



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
9050262	90410	9050262_ID	D.M. 02/03/1960 G.U. 61 del 1960	PI	Pisa	20,12	8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera	a	b	c	d
denominazione		Zona circostante la Chiesa di San Piero a Grado, sita nel territorio del comune di Pisa.									
motivazione		[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché costituisce un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale.									

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
Struttura idrogeomorfologica			
Geomorfologia	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>		
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale		La porzione di territorio agricolo ricadente all'interno del perimetro del vincolo risulta connotata da un sistema di canali e di scoli.	
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	<i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.</i>	Basilica immersa in una matrice agricola di pianura alluvionale, con elevata densità del reticolo idrografico minore e presenza di relittuale boschetto igrofilo e specchio d'acqua.	Elementi di rischio sono rappresentati da processi di intensificazione delle attività agricole e di espansione residenziale.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)		Area contigua al Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.	
Struttura antropica			
Insedimenti storici	Complesso di cose immobili che contornano un insigne monumento e compongono con esso un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale.	Nell'area di vincolo emerge il complesso religioso della basilica romanica di San Piero a Grado posta all'inizio del viale Pisorno di elevato valore architettonico e monumentale, la casa canonica e gli edifici di impianto rurale attualmente universitari, e gli edifici posti lungo la via principale del paese.	Parziale permanenza del valore degli insediamenti. Interventi edilizi recenti risultano non correttamente inseriti nel contesto paesaggistico. Elementi di rischio per la struttura del paesaggio agrario sono rappresentati dall'abbandono delle coltivazioni e dai processi di crescita insediativa.
Insedimenti contemporanei			
Viabilità storica			
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario		Le aree intorno al complesso religioso si contraddistinguono per peculiari caratteri di ruralità. I campi coltivati a seminativo connotano un paesaggio agrario che costituisce parte integrante del valore del monumento.	
Elementi della percezione			
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.	Visuali di pregio sul complesso basilicale sono percepibili da numerosi tratti stradali della SP del Mare e della via vecchia Livornese, dal tratto di connessione tra questa ed il viale d'Annunzio, dal tratto iniziale della via Bigattiera (via vecchia di Marina).	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
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale			
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti Natura 2000)	2.a.1. Mantenere la matrice agricola e tutelare il nucleo forestale igrofilo.	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 e regole /discipline volte a: - assicurare il mantenimento degli agroecosistemi e del nucleo forestale igrofilo; - migliorare la permeabilità ecologica degli agroecosistemi anche mediante la realizzazione di nuovi elementi vegetali del paesaggio agrario (siepi, filari alberati, boschetti, ecc.).	
	2.a.2. Conservare i valori naturalistici ed i caratteri costitutivi dell'area contigua del Parco Regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.	2.b.2. 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 e regole /discipline volte ad assicurare la conservazione dei valori naturalistici dei caratteri costitutivi dell'area contigua del Parco Regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.	2.c.1. Non sono ammessi interventi in contrasto con la disciplina del Piano e del Regolamento dell'area contigua del Parco Regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare e ripristinare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici della Basilica romanica di S. Piero a Grado e dell'adiacente complesso della canonica.	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: 3.b.1. Riconoscere : - i caratteri storici, morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono la basilica romanica di S. Piero a Grado e l'adiacente complesso della canonica; - le aree verdi che circondano tale complesso, da intendersi quale intorno territoriale ovvero ambito di pertinenza paesaggistica fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - conservare i caratteri storici, morfologici, tipologici, architettonici della Basilica romanica e delle aree verdi circostanti, incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado; - orientare gli interventi che interessano il complesso della canonica verso la conservazione dei caratteri di matrice storica; - promuovere il recupero della configurazione originaria del campanile retrostante la Basilica.	3.c.1. Gli interventi che interessano il complesso ecclesiastico della Basilica romanica di S. Piero a Grado, dell'adiacente complesso della canonica e le aree verdi che lo circondano sono ammessi a condizione che: - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico del complesso, siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne coerenti con la tipologia storico-architettonica; - siano mantenute a verde le aree libere attorno all'abbazia e ne sia garantita dell'unitarietà; - siano rimosse strutture e/o manufatti incongrui presenti nelle aree a verde/rurali circostanti; - siano conservati i filari di leccio a fianco del viale che conduce alla canonica adiacente la basilica di S. Piero a Grado; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il complesso dell'abbazia e della canonica, sull'agglomerato rurale adiacente e sul nucleo residenziale di San Piero a Grado ricompreso nei con i visivi da e verso il complesso monumentale.
	3.a.2. Tutelare le aree rurali intorno alla basilica e riqualificare le aree retrostanti occupate da fabbricati a destinazione d'uso agricola.	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 definire strategie, misure e regole/discipline volte a: - riqualificare le aree retrostanti la Basilica occupate da fabbricati rurali a supporto delle attività di ricerca dell'università di Pisa; - conservare i caratteri di ruralità che contraddistinguono le aree intorno al complesso religioso, tutelando l'intervisibilità tra gli elementi, i percorsi	3.c.2. Sulle aree rurali che costituiscono l'intorno della basilica di San Piero a Grado sono ammessi interventi che: - riqualifichino l'intera area circostante alla basilica sia sotto il profilo della vegetazione, che delle finiture degli spazi e dei percorsi; - prevedano la rimozione delle strutture precarie presenti, con particolare riferimento ai manufatti posti in adiacenza alla casa canonica e lungo la Via Deodato Orlandi; - prevedano la riqualificazione sia dell'edificato che delle finiture stradali di

