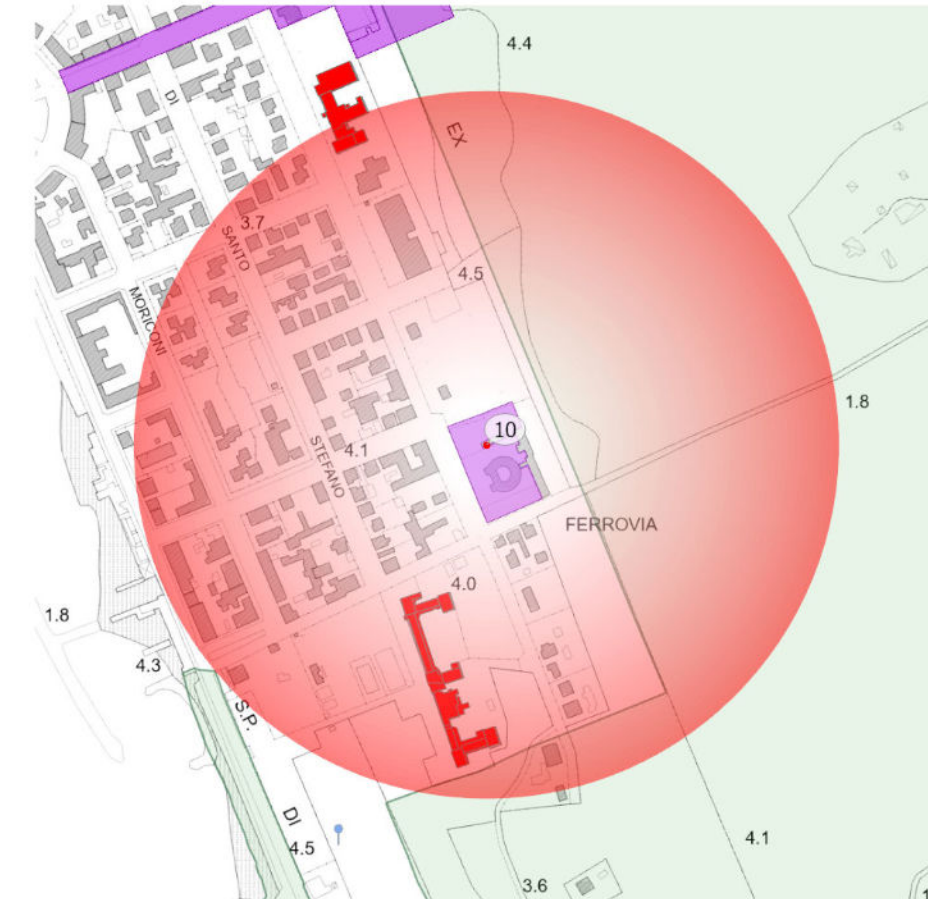
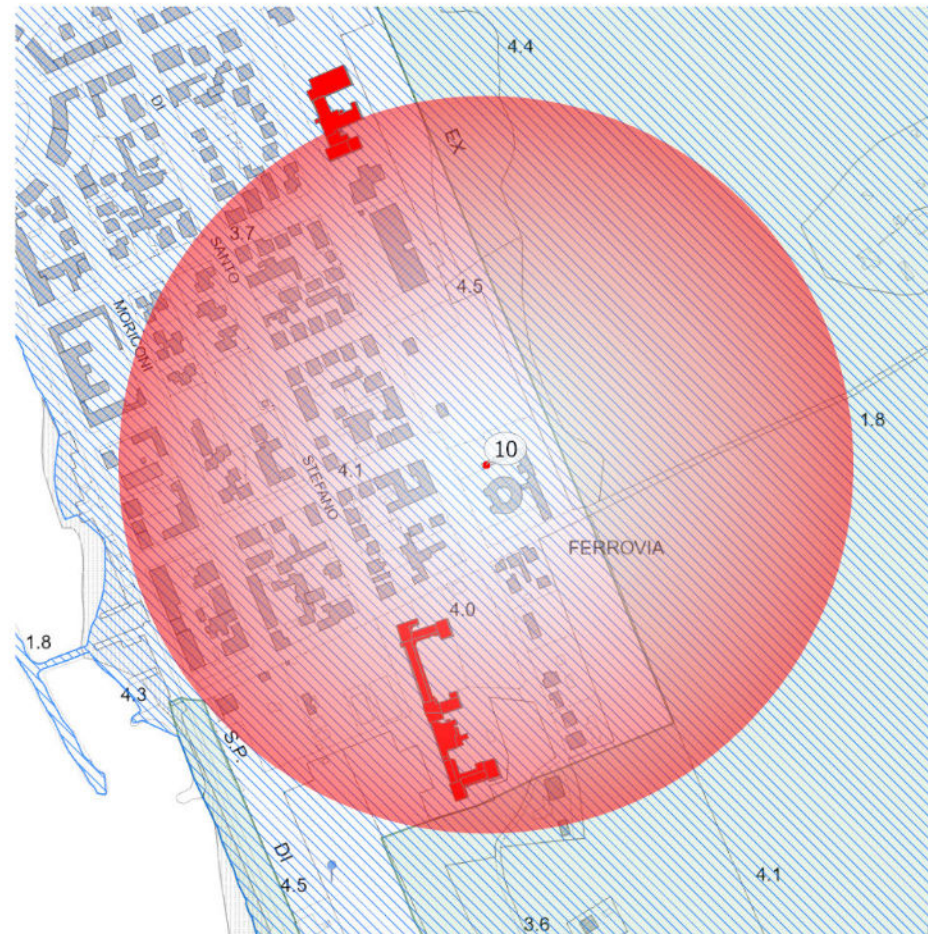


