



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	Comunefi	Superficie (ha)	Ambiti di Paesaggio	Tipologia art. 136 D.Lgs. 42/04			
								a	b	c	d
9050224	90414	9050224_ID	D.M. 14/11/1962 G.U. 311 del 1962	PI	Pisa	5,35	8 Piana Livorno-Pisa-Pontedera	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Piazza Santa Caterina in Pisa.									
<b>motivazione</b>		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, con la bella alberatura ed i suoi monumenti, forma un complesso avente valore estetico-tradizionale, nonché un quadro naturale di notevole interesse panoramico.									

**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>		
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale			
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti naturalistiche	Alberatura della piazza.	La Piazza è contornata da un'alberatura di platani maestosa.	Permanenza del valore. Le piante costituenti l'alberatura della piazza non si presentano in buone condizioni fitosanitarie per attacchi parassitari ed errate potature.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
<b>Struttura antropica</b>			
Insedimenti storici	Monumenti della piazza.	Prevalenza di edifici di impianto storico. Chiesa romanica di Santa Caterina, testimonianza di rilevante valore storico-architettonico.	Permanenza del valore.  Eventuali elementi di rischio per il valore storico-architettonico e paesaggistico del bene possono identificarsi nella recente localizzazione sulla piazza di panchine in marmo, che si configurano come barriere rispetto ai percorsi esistenti; nell'aspetto del muro di cinta del giardino prospiciente la Piazza, che tappezzato di manifesti pubblicitari costituisce un evidente elemento di degrado; nella costante occupazione del sagrato della chiesa romanica di Santa Caterina, prospiciente la piazza, da parte di auto in sosta.  Si registra inoltre come opera incongrua all'interno dell'area di vincolo un intervento di ricostruzione post-bellica inserito a cortina sulla Piazza.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario			
<b>Elementi della percezione</b>			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere.	La piazza Santa Caterina di Pisa costituisce con i suoi monumenti e la bella alberatura, un complesso avente valore estetico e tradizionale ed un quadro naturale di notevole interesse.	Visuali di pregio verso piazza Santa Caterina dalla viabilità circostante.	Permanenza del valore estetico-percettivo.
Strade di valore paesaggistico			

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><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 e Siti Natura 2000)</li> </ul>	<p>2.a.1. Conservare il valore paesaggistico delle alberature che caratterizzano Piazza Santa Caterina.</p>	<p>2.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 definire strategie misure discipline/regole volte ad assicurare il mantenimento e, ove necessario, la sostituzione e il reimpianto della vegetazione arborea di Piazza Santa Caterina.</p>	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi che possano ridurre il valore paesaggistico della piazza, in tal senso è ammessa la sostituzione degli elementi vegetazionali con patologie e il reimpianto della vegetazione arborea seguendo la stessa disposizione.</p>
<p><b>3 - Struttura antropica</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Insempiamenti storici</li> <li>- Insempiamenti contemporanei</li> <li>- Viabilità storica</li> <li>- Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture</li> <li>- Paesaggio agrario</li> </ul>	<p>3.a.1. Conservare la struttura e il disegno della piazza nonché la relazione tra questa e il tessuto storico adiacente.</p> <p>3.a.2. Conservare gli elementi e i caratteri architettonici degli edifici storici che affacciano sulla piazza.</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 definire un progetto complessivo per la conservazione e qualificazione della piazza, degli altri spazi pubblici adiacenti e della cortina edilizia che su di essa affaccia che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- il riordino e l'omogeneizzazione complessivo della segnaletica e dell'arredo urbano, ivi inclusa la pubblica illuminazione;</li> <li>- la riqualificazione dei fronti di più recente realizzazione e restauro dei prospetti storici;</li> <li>- la razionalizzazione di eventuali strutture, occupanti parte della viabilità pubblica, legate agli esercizi commerciali prospicienti la piazza;</li> <li>- l'eliminazione delle affissioni sugli edifici monumentali e il riordino dei relativi supporti secondo una progettazione organica per il centro storico;</li> <li>- la possibilità di trasferimento dell'area a parcheggio antistante la chiesa di Santa Caterina.</li> </ul>	<p>3.c.1. Sulla piazza, sugli spazi pubblici adiacenti e sul patrimonio edilizio ad essa prospiciente sono ammessi interventi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non prevedano l'occupazione permanente del suolo della piazza con manufatti o strutture;</li> <li>- l'occupazione di suolo pubblico nelle aree adiacenti la piazza, connesso alle attività commerciali, avvenga utilizzando strutture e manufatti realizzati con materiali e dimensioni che non compromettano il valore storico e percettivo della piazza e sulla base di un progetto coordinato;</li> <li>- prevedano l'eliminazione di qualsiasi tipo affissione sugli edifici monumentali fatta eccezione per eventuali targhe descrittive del monumento;</li> <li>- gli interventi sulle facciate dei fabbricati storici, che costituiscono parte della cortina edilizia prospiciente la piazza, utilizzino: <ul style="list-style-type: none"> <li>- tinteggiature delle superfici esterne e di materiali coerenti con quelli appartenenti ai valori espressi dall'edilizia locale e risultanti da specifici studi stratigrafici;</li> <li>- soluzioni formali e materiali caratteristici delle tipologie edilizie storiche e tradizionali nelle finiture esterne;</li> </ul> </li> <li>- nell'adeguamento e nei nuovi impianti a rete per la fornitura di servizi (acqua, gas, luce, fognie) siano utilizzare per le sistemazioni esterne (quali pavimentazioni, lastricati, scoline e tombini) materiali e tipologie congrue rispetto ai caratteri del luogo e omogenee in tutta la piazza e nelle aree adiacenti.</li> </ul>
	<p>3.a.3. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici di valore storico e architettonico presenti quali la chiesa di S. Caterina e la chiesa di S. Anna.</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 i caratteri morfologici, tipologici, architettonici di tali beni 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, appartenenti alla consuetudine dei luoghi e 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>- il corretto uso delle aree pertinenziali, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea.</li> </ul>	<p>3.c.2. Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, 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 coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale, con i caratteri storici, con quelle originali del medesimo;</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</li> </ul>

			conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
<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 le visuali panoramiche che si aprono verso la piazza dalla viabilità circostante.</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>4.b.1. Riconoscere i principali punti di vista 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 piazza.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono dalla viabilità circostante verso la piazza in quanto emergenza urbana di valore storico-identitario;</li> <li>- prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali;</li> <li>- prevedere o adeguare i sistemi di illuminazione notturna al fine di valorizzare la percezione dello spazio urbano interessato dal vincolo nel rispetto del contenimento dell'inquinamento luminoso;</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 le visuali che si aprono verso la piazza.</li> </ul>	<p>4.c.1. 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 significativi dello spazio urbano.</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>