



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 | Riconoscione 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 |
| 9050016 | 90417 | 9050016_ID | D.M. 10/04/1952 G.U. 108 del 1952 | PI | Pisa, San Giuliano Terme, Vecchiano | 14403,23 | 8 Piana Livorno - Pisa - Pontedera | a | b | c | d |
| denominazione | | Zone di Tombolo, San Rossore e Migliarino, site nei comuni di Pisa, San Giuliano Terme e Vecchiano. | | | | | | | | | |
| motivazione | | [...] i territori predetti presentano cospicui caratteri di bellezza naturale. | | | | | | | | | |

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> | Il sito è caratterizzato dalla presenza del Tombolo di San Rossore - Migliarino considerato un geosito di valore nazionale. Comprende tratti di costa sabbiosa caratterizzati da cordoni dunali recenti e fossili ("tomboli"), barre emerse ("cotoni"), depressioni retrodunali, aree umide, lame e residui di stagni costieri, tutti elementi di notevole importanza naturalistica e paesaggistica. Nel settore settentrionale dell'area di vincolo ricade una porzione del padule di Massaciuccoli, i cui specchi rappresentano una testimonianza ben conservata della presenza in epoche passate di aree umide e ampi stagni retrodunali che occupavano il settore settentrionale della pianura apuo-versiliese, fino al pisano. Nella pianura alluvionale, oltre alle alluvioni recenti, sono presenti depositi palustri costituiti da argille plastiche ed organiche con presenza, talvolta, di frazioni limose corrispondenti ad aree paludose bonificate in tempi recenti. | <p>Permanenza dei valori tranne nelle aree antropizzate localizzate soprattutto lungo il litorale tra Marina di Pisa e Calambrone.</p> <p>I valori maggiori si sono conservati all'interno delle aree protette della Selva Pisana, delle Dune litoranee di Torre del Lago e nella zona del Padule e lago di Massaciuccoli. Tali aree ad elevata geodiversità sono minacciate dalla presenza di strutture antropiche e turistico-ricettive.</p> <p>Criticità legate alla degradazione della qualità dei corpi idrici superficiali (fiumi e specchi d'acqua), per cause sia naturali che antropiche, e alla presenza di tratti di costa in erosione all'interno delle aree protette che minacciano la permanenza delle aree umide e dei sistemi dunari. A queste si aggiungono fenomeni di intrusione salina che minacciano la permanenza delle pinete e dei boschi costieri e che comportano la degradazione qualitativa dell'acquifero costiero, soggetto a forti stress soprattutto durante il periodo estivo.</p> <p>Nell'entroterra e lungo i corsi d'acqua principali sono presenti, inoltre, aree a rischio idraulico da basso a molto elevato e di aree soggette a ristagno.</p> <p>Ulteriore elemento di rischio e dinamica di trasformazione in atto, risulta il processo di antropizzazione disordinata in corrispondenza delle sponde dei due fiumi Arno e Serchio, con conseguente alterazione del livello di integrità dei valori ambientali e naturali ancora presenti e della continuità biotica con gli ambiti di pianura più interni.</p> |
| Idrografia naturale | | Fiumi Arno e Serchio, e una rete idrografica minore (tra cui Fiume Morto e Fiume Morto Vecchio). Presenza di numerosi specchi d'acqua naturali (stagni retrodunali). | |
| Idrografia artificiale | | L'acqua costituisce un elemento strutturale per questo territorio costituito da zone bonificate, dominate da un sistema artificiale di canali e fossi realizzati con gli interventi di bonifica idraulica avviate in epoca medicea a partire dal XVI secolo. Il reticolo di canali artificiali oltre ad essere funzionale al contenimento del rischio idraulico, rappresenta un elemento costitutivo del paesaggio di pianura. Assumono particolare rilievo il Fosso d'Arno, il Fosso Reale, che si estende fino a Livorno, e il Canale dei Navicelli, che attraversa le aree contigue del Parco di Migliarino S. Rossore-Massaciuccoli e quelle interne alla tenuta di Tombolo, e connette la città di Pisa con il mare attraverso il fosso Scolmatore. Presenza di un acquifero multifalda all'interno dei depositi alluvionali della pianura versiliese-pisana. | |
| Struttura eco sistemica/ambientale | | | |
| Componenti naturalistiche | <i>Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura</i> | 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, ambienti agricoli tradizionali di pianura costiera, ecosistemi fluviali di basso corso e di foce (Fiumi Arno e Serchio) ed articolato reticolo idrografico minore. Elevata presenza di habitat e specie vegetali ed animali di interesse regionale/comunitario, rare e/o endemiche. Nelle aree di pertinenza fluviale dei principali corsi d'acqua dominano le formazioni ripariali associate a sporadici popolamenti di pino, che | <p>Permanenza del valore naturalistico espresso dagli habitat presenti negli ambiti costieri e retro-costieri, in gran parte ricadenti all'interno del Parco di Migliarino S. Rossore-Massaciuccoli, con elementi di criticità legati