Areale 10: Marina di Pisa



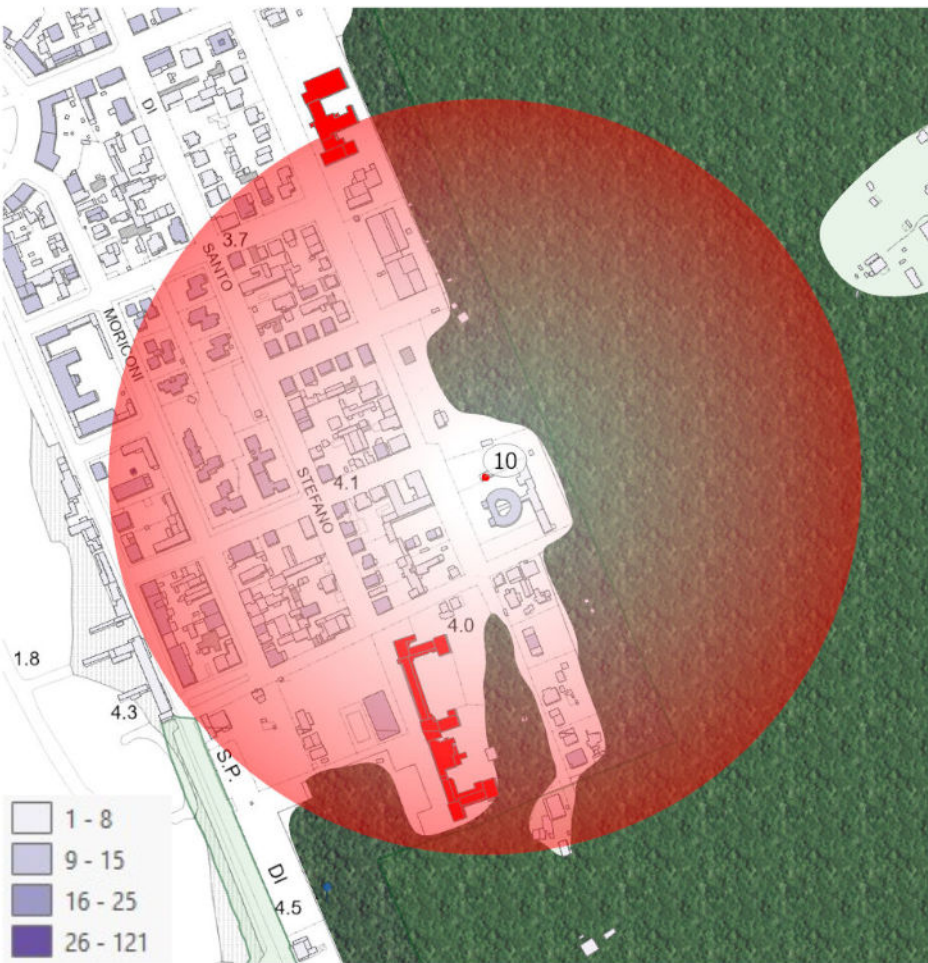
Antenna 10: Marina di Pisa
Rappresentazione Beni culturali, Parte II D.Lgs. 42/2004 e Aree oggetto di dichiarazione di importante interesse archeologico

