



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			
9048169	90064	90482169_ID	D.M.27/10/1951- G.U.258-1951dec	FI	Firenze	778,27	6 Firenze-Prato-Pistoia	a	b	c	d
denominazione		Territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo, sito nell’ambito del comune di Firenze.									
motivazione		[ ... ] le località predette nel loro insieme costituiscono un elemento fondamentale e caratteristico del paesaggio locale.									

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	Territorio delle colline di Bellosguardo, di Marignolle e adiacenze, fino alla Certosa del Galluzzo.	L'area comprende le estreme propaggini settentrionali del sistema dei Monti del Chianti. Le morfologie si presentano dolci e ondulate impostate su litologie argillitiche e sui Limi argilloso-sabbiosi ed argille sabbiose del Villafranchiano – Rusciniano; i rilievi risultano più marcati, invece, su litotipi con comportamento meccanico differente quali la Pietraforte (es. Monte Uliveto – Bellosguardo) e il Flysch calcareo – marnoso di Monte Morello (es. Monte Acuto dove sorge il complesso monumentale della Certosa di Firenze). I depositi plio-pleistocenici argillosi che affiorano nella zona di vincolo costituiscono aree di cerniera tra i rilievi collinari e la pianura, con corpi sedimentari ben conservati e suoli molto evoluti.	L'area è interessata dai cantieri per il by-pass che collegherà Galluzzo all'attuale tracciato della Firenze-Siena.
Idrografia naturale		L'area è lambita ad ovest dal corso del Fiume Greve ed attraversata a sud dal Torrente Ema.	
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.	Zona collinare di Bellosguardo e Marignolle con tipico paesaggio agricolo collinare fiorentino a dominanza di oliveti terrazzati e con elevata presenza di elementi vegetali lineari (filari alberati, siepi), seminativi e boschetti, a costituire un unicum di valore naturalistico. Reticolo idrografico minore con ecosistemi fluviali di interesse conservazionistico (in particolare Fiume