a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - alterazione dei sistemi dunali per la presenza di infrastrutture turistiche balneari, pulizia dell'arenile e calpestio (Viareggio, Marina di Torre del Lago, Vecchiano tra marina di Pisa e Calambrone), presenza centri abitati costieri (Marina di Pisa, Tirrenia) e fenomeni erosivi costieri (costa della Tenuta di San Rossore); - processi antropici di urbanizzazione intensiva e compatta, per funzioni turistico-residenziali-ricettive, con particolare riferimento all'area costiera e alle pinete compresa tra la foce del Fiume Arno e |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | | assumono un ruolo di connessione ecologica con gli ambiti di pianura, differenziato in base ai diversi gradi di naturalità che esse conservano nei diversi tratti. | Calambrone (Marina di Pisa, Tirrenia, area militare di Camp Derby); – alterazione della vegetazione ripariale e riduzione dello sviluppo trasversale degli ecosistemi fluviali per inidonea gestione delle sponde; – perdita dei caratteristici elementi vegetali lineari del paesaggio agricolo quali siepi, alberature, alberi camporili, anche per processi di intensificazione delle attività agricole. |
| Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000) | | SIR/SIC/ZPS 61 Dune litoranee di Torre del Lago; habitat di elevato valore naturalistico ambientale caratterizzato da costa sabbiosa, con cordoni dunali e modeste depressioni retrodunali, e dalle tipiche formazioni vegetali di psammofite. SIR/SIC/ZPS 62 Selva Pisana; sito costituito da un sistema di dune e interdune fossili con alternanza di pinete a pino marittimo e pino domestico, macchia alta, aree umide con canneti, cariceti, e altre formazioni di eofite e boschi igrofilii. Coste sabbiose con ecosistemi dunali. 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 planiziani e storici rimboschimenti di conifere di elevato valore paesaggistico e naturalistico. | Altre criticità legate a: – fenomeni di interrimento delle aree umide; – rischio di incendi e diffusione di fitopatologie nelle pinete costiere, con evoluzione della vegetazione per senescenza delle pinete e scarsa rinnovazione; – eccessivo carico di ungulati; – alterazione delle pinete costiere a San Rossore ad opera dell'areosol marino con presenza di tensoattivi e inquinanti (in particolare le aree della foce del fiume Arno e delle Lame di Fuori). Ulteriori elementi di criticità individuati dalle Istruzioni tecniche di cui alla Del.GR 644/2004, relativamente ai Siti Natura 2000, e dagli strumenti di gestione del Parco regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. |
| Struttura antropica | | | |
| Insedimenti storici | Tenute demaniali di San Rossore e di Tombolo. | Nel perimetro del vincolo sono presenti numerose ville, palazzi, edifici rurali storici, fattorie e cascine, colonie, edifici residenziali demaniali, chiese, opere infrastrutturali legate all'utilizzo delle risorse naturali (ponti, ecc.), complessi ippici (scuderie Reali). In particolare, il sistema delle fattorie medicee e granducali presenti all'interno delle tenute di Tombolo-Coltano e San Rossore con i relativi spazi di pertinenza e manufatti funzionali alle tradizionali attività agricole (stalle, abbeveratoi, ecc.) rappresenta un valore storico-culturale sia sotto il profilo architettonico che documentale. | Permanenza del valore storico, urbanistico, architettonico e paesaggistico del sistema insediativo storico, con criticità dovute a: – trasformazioni improprie di destinazione d'uso, prospettive, strutturali, di impianto, di finiture, nonché delle pertinenze che costituiscono parte integrante degli insediamenti; – espansioni recenti di scarso o nullo valore, in cui l'arredo delle piazze e del lungomare, delle strutture balneari manca di una progettualità unitaria; – processo di antropizzazione disordinata in corrispondenza delle sponde dei fiumi Arno e Serchio. |
| Insedimenti contemporanei | | Lungo la fascia costiera a sud dell'Arno, a confine con il Parco di San Rossore Migliarino Massaciuccoli, l'urbanizzazione è costituita da tre insediamenti continui sorti lungo la via litoranea che da Bocca d'Arno giunge a Livorno. I centri costieri di Marina di Pisa, Tirrenia e Calambrone, presentano caratteri urbanistici e architettonici differenziati che rispecchiano la diversità della loro matrice insediativa. 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". Presenza di strutture di pregio storico-architettonico, riconducibili al periodo razionalista e legati a funzioni sociali e di servizio (colonie pubbliche, strutture socio-sanitarie). Ulteriore emergenza architettonica a elevata valenza paesaggistica risulta essere la villa del Gombo. | Altre criticità: – parziale semplificazione culturale e geometrica della maglia della bonifica che però risulta ancora leggibile per orientamento dei campi e presenza di reticolo idraulico; – interruzione e perdita delle porzioni di territorio coltivato per incremento di attività urbane (espansione edilizia abitativa e turistica, nuovi impianti sportivi e ricreativi); – contenuto imboschimento di ex coltivi. |