■ Beni culturali ■ Aree oggetto di dichiarazione di importante interesse archeologico



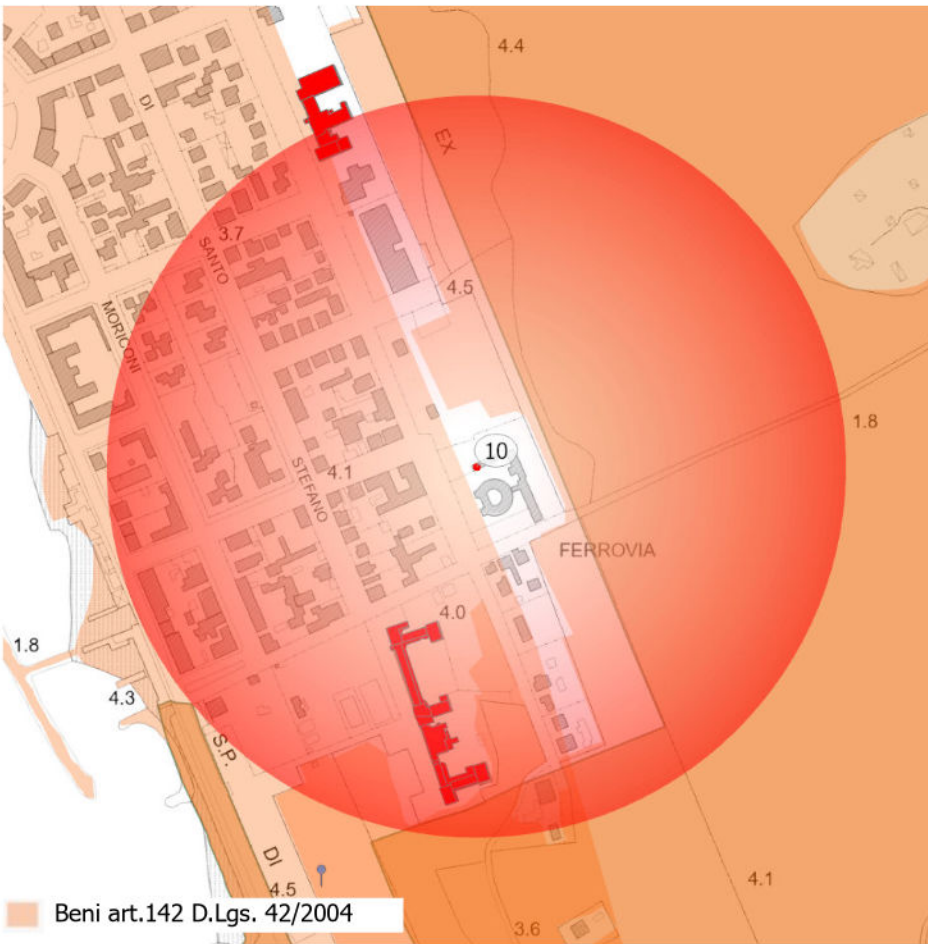
Antenna 10: Marina di Pisa
Rappresentazione delle Aree e dei Beni di notevole interesse pubblico, art.136 D.Lgs. 42/2004

■ Beni di cui all'art. 136 del D. Lgs 42/2004



Antenna 10: Marina di Pisa
Rappresentazione altezze edificato (metri lineari)