		<p>di accesso, al fine di salvaguardare la percezione visiva e la valenza identitaria del complesso religioso.</p>	<p>tutto il fronte su Via Deodato Orlandi e Via Livornese e il mantenimento dei caratteri rurali degli innesti viari che vi confluiscono.</p> <p>3.c.3. Sulle medesime aree non è ammessa l'istallazione di fabbricati ivi inclusi quelli a carattere temporaneo. Non è ammessa l'istallazione di cartellonistica pubblicitaria o isole ecologiche che possano impedire la piena godibilità del complesso monumentale e del suo intorno paesaggistico.</p> <p>3.c.4. Sui fabbricati e sulle aree retrostanti la Basilica sono ammessi interventi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le eventuali demolizioni, accorpamenti e ricollocazioni in altra posizione, volte alla riqualificazione dell'area, assicurino una maggiore visibilità del complesso monumentale dalle aree e dalla viabilità circostante; - si preveda la rimozione del manufatto antistante l'antica canonica attestato sul bordo strada (via D. Orlandi) con possibile ricollocazione nell'ambito del complesso universitario per il quale sono individuati gli interventi di cui al punto precedente; - le eventuali isole ecologiche siano adeguate al carattere rurale e monumentale del luogo e poste in ambiti che non impediscano la godibilità dell'agglomerato storico e dei monumenti; - gli eventuali apparati e impianti tecnologici per le utenze siano opportunamente localizzati e progettati con l'obiettivo di massima mimesi e salvaguardia della godibilità dell'agglomerato storico e dei monumenti. <p>3.c.5. Gli interventi edilizi e urbanistici di cui sopra sono comunque condotti nel rispetto delle forme e dei materiali propri dell'edilizia rurale.</p>
<p>3.a.3. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio e il complesso monumentale della Basilica, 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.4. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i margini degli insediamenti, sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile rispetto al territorio contermina; - i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) che si aprono verso il complesso monumentale, con particolare riguardo alle visuali prospettive apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere; - le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali. <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo; - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso il complesso monumentale, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e della viabilità di accesso, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali inediti esistenti; - 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 	<p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria, storica e i manufatti che costituiscono testimonianza di valore storico-culturale; - siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - garantiscano la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato e il carattere rurale dei cigli stradali; - le nuove aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva verso il complesso monumentale della Basilica e le aree rurali circostanti. 	

		<p>del paesaggio;</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva con particolare riferimento: - all'armonioso rapporto verde - costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi con il progetto architettonico; - al reintegro e incremento delle aree verdi laddove perdute o eccessivamente antropizzate; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati in ragione del valore estetico-percettivo del complesso monumentale della Basilica e delle aree rurali circostanti. 	
	<p>3.a.4. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale della bonifica (tenuta di Tombolo), salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con gli abitati consolidati ed il complesso storico-monumentale.</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.6. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti in area collinare, scoline e fossi in pianura), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico - percettivo che su quello funzionale; - le aree caratterizzate dalla permanenza della struttura agraria del sistema della bonifica; - i manufatti, le opere idrauliche e le architetture rurali legate agli interventi di bonifica, nonché la viabilità interpodereale e le colture tradizionali ancora esistenti. <p>3.b.7. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio agrario di impianto tradizionale e pastorale di interesse storico).</p> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - promuovere e incentivare le attività agricole, quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - garantire la tutela e la leggibilità dell'assetto idraulico-agrario storico del paesaggio della bonifica (ordine geometrico e scansione regolare dei campi e dei canali, gerarchia dei percorsi e canali), il recupero della trama fondiaria minuta definita dalla viabilità podereale e interpodereale; - 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); - 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; - mantenere inalterata la leggibilità del sistema insediativo della bonifica 	<p>3.c.7. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di 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.</p> <p>3.c.8. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>

		evitando nuovi inserimenti, espansioni o modifiche che ne alterino i caratteri storici e le relazioni spaziali.	
<p>4 - Elementi della percezione</p> <ul style="list-style-type: none"> - Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico 	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare le visuali panoramiche che si aprono verso il complesso ecclesiastico dalla via vecchia Livornese, dal tratto di connessione tra questa ed il viale d'Annunzio, dal tratto iniziale della via Bigattiera (via vecchia di Marina).</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 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 Basilica romanica.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati stradali e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - salvaguardare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del complesso ecclesiastico quale emergenza storica e architettonica di alto valore iconografico; - 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; - evitare, nei tratti di viabilità panoramica, la previsione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante; - prevedere opere volte all'attenuazione/integrazione degli effetti negativi sulla percezione dei contesti panoramici indotti da interventi edilizi e/o infrastrutturali; - contenere l'illuminazione notturna nelle aree extra-urbane al fine di non compromettere la naturale percezione del complesso ecclesiastico; - evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado; - 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 il complesso ecclesiastico e l'agglomerato storico. 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole 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 indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso il complesso monumentale della Basilica e le aree rurali circostanti.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>