| Viabilità storica | | Molteplici le viabilità storiche, di diverso grado, livello e tipologia. Di particolare valenza paesaggistica risulta la viabilità storica di collegamento all'interno della Tenuta di San Rossore e le viabilità storiche connesse all'utilizzo degli approdi fluviali. | |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | | | |
| Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture | | | |
| Paesaggio agrario | | <p>Il paesaggio agrario è dominato dalle pinete che costituiscono un elemento storicamente identitario del paesaggio sub litoraneo, e che rappresentano la matrice all'interno della quale sono inseriti seminativi strutturati secondo il reticolo idraulico testimone del paesaggio della bonifica.</p> <p>Particolare valore culturale è dato dalla permanenza dell'edilizia rurale storica, la quale, oltre a scandire la maglia agraria e insediativa, costituisce un'importante testimonianza dei presidi che storicamente si sono susseguiti nella gestione dell'area vincolata.</p> <p>La ricchezza naturale di tale contesto garantisce inoltre un livello di biodiversità che caratterizza fortemente le locali produzioni agricole di eccellenza.</p> | |
| Elementi della percezione | | | |
| Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere. | I territori predetti presentano cospicui caratteri di bellezza naturale. | <p>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.</p> <p>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. Di rilevanza paesaggistica risultano le ampie visuali panoramiche che si aprono sui fiumi Arno e Serchio.</p> <p>Rivestono un ruolo estetico percettivo le viste panoramiche godibili "da" e "verso" la Tenuta di San Rossore: la stessa organizzazione spaziale del complesso (doppi filari di pini marittimi, prati e pinete alternati a boschi misti sullo fondo), così come percepita dai principali viali che connettono le polarità del parco rappresentate dai fabbricati rurali medicei e leopoldini, scandisce le relazioni visive tra gli spazi aperti, gli elementi vegetazionali e le risorse storico-culturali di valore paesaggistico.</p> | Eventuali elementi di rischio per la percezione possono risultare l'occlusione delle visuali e le trasformazioni territoriali non contestualizzate. |
| 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>1 - Struttura idrogeomorfologica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale | <p>1.a.1. Tutelare e conservare l'arenile</p> | <p>1.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 per la prevenzione, il controllo e il contenimento dei fenomeni di erosione della linea di costa e per la salvaguardia degli arenili.</p> | <p>1.c.1. Sono da escludere tutti gli interventi suscettibili di innescare o aumentare fenomeni di erosione della costa.</p> |
| | <p>1.a.2. Assicurare la salvaguardia della costa mantenendo i caratteri morfologici e vegetazionali tipiche del sistema dunale</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.2. Riconoscere i sistemi dunali e retrodunali integri e le porzioni residue del sistema dunale.</p> <p>1.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire la conservazione dei sistemi dunali e retrodunali attraverso: il mantenimento della tipica sequenza dunale e dei naturali processi dinamici costieri; la razionalizzazione degli usi antropici legati alla fruizione turistica (installazione di strutture turistiche, fenomeni di calpestio e sentieramento diffuso, pulizia delle spiagge, inquinamento luminoso); - stabilire criteri per la corretta realizzazione degli interventi e delle opere di protezione e consolidamento. | <p>1.c.2. Non sono ammessi interventi che possono interferire negativamente con la tutela del sistema delle dune, con particolare riferimento all'apertura di nuovi percorsi (ad esclusione di quelli realizzati attraverso un progetto di razionalizzazione e riduzione del sentieramento su dune e che risultino attrezzati e compatibili) e alla realizzazione di strutture per la balneazione e/o il tempo libero.</p> |
| | <p>1.a.3. Tutelare il sistema idrografico naturale costituito: dai fiumi Serchio e Arno, da numerosi corsi d'acqua minori e dal sistema delle aree umide ad esso strettamente connesse.</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.4. Riconoscere le opere di regimazione idraulica, ove costituiscano elementi di valore riconosciuto, e gli elementi caratterizzanti il corso d'acqua, nonché i manufatti di valore storico.</p> <p>1.b.5. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare l'assetto idrogeologico, e i valori paesistico-ambientali; - valorizzare il sistema idrico costituito dai fiumi Serchio e Arno, aree umide, fossi, quale elemento identitario potenzialmente attrattore di forme di fruizione ambientale e paesaggistica sostenibile. | <p>1.c.3. 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 estetico percettiva dell'inserimento delle opere, e il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.</p> |