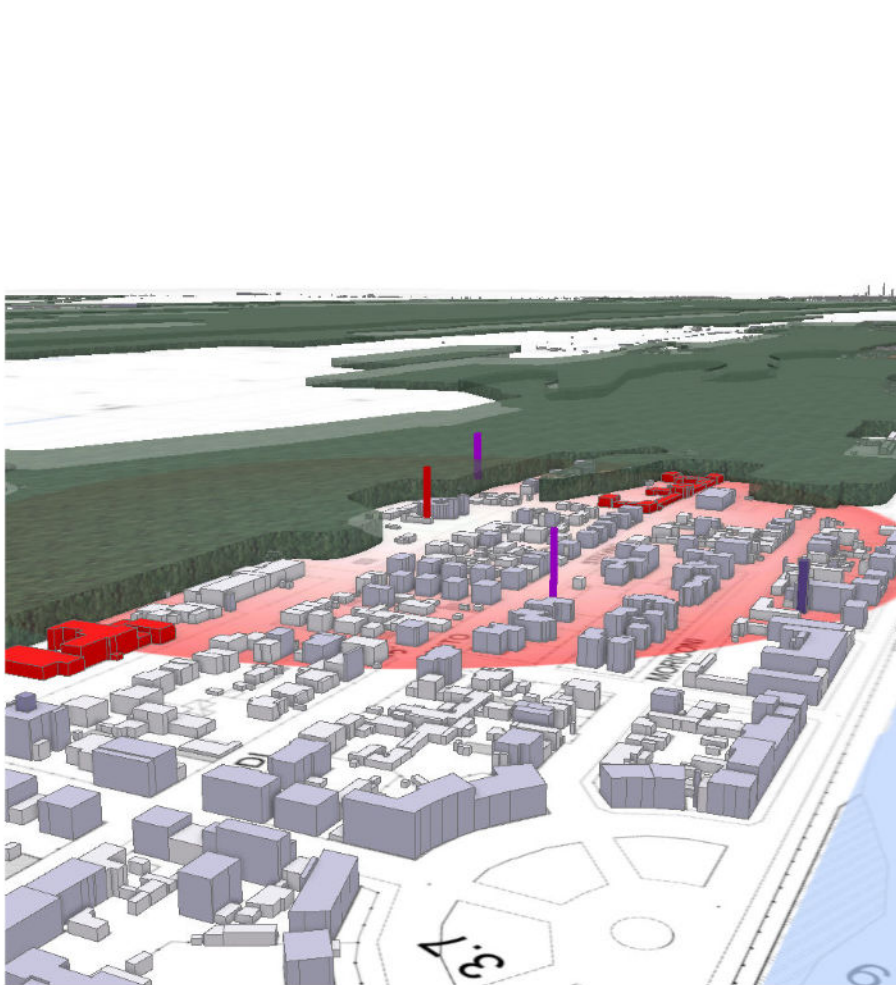
■ edifici sensibili (scuole)



Antenna 10: Marina di Pisa
Rappresentazione delle Aree tutelate per legge art.142 D.Lgs.42/2004



Antenna 10: Marina di Pisa
Simulazione vista con altezza supporto 25 metri lineari



Antenna 10: Marina di Pisa
Simulazione vista con altezza supporto 36 metri lineari

Descrizione

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 originario 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 occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recupero e riqualifichino la qualità percettiva delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico.

