale. Il contesto insediativo è caratterizzato dalla presenza di edifici destinati ad attività ricettiva ed in parte commerciale, da condomini residenziali di massimo quattro piani e da edifici mono-bifamiliare di modesta altezza. Oltre la via litoranea, lato mare, si susseguono gli stabilimenti balneari preceduti da una fascia di pineta mediterranea.

L'area è interessata da una sovrapposizione di vincoli paesaggistici (Decreti Ministeriali e Aree tutelate per legge) che prescrivono la salvaguardia della riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, dei caratteri consolidati dell'edilizia storica, delle visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di San Rossore Migliarino Massaciuccoli, verso la costa, il mare e i rilievi apuani. Conseguentemente gli interventi in tali ambiti sono ammissibili a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino la qualità percettiva delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.

QUADRO DEI VINCOLI:

Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- **D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 *Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano.***

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Area di elevato valore naturalistico, in gran parte corrispondente al territorio delle tenute di Migliarino, San Rossore e Tombolo, caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere a pino domestico e marittimo, boschi termofili e planiziari, importanti aree umide costiere e di pianura interna, vasti sistemi costieri sabbiosi con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali [...].
- Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e relativa area contigua, caratterizzato da alti livelli di biodiversità e dalla presenza di ambienti dunali, aree umide costiere e vasta matrice forestale costiera con tipici boschi planiziari e storici rimboschimenti di conifere di elevato valore paesaggistico e naturalistico.
- L'insediamento di Marina di Pisa sorge su una rigida maglia ortogonale compresa tra il mare ed il limite della pineta litoranea; la struttura viaria segna la dimensione degli isolati mentre gli spazi pubblici di forma rettangolare o semi-circolare interrompono lo schema per determinare le tre piazze affacciate sul mare. Si riconoscono come

caratteri significativi l'impianto urbanistico ottocentesco dell'insediamento ed il relativo tessuto edilizio costituito da villini liberty e dalla tipologia edilizia della "viareggina".

- L'area si caratterizza per un elevato livello di panoramicità, con presenza di molteplici visuali da e verso il mare, le pinete, la campagna, l'Arno, il Serchio, le Alpi Apuane. Particolare valore estetico percettivo dell'insediamento di Marina di Pisa dal quale si traggono le Alpi Apuane, il mare, oltre ad alcune isole dell'arcipelago.

- **D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985** *La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore*

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Area di elevato valore naturalistico caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere, boschi termofili e planiziari; lago di Massaciuccoli; torbiere ed importanti aree umide costiere e di pianura interna; vasti sistemi costieri sabbiosi, con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali [...];
- Area di notevole suggestione che offre numerosi punti di vista verso il territorio circostante, particolarmente interessante perché variamente modellato, comprendendo rilievi – Monti Pisani, Apuane, etc. - e fascia costiera

Aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

lettera a) comma 1 art. 142 *territori costieri*

lettera f) comma 1 art. 142 *parchi e riserve nazionali o regionali*

lettera g) comma 1 art. 142 *territori coperti da foreste e boschi*

Beni culturali (parte seconda del D.Lgs. 42/2004)

- AREA DI RISPETTO AL FORTINO DI MEZZA PIAGGIA E ALLA STAZIONE CON RESEDE E ANNESSI DI TIRRENIA id. bene :90500260489

13. Calambrone

BREVE DESCRIZIONE DEL CONTESTO:

L'area individuata si colloca in località Calambrone, ambito progettato come centro di colonie climatiche e di stazioni per il soggiorno estivo; i primi edifici realizzati in stile razional-futurista (colonia Rosa Maltoni, Principe di Piemonte, Regina Elena, Firenze, Vittorio Emanuele) sorgono nella fascia compresa tra il viale del Tirreno ed il mare e vengono gestiti dall'E.A.T. (Ente Autonomo Tirrenia). La fascia a contatto con la pineta viene interessata a partire dal dopoguerra con la realizzazione di edifici destinati ad Istituti ed enti Morali (Stella Maris), colonie e interventi recenti di edilizia residenziale e turistico ricettiva. Nel complesso sia l'edilizia storica (colonie) che quella recente non supera in altezza i tra piani fuori terra.