| <p>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</p> <ul style="list-style-type: none"> - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette e Siti di Natura 2000) | <p>2.a.1. Conservare i caratteri di naturalità che contraddistinguono le sponde ed aree di esondazione dei fiumi Serchio e Arno nonché le aree umide costiere.</p> <p>2.a.2. Conservare il sistema della Bonifica costituito dalla rete dei fossi e dei canali e del relativo sistema vegetazionale.</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. Individuare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona; - gli ambienti fluviali maggiormente artificializzati e degradati. <p>2.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - favorire la rinaturalizzazione ed evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale sostenendo interventi di manutenzione e recupero ambientale; - evitare interventi che comportino aumento dell'impermeabilità dei suoli nelle aree di pertinenza fluviale; - garantire una gestione idraulica compatibile con la conservazione | <p>2.c.1. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi 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.</p> |

| | | | |
|---|---|--|--|
| | | delle formazioni ripariali e con la tutela di importanti ecosistemi fluviali. | |
| | <p>2.a.3. Conservare il vasto sistema dunale e retrodunale e le relazioni che esso mantiene con l'arenile.</p> <p>2.a.4. Conservare le pinete e leccete di impianto mediceo, quale emergenze naturali di valore paesistico, attraverso opportune forme di manutenzione, gestione e reintegrazione.</p> <p>2.a.5. Conservare i boschi planiziari e ripariali.</p> <p>2.a.6. Mantenere il paesaggio agricolo di pianura alluvionale, caratteristico di gran parte delle aree contigue al Parco, quale elemento di mitigazione degli impatti esterni.</p> | <p>2.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"> - tutelare in modo integrale le aree dunali e retrodunali ancora presenti, attraverso una loro corretta gestione per il mantenimento della varietà di habitat e specie di interesse conservazionistico; - programmare una gestione delle pinete e leccete mediante una gestione selvicolturale finalizzata alla loro conservazione alla tutela degli habitat forestali di interesse conservazionistico nonché alla difesa da cause avverse; - incentivare il mantenimento/recupero degli agroecosistemi, con particolare riferimento all'agricoltura biologica o integrata; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - ridurre i livelli di impermeabilità ecologica e l'effetto barriera degli elementi infrastrutturali lineari mediante realizzazione di interventi di mitigazione; - individuare e tutelare/riqualificare i corridoi ecologici ancora esistenti e gli elementi del paesaggio agrario e forestale in grado di impedire la saldatura dell'urbanizzato (varchi ecologici); - individuare le aree verdi presenti all'interno degli insediamenti e ai margini degli stessi e programmare interventi di manutenzione, conservazione e potenziamento delle stesse. | <p>2.c.2. Non sono ammessi interventi in grado di compromettere il sistema dunale e le aree umide retrodunali.</p> <p>2.c.3. Sono da escludere tutti gli interventi che possano compromettere l'integrità delle pinete e leccete storiche, dei boschi planiziari costieri, nonché dei nuclei di pineta ancora presenti all'interno del tessuto edilizio.</p> <p>2.c.4. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).</p> <p>2.c.5. Sono da escludere tutti gli interventi che possono interferire con la tutela delle pinete di impianto mediceo, ad eccezione di quelli legati a problematiche di stabilità o fitosanitarie. Deve essere comunque garantita la sostituzione degli individui arborei di genere Pinus certificati come staticamente pericolosi o morti con esemplari dello stesso genere.</p> |
| | <p>2.a.7. Conservare i caratteri di naturalità diffusa, i valori naturalistici e i caratteri costitutivi dei Siti Natura 2000:</p> <ul style="list-style-type: none"> - SIR/SIC/ZPS 61 Dune litoranee di Torre del Lago; - SIR/SIC/ZPS 62 Selva Pisana; - Parco di Regionale di San Rossore, Migliarino e Massaciuccoli. | <p>2.b.4. 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, assicurano l'applicazione delle principali misure di conservazione relative al sistema di SIR/SIC/ZPS indicate nelle specifiche norme in materia, e al Parco di Regionale di Migliarino-San Rossore-Massaciuccoli.</p> | <p>2.c.6. Non sono ammessi interventi in contrasto con:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le misure di conservazione di cui alle specifiche norme in materia definite per le ZPS e ZSC; - la disciplina dei Piani e regolamenti del Parco regionale Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. |