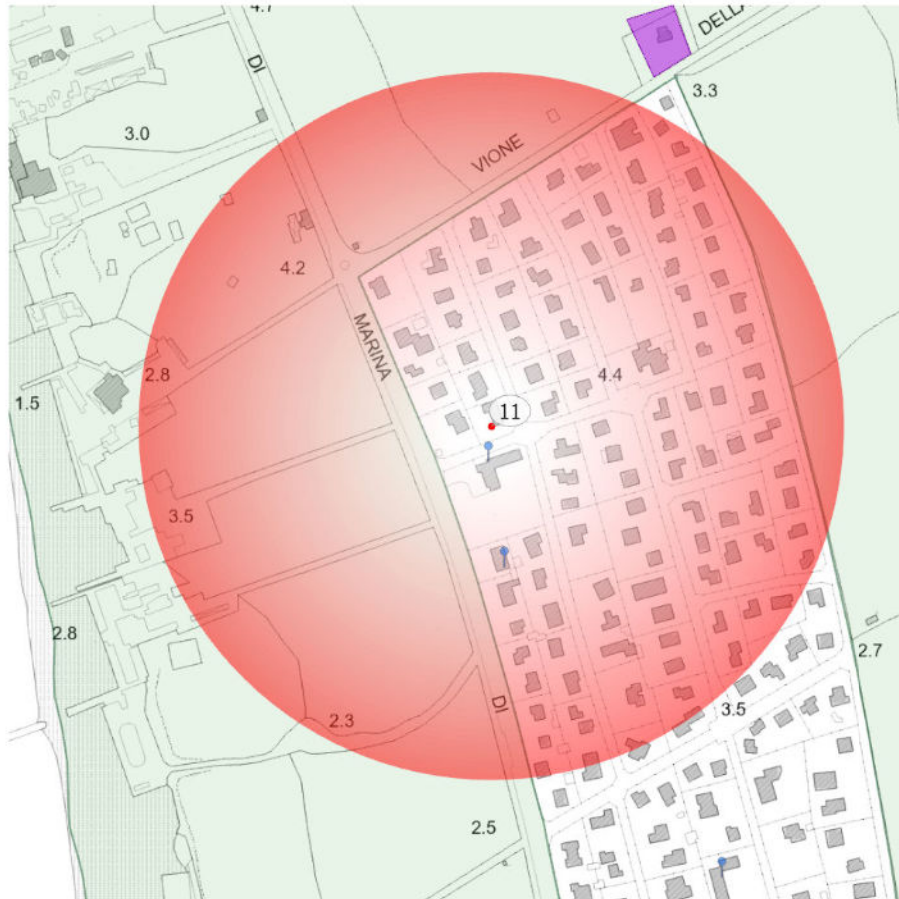
QUADRO DEI VINCOLI:
Aree e beni di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) presenti:
- D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano.
Rispetto al quale il PIT/PPR riconosce come valori:
• Area di 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 planiziar, 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 planiziar 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 planiziar; 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

Areale 11: Tirrenia nord



Antenna 11: Tirrenia nord
Rappresentazione Beni culturali, Parte II D. Lgs. 42/2004 e Aree oggetto di dichiarazione di importante interesse archeologico

■ Beni culturali ■ Aree oggetto di dichiarazione di importante interesse archeologico



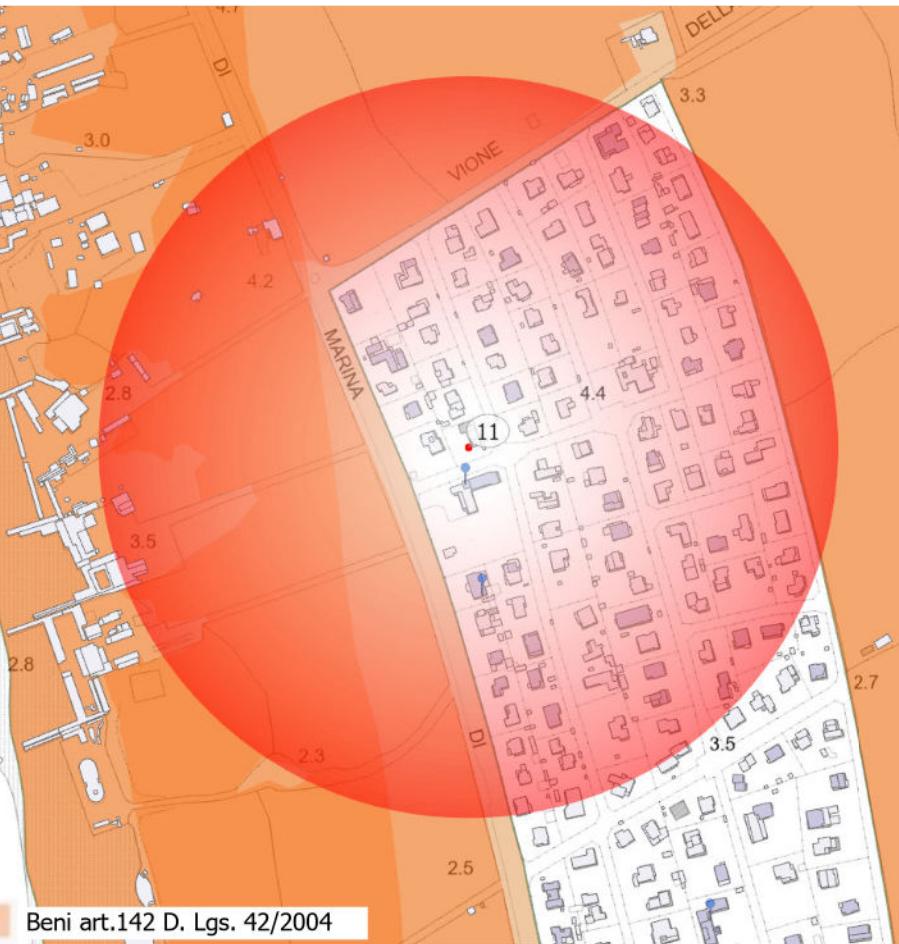
Antenna 11: Tirrenia nord
Rappresentazione delle Aree e dei beni di notevole interesse pubblico, art.136 D. Lgs. 42/2004

