



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
9050260	90411	9050260_ID	D.M. 03/03/1960 G.U. 61 del 1960a	PI	Pisa	198,41	8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera	a	b	c	d
<b>denominazione</b>		Zona delle Piagge, 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 una magnifica e suggestiva successione di punti di vista sul fiume Arno.									

**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			Permanenza del valore. Il fiume Arno anche visivamente mostra problematiche ambientali.
Idrografia naturale	Fiume Arno.	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.	
Idrografia artificiale			
<b>Struttura eco sistemica/ambientale</b>			
Componenti Naturalistiche	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>	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.	Permanenza del valore nonostante le alberature mostrino, soprattutto nell'habitus invernale, segni di sofferenza legate a problematiche fitopatologiche e a errate tecniche di potatura. La vegetazione ripariale pur essendo presente appare degradata e non mostra un significativo livello di biodiversità. Il Parco perifluviale appare disordinato negli interventi di progettazione, attuati prevedendo l'inserimento di piantagioni casuali, in alcuni casi improprie rispetto al contesto.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)			
<b>Struttura antropica</b>			
Insedimenti storici	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>		Permanenza del valore storico e paesaggistico della viabilità storica. Elementi di rischio per l'integrità del bene sono rappresentati dagli insediamenti di recente edificazione realizzati soprattutto sulla sponda sinistra del fiume Arno, che presentano una forma insediativa disordinata e poco contestualizzata, e pertanto di nessun valore architettonico e strutturale.  L'arredo urbano è frammentario e incongruo, ed evidenzia la mancanza di una progettazione unitaria.  Le residue aree agricole appaiono in stato di degrado manutentivo.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica		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.	
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.	Quadro naturale di non comune bellezza panoramica, avente anche valore estetico e tradizionale, offre una magnifica e suggestiva successione di punti di vista sul fiume Arno.	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.	Permanenza del valore estetico-percettivo, che consente di cogliere le relazioni di carattere morfologico e strutturale della zona con gli elementi del paesaggio circostante.
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>1.a.1. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito dal fiume Arno e della vegetazione riparia.</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>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>- disciplinare gli interventi di trasformazione quali installazione di impianti di produzione energetica, di estrazione di sabbie e ghiaie, di sistemazione agraria, di difesa spondale, di edificazione di fabbricati o impianti anche a scopo agricolo, al fine di salvaguardare l'assetto idrogeologico, ed i valori paesistico-ambientali;</li> <li>- valorizzare il fiume Arno e Morto quale elemento 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 estetica 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 e Siti Natura 2000)</li> </ul>	<p>2.a.1. Tutelare le associazioni vegetali ripariali ai margini dell'Arno, per il valore ecologico, paesaggistico e di naturale difesa idraulica che essi esprimono.</p> <p>2.a.2. Tutelare il valore paesaggistico espresso dai filari alberati mantenendo la loro disposizione e la loro consistenza.</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>2.b.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i nuclei forestali di maggior pregio vegetazionale e faunistico quali ad esempio i boschi ripariali (ontanete e i saliceti dei medi e alti corsi fluviali);</li> <li>- gli habitat ripariali di interesse regionale e/o comunitario.</li> </ul> <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare la diffusione di specie vegetali aliene ed invasive;</li> <li>- assicurare il mantenimento e, ove necessario, la sostituzione e il reimpianto della vegetazione arborea che caratterizza il viale delle Piagge e l'area di golenale;</li> <li>- favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa regionale.</li> </ul>	<p>2.c.1. Non sono ammessi interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari e puntuali;</li> <li>- sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi 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;</li> <li>- che possano ridurre il valore paesaggistico del viale alberato e della sottostante area golenale; in tal senso è ammessa la sostituzione degli elementi vegetazionali con patologie ed reimpianto della vegetazione arborea autoctona nelle forme e con disposizione analoga.</li> </ul>
	<p>3.a.1. Conservare il tracciato storico di valore identitario del viale delle Piagge, quale antico passeggio della città.</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.1. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- i caratteri strutturali/tipologici del viale, con particolare riferimento alle opere d'arte, alle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, quali elementi fondamentali di caratterizzazione dello stesso.</li> </ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limitare gli interventi di adeguamento e gli innesti sul tracciato storico;</li> <li>- conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri</li> </ul>	<p>3.c.1. Gli interventi che interessano il tracciato storico del Viale delle Piagge sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- non alterino o compromettano il tracciato nella sua configurazione attuale (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali;</li> <li>- siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento ai limiti dell'area golenale) di valore storico;</li> <li>- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non</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. Riqualificare dal punto di vista paesaggistico, urbanistico ed ambientale il complesso delle aree e delle attrezzature per l'uso pubblico presenti nell'area di golena.</p>	<p>strutturali/tipologici, i manufatti di corredo le opere d'arte e i manufatti le dotazioni vegetazionali di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra il tracciato, le emergenze architettoniche (Chiesa di San Michele) da essi connessi e i luoghi aperti.</p> <p>3.b.3. 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> <ul style="list-style-type: none"> <li>- promuovere la riqualificazione del sistema dei retri degli edifici e delle aree di pertinenza e degli spazi pubblici che si affacciano su Lungarno Gaudalongo;</li> <li>- promuovere la riqualificazione tipologica e formale delle strutture commerciali (bar all'aperto) presenti in testa e in coda al Viale delle Piagge;</li> <li>- assicurare, anche in ambiente urbano, la continuità dei percorsi ciclabili lungo gli argini del fiume;</li> <li>- mantenere e qualificare le aree e le attrezzature presenti nell'area golenale a servizio dell'uso pubblico per il tempo libero e per le attività sportive.</li> </ul>	<p>comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il fiume, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.</li> </ul> <p>3.c.2.. Sul percorso del viale delle Piagge, sui manufatti, sulle aree verdi adiacenti e sulle aree golenali sottostanti, sulle aree e sugli spazi che caratterizzano i lungarni opposti al viale sono ammessi interventi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sia garantita la continuità dei percorsi pedonali ciclabili presenti ai lati del viale delle Piagge nonché il loro proseguimento lungo gli argini dell'Arno;</li> <li>- sia conservato il ruolo e la valenza storica di "pubblico passeggio" del viale delle Piagge, così come deve essere mantenuto il ruolo di parco attrezzato per lo sport e per il tempo libero dell'area di golena;</li> <li>- sia attuata la ricollocazione dei manufatti non più utilizzati presenti sul lungarno Guadalongo in adiacenza alla pista ciclabile sull'argine;</li> <li>- gli interventi di riqualificazione degli spazi pubblici e di ricomposizione volumetrica dei fabbricati presenti nell'area di golena (bar) contribuiscano a migliorarne l'immagine complessiva del viale delle Piagge.</li> </ul>
<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 aperte sul fiume offerte da numerosi punti di vista lungo il viale delle Piagge, la sottostante area golenale, il lungarno Guadalongo opposto al viale.</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 (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervistibilità), connotati da un elevato valore estetico - percettivo che si aprono da e verso il viale delle Piagge.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- salvaguardare l'integrità percettiva del viale delle Piagge e della vegetazione che lo caratterizza 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 e privilegiando la condivisione delle strutture di supporto per i vari apparati dei diversi gestori, anche utilizzando manufatti tecnologici quali antenne, apparati telefonici, ripetitori e supporti vari dal design accurato, favorendo soluzioni innovative;</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>- evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado;</li> </ul> <p>contenere l'illuminazione notturna nelle aree urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del viale delle Piagge.</p>	<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 significativi 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 indispensabile 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>