| <p>3 - Struttura antropica</p> <ul style="list-style-type: none"> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario | <p>3.a.1. Conservare la leggibilità e riconoscibilità dell'impianto storico degli insediamenti costieri, i caratteri architettonici e tipologici del patrimonio edilizio di valore storico e le relazioni figurative con il paesaggio costiero, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia non compromettano la leggibilità della forma degli insediamenti costieri e la riconoscibilità del tessuto di impianto storico, nonché gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio litoraneo, concorrano alla riqualificazione 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.1. Individuare, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, gli insediamenti costieri di impianto storico e il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata sul piano morfologico, percettivo, identitario.</p> <p>3.b.2. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici e storico-architettonici degli insediamenti i (testimonianze dell'architettura Liberty, colonie marine riconducibili al periodo razionalista) espressivi dell'identità storico culturale, le loro relazioni con il contesto paesaggistico, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva. - i margini degli insediamenti, nonché i loro caratteri paesaggistici, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dell'insediamento rispetto al territorio circostante; - i con visivi che si aprono dagli insediamenti costieri, verso la pineta e il mare; - individuare zone di compromissione relative ad interventi edilizi non | <p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio degli insediamenti costieri di impianto storico e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico di impianto, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di valore storico ed identitario degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con la con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela, la conservazione e l'eventuale recupero degli spazi aperti e delle aree libere all'interno degli insediamenti (piazze e giardini, passeggiata del lungomare) evitando l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - sia garantita la conservazione e la riqualificazione delle aree a verde (aree a contatto con le pinete) a margine degli insediamenti, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | <p>correttamente inserite nel contesto e ad elementi di disturbo delle visuali da e verso la costa e il mare.</p> <p>3.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare gli interventi di trasformazione e manutenzione del patrimonio edilizio verso la conservazione e il recupero dei caratteri morfologici, architettonici del tessuto edilizio, degli edifici e dei manufatti di valore storico ed identitario quali: le testimonianze dell'architettura Liberty e le colonie marine; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore; - orientare gli interventi, nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, verso la conservazione dei caratteri di impianto e delle relazioni percettive con il paesaggio costiero; - orientare gli interventi alla riqualificazione dell'immagine dell'insediamento e degli elementi significativi del paesaggio litoraneo, in particolare al recupero e alla riqualificazione delle aree interessate dalla presenza di manufatti, incongrui per tipologia, dimensione e caratteri formali; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri degli insediamenti; - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari); - limitare gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, orientando quelli ammissibili verso la coerenza e la compatibilità con il contesto in cui si inseriscono (valutandone la dimensione in relazione alla consistenza dell'insediamento esistente e alla qualità del disegno d'insieme), sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani consolidati; - limitare i processi di urbanizzazione anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - impedire saldature lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di sistemi insediativi storicamente distinti e non realizzare nuovi insediamenti che possono competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali; - evitare lo sfrangiamento del tessuto insediativo assicurare la continuità dei fronti urbani; - assicurare il mantenimento delle aree libere e a verde che qualificano il tessuto urbano storico conservandone i caratteri tradizionali, la consistenza e la qualità urbana, nonché quelle rurali situate a margine dell'edificato storico in stretta relazione funzionale e percettiva con lo stesso; - assicurare la qualità progettuale degli interventi edilizi, siano essi inerenti a restauro dell'edilizia esistente o a trasformazioni/inserimenti con linguaggi architettonici contemporanei che interpretino i caratteri paesaggistici del contesto, con particolare attenzione: <ul style="list-style-type: none"> - al corretto dimensionamento dell'intervento in rapporto alla consistenza degli insediamenti storici e tradizionali