■ Beni di cui all'art. 136 del D.Lgs 42/2004

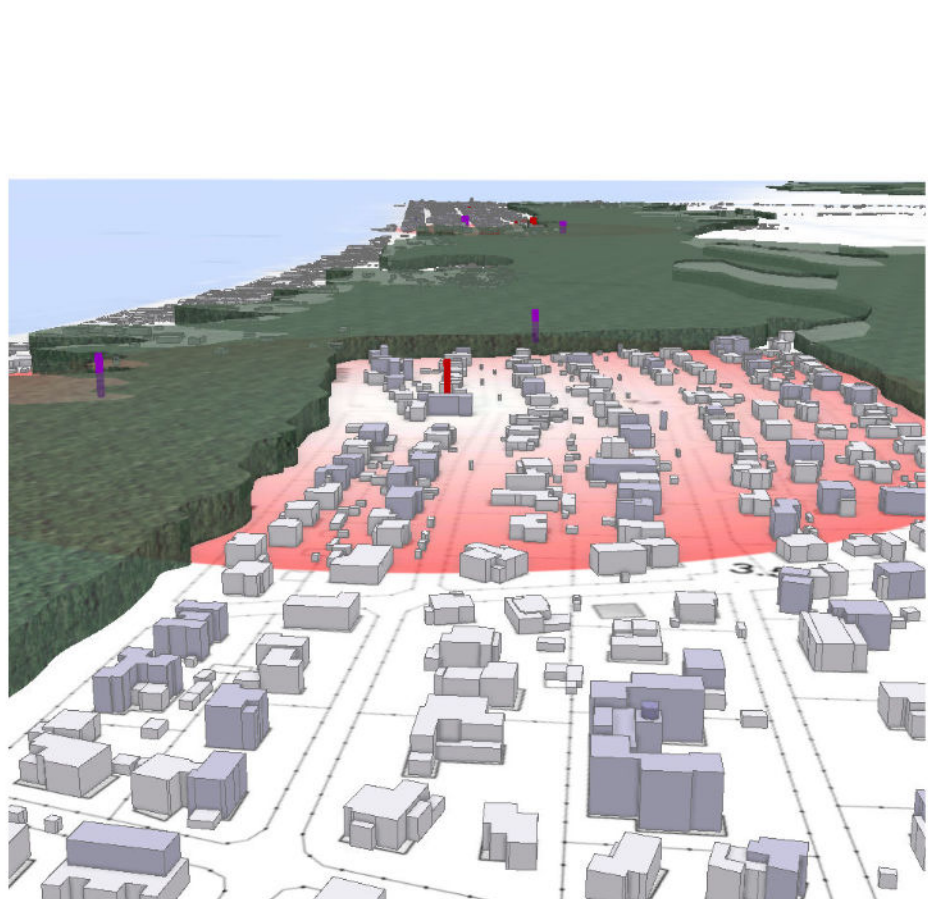


Antenna 11: Tirrenia nord
Rappresentazione altezze edificato (metri lineari)