Diversamente da Marina di Pisa e da Tirrenia, questo insediamento per le intrinseche caratteristiche edilizie e funzionali degli edifici, non si è mai configurato come aggregato urbano, il suo impianto infatti è caratterizzato da dispersione e discontinuità edilizia.

L'area è interessata da una sovrapposizione di vincoli paesaggistici (Decreti Ministeriali e Aree tutelate per legge) che prescrivono la salvaguardia della riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, dei caratteri consolidati dell'edilizia storica, delle visuali panoramiche che si aprono dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di San Rossore Migliarino Massaciuccoli, verso la costa, il mare e i rilievi apuani. Conseguentemente gli interventi in tali ambiti sono ammissibili a condizione che:

- non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recuperino e riqualifichino la qualità percettiva delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.

QUADRO DEI VINCOLI:

Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

- **D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 *Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano.***

Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:

- Area di elevato valore naturalistico, in gran parte corrispondente al territorio delle tenute di Migliarino, San Rossore e Tombolo, caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere a pino domestico e marittimo, boschi termofili e planiziari, importanti aree umide costiere e di pianura interna, vasti sistemi costieri sabbiosi con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali [...]
- Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli e relativa area contigua, caratterizzato da alti livelli di biodiversità e dalla presenza di ambienti dunali, aree umide costiere e vasta matrice forestale costiera con tipici boschi planiziari e storici rimboschimenti di conifere di elevato valore paesaggistico e naturalistico

- L'insediamento di Marina di Pisa sorge su una rigida maglia ortogonale compresa tra il mare ed il limite della pineta litoranea; la struttura viaria segna la dimensione degli isolati mentre gli spazi pubblici di forma rettangolare o semi-circolare interrompono lo schema per determinare le tre piazze affacciate sul mare. Si riconoscono come caratteri significativi l'impianto urbanistico ottocentesco dell'insediamento ed il relativo tessuto edilizio costituito da villini liberty e dalla tipologia edilizia della "viareggina".
 - L'area si caratterizza per un elevato livello di panoramicità, con presenza di molteplici visuali da e verso il mare, le pinete, la campagna, l'Arno, il Serchio, le Alpi Apuane. Particolare valore estetico percettivo dell'insediamento di Marina di Pisa dal quale si traggono le Alpi Apuane, il mare, oltre ad alcune isole dell'arcipelago.
- **D.M. 17/10/1985 G.U. 185 del 1985** *La zona comprendente l'area intercomunale costiera, la pineta di ponente e frange, la tenuta già Giomi e l'area ex "Albergo Oceano", ricadenti nei comuni di Pisa, Vecchiano, S. Giuliano Terme, Massarosa, Viareggio e Camaiore*
- Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:
- Area di elevato valore naturalistico caratterizzata da ambienti costieri diversificati, con vasta matrice forestale di pinete costiere, boschi termofili e planiziari; lago di Massaciuccoli; torbiere ed importanti aree umide costiere e di pianura interna; vasti sistemi costieri sabbiosi, con tipica sequenza di habitat dunali e retrodunali [...];
 - Area di notevole suggestione che offre numerosi punti di vista verso il territorio circostante, particolarmente interessante perché variamente modellato, comprendendo rilievi – Monti Pisani, Apuane, etc. - e fascia costiera

Aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004) presenti:

lettera a) comma 1 art. 142 *territori costieri*

lettera f) comma 1 art. 142 *parchi e riserve nazionali o regionali*

lettera g) comma 1 art. 142 *territori coperti da foreste e boschi*

Beni culturali (parte seconda del D.Lgs. 42/2004)

- COLONIA MARINA VITTORIO EMANUELE II id. bene :90500260487