eventualmente presenti nell'intorno paesaggistico; - alla qualità del disegno d'insieme del nuovo intervento in rapporto alla tradizionale tipologia dell'edificato storico eventualmente presente; - all'armonioso rapporto verde – costruito e alla contestuale integrazione del progetto delle aree verdi e delle finiture pertinenziali con il progetto architettonico; - orientare gli interventi di trasformazione verso la qualificazione | <ul style="list-style-type: none"> - sia conservato il valore identitario dello skyline degli insediamenti costieri così come percepito dalla viabilità principale e dal mare; - i progetti delle nuove aree di sosta e parcheggio ad uso pubblico siano compatibili e coerenti con i valori espressi dall'area di vincolo e non comportino la riduzione delle superfici permeabili. <p>3.c.2. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri connotativi degli insediamenti esistenti: morfologia, trama viaria, patrimonio edilizio di valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, 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. <p>3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p> |
|--|--|---|--|

| | | | |
|---|---|---|--|
| | | <p>dell'immagine della città e degli elementi strutturanti il paesaggio, assicurando altresì la qualità architettonica;</p> <ul style="list-style-type: none"> - migliorare la transizione tra paesaggio urbano e territorio aperto; - assicurare il mantenimento ed il recupero degli accessi pubblici al mare. | |
| <p>3.a.3. Conservare il patrimonio edilizio di matrice storica, costituito dalle ville fattoria (medicee e leopoldine), palazzi, chiese, edifici specialistici, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.4. Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra fattorie medicee e granducali, scuderie storiche, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale del parco di San Rossore-Massaciuccoli.</p> <p>3.a.5. Conservare il sistema storico di opere idrauliche ed infrastrutturali legato allo sfruttamento dell'acqua (rete dei canali, opere di bonifica, ponti ecc.).</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 caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono il patrimonio edilizio di valore storico - paesaggistico; - le aree di pertinenza paesaggistica, da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo e storico-funzionale; - il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra fattorie storiche, scuderie, case coloniche, viabilità storica e territorio rurale del parco di San Rossore Massaciuccoli. <p>3.b.5. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici del patrimonio edilizio di valore storico-paesaggistico e orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la conservazione dei caratteri storici; - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e i caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - nelle aree di pertinenza paesaggistica delle fattorie storiche, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e le pinete, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica; - assicurare la conservazione delle opere idrauliche ed infrastrutturali legate allo sfruttamento dell'acqua. | <p>3.c.4. Per gli interventi che interessano gli edifici, i manufatti, di valore storico, architettonico e testimoniale, comprese le fattorie storiche, le relative aree di pertinenza di valore storico-paesaggistico, sono prescritti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il mantenimento dei caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento alle fattorie medicee e ai complessi ippici presenti all'interno del Parco di San Rossore e all'edilizia rurale storica che caratterizza i territori retro costieri, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale/con i caratteri storici; - in presenza di sistemazioni delle aree pertinenziali originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva); - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico. <p>3.c.5. Per gli interventi sugli edifici storici di pertinenza quali case coloniche e annessi agricoli, è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia rispetto al sistema funzionale storicamente consolidato; non sono ammessi interventi che comportino la destrutturazione di elementi costituenti il sistema storico-funzionale quali demolizioni e relativi riaccorpamenti.</p> <p>3.c.6. Gli interventi devono garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, il mantenimento dell'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e con l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante il sistema; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica. | |