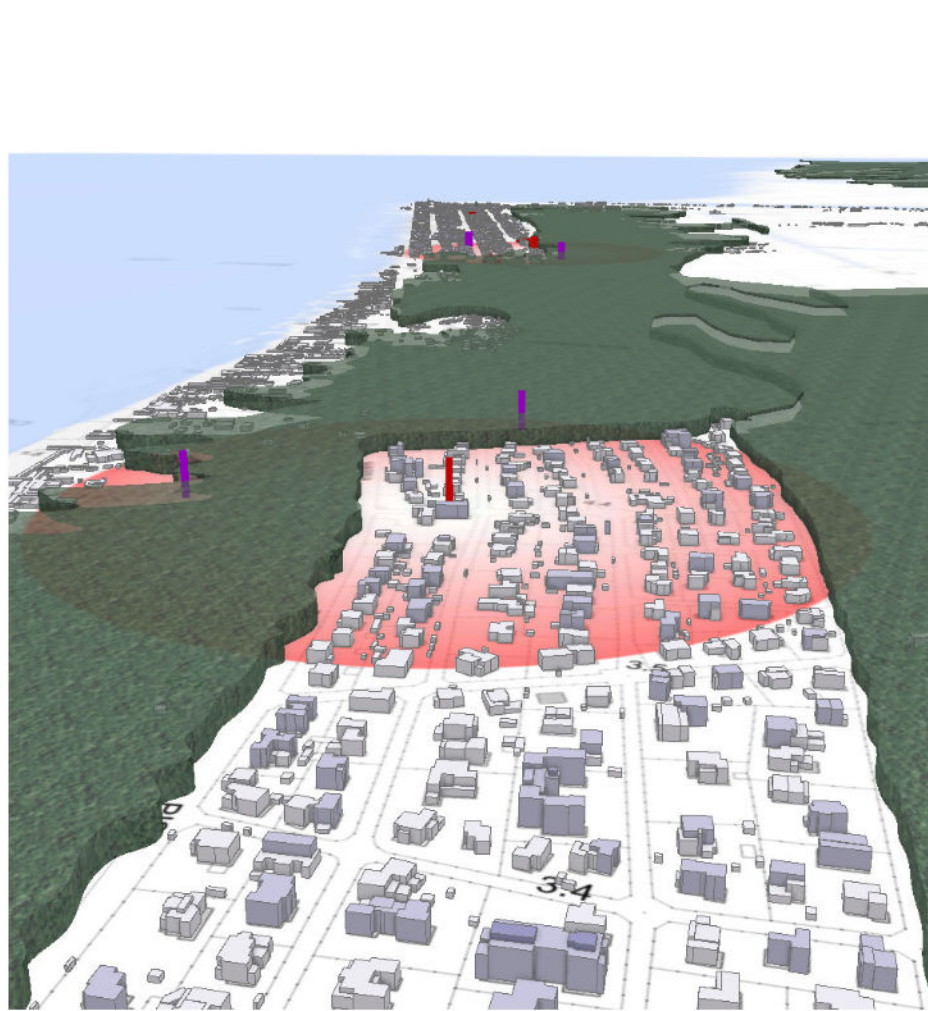
■ edifici sensibili (scuole)



Antenna 11: Tirrenia nord
Rappresentazione delle Aree tutelate per legge art.142 D. Lgs. 42/2004



Antenna 11: Tirrenia nord
Simulazione vista con altezza supporto 25 metri lineari



Antenna 11: Tirrenia nord
Simulazione vista con altezza supporto 36 metri lineari

Descrizione

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 occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio;
- recupero 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 planiziar, 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 planiziar 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 planiziar; 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



COMUNE DI PISA

Direzione D-09 - Urbanistica - Edilizia Privata - Espropri - Grandi interventi di edilizia residenziale pubblica - Archivio di deposito

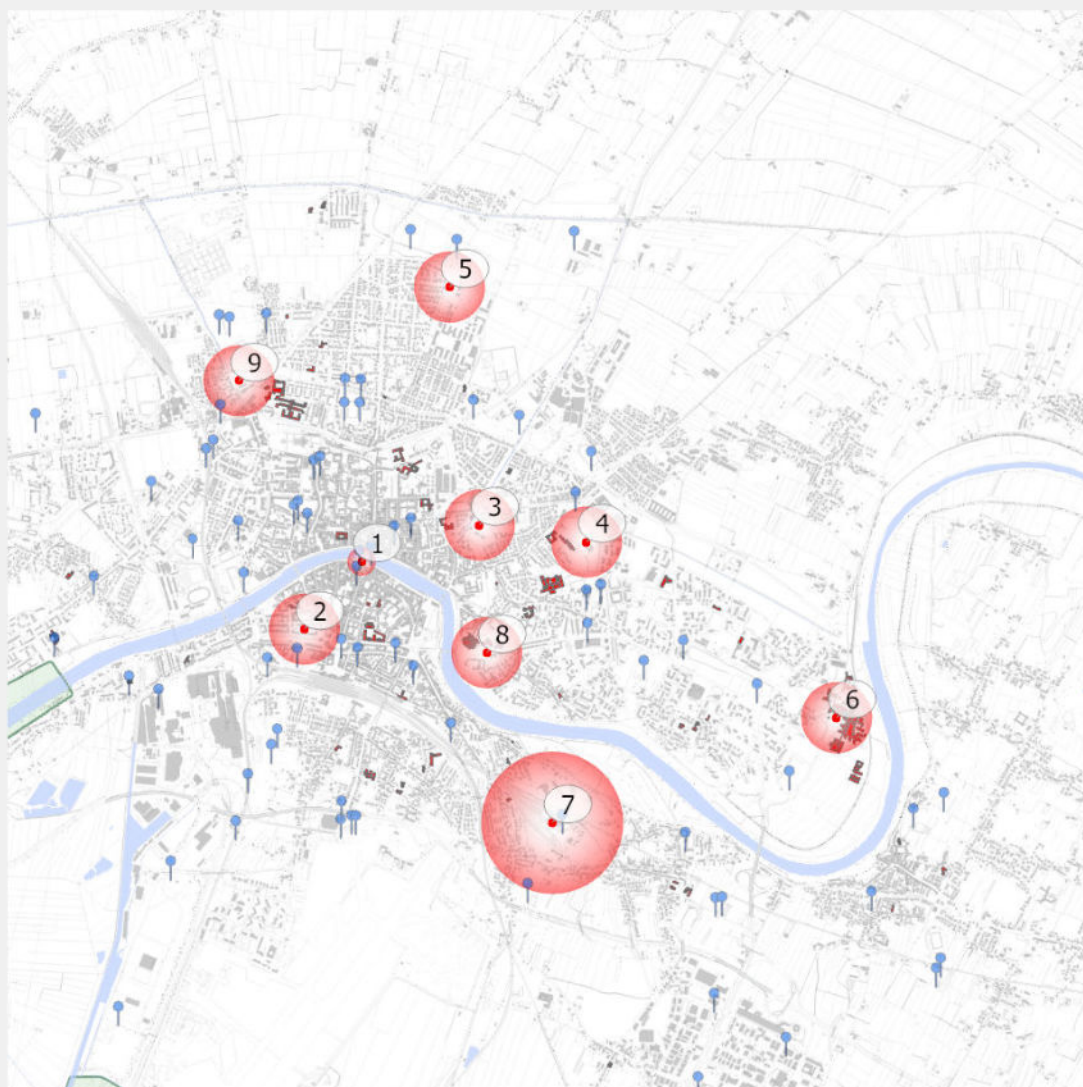
Dirigente della Direzione: Ing. Daisy Ricci

Elaborazioni grafiche Ufficio SIT: arch. Sandro Ciabatti e dott. Leonardo Gemignani

PROGRAMMA COMUNALE TELEFONIA - APPROFONDIMENTI PER PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTIBILITA' A V.A.S. IN RISPOSTA AL CONTRIBUTO DELLA SOPRINTENDENZA

ALLEGATO 5

INQUADRAMENTO AREALI CENTRO CITTA'



INQUADRAMENTO AREALI LITORALE