| <p>3.a.6. Conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra gli insediamenti costieri, le pinete e il mare.</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 i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli,) le aree a margine e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.7. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc., nonché la localizzazione di impianti di distribuzione carburante; | <p>3.c.7. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici, delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici. - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, tabernacoli, cippi, iscrizioni, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle aree a margine e delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento alle alberature a corredo di valore paesaggistico; | |

| | | |
|--|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - conservare, anche per gli eventuali interventi di cui sopra, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale, le relazioni storiche funzionali tra i tracciati, le emergenze architettoniche/insediamenti costieri da essi connessi, le pinete e il mare; - valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri all'interno delle pinete e del territorio rurale. | <ul style="list-style-type: none"> - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. |
| 3.a.7. Recuperare e riqualificare dal punto di vista funzionale e paesaggistico la riva sinistra dell'Arno compresa all'interno dell'area vincolata. | <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.8. Riconoscere tratti della riva sinistra dell'Arno caratterizzati da fenomeni di degrado e da occlusione delle visuali verso il fiume.</p> <p>3.b.9. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assicurare la tutela delle aree/spazi di pertinenza del fiume; - promuovere il riordino formale e funzionale delle strutture e delle attrezzature per la pesca e il rimessaggio dei natanti presenti in riva sinistra dell'Arno, finalizzato al recupero degli originari con visivi; - promuovere il recupero della qualità architettonica e del rapporto con le aree di pertinenza del fiume in relazione alla collocazione dell'edificato lungo la fascia ripariale; - promuovere il recupero del rapporto con il fiume mediante l'individuazione di diversi punti panoramici fruibili al pubblico e di un eventuale collegamento ciclo-pedonale con il Parco di San Rossore. | 3.c.8. Rispettare le misure contenute nel Verbale di adunanza della commissione provinciale del giorno 7 giugno 1955 (divieto di edificabilità tra il viale e l'Arno per una fascia di 60 m dall'asse del viale lato sinistro fino alla via della Vettola; tra il Viale e la ferrovia nel tratto oltre via della Vettola) volte a tutelare la visibilità dell'Arno e della campagna dal viale. |
| <p>3.a.8. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale caratteristico della bonifica.</p> <p>3.a.9. Tutelare e recuperare i paesaggi agrari e le loro componenti strutturanti al fine di assicurarne il mantenimento dell'identità storica.</p> <p>3.a.10. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</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.10. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano Paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e culturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità poderale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie della bonifica di impianto storico;; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico - percettivo che su quello funzionale; - gli assetti culturali. <p>3.b.11. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata del paesaggio).</p> <p>3.b.12. Individuare le formazioni forestali di origine artificiale realizzati su terreni agricoli a seguito dell'adesione a misure agro-ambientali promosse dagli strumenti per lo sviluppo rurale a livello comunitario.</p> <p>3.b.13. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di</p> | <p>3.c.9. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantiscano l'assetto idrogeologico e la salvaguardia delle opere di sistemazione idraulico agraria di particolare interesse storico e/o paesaggistico riconosciute e si inseriscano nel contesto paesaggistico agrario secondo principi di coerenza (forma, proporzioni e orientamento); - sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze). <p>3.c.10. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano mantenuti i caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia rurale storica che caratterizza i territori retro costieri, siano utilizzate di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale; - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra gli elementi che compongono il sistema insediativo rurale (fattorie e medicee e granducali, poderi, coloniche) e paesaggio agrario |

| | | | |
|---|---|--|---|
| | | <p>valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.14. 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; - 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); - mantenere/tutelare/conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale espressione della bonifica di impianto storico; - mantenere e/o incentivare, nei contesti storicamente caratterizzati da varietà colturale e dalla presenza di mosaici agricoli, il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente; - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali; - promuovere e incentivare gli interventi finalizzati alla conservazione e al recupero delle sistemazioni idraulico agrarie quali opere di miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale; - mantenere la vegetazione di corredo della maglia agraria, come alberature, siepi, fasce di vegetazione riparia, al fine di garantire la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal piano; - conservare l'impianto tipologico e architettonico del patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico. Gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale, e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - mantenere in presenza di un reseed originario la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - promuovere ed incentivare il recupero dei manufatti di valore storico e testimoniale connessi alle attività agricole tradizionali (tabaccaie, mulini, essicatoi, filande, ecc.); - recuperare i complessi e i fabbricati agricoli storici in stato di degrado, per interventi incoerenti rispetto ai caratteri tradizionali dell'edilizia rurale; - 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; - localizzare i nuovi edifici rurali nel rispetto dell'impianto storico della struttura agraria, letta nelle sue componenti e relazioni principali (principali allineamenti, gerarchie dei percorsi, e relazioni tra percorsi). | <p>circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.11. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p> <p>3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. <p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. <p>3.c.14. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate</p> |
| <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 dalle principali infrastrutture viarie e ferroviarie verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di San Rossore Miglairino Massaciuccoli, verso la costa, il mare e i rilievi apuani.</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. Individuare :</p> | <p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; - recuperino e riqualifichino la qualità percettiva delle visuali verso i |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | <p>4.a.2. Mantenere l'ampia percezione visiva che si gode dal lungomare di Marina di Pisa verso le isole, la costa apuana e quella livornese e dagli altri punti di vista accessibili al pubblico presenti lungo l'intero arco costiero dai quali è possibile percepire il mare.</p> | <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati viari e ferroviari connotati da elevati valori panoramici, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità) che da essi si aprono verso le aree rurali interne ed esterne al Parco di San Rossore Miglairino Massaciuccoli, verso la costa, il mare e i rilievi apuani; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema costiero; - individuare i tratti delle infrastrutture viarie caratterizzati dalla presenza di ostacoli visivi che limitano e/o dequalificano e/o impediscono (gallerie, barriere antirumore) la qualità percettiva delle visuali. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - pianificare e razionalizzare il passaggio delle infrastrutture tecnologiche (impianti per telefonia, sistemi di trasmissione radio-televisiva, utenze e isole ecologiche) 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; - 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 paesaggio; - regolamentare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre ulteriori elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate; - privilegiare la riqualificazione paesaggistica dei depositi a cielo aperto eventualmente esistenti, anche attraverso interventi di mitigazione visiva e la loro eventuale delocalizzazione se collocati in aree in stretta relazione visiva con i valori riconosciuti dalla scheda di vincolo; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - 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 da e verso...(gli insediamenti storici, le principali emergenze architettoniche, le eccellenze naturalistiche). | <p>contesti di valore paesaggistico.</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. Le barriere antirumore di nuova previsione devono essere realizzate con soluzioni tecnologiche innovative, che consentano di minimizzare l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo, garantendo altresì l'ottimizzazione delle prestazioni antirumore.</p> <p>4.c.4. I progetti relativi agli interventi infrastrutturali e alle opere connesse devono garantire soluzioni tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica rispetto agli assetti morfologici dei luoghi e alla trama consolidata della rete viaria esistente, minimizzando l'interferenza visiva con il valore estetico-percettivo del vincolo.</p> <p>4.c.5. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p> |
|--|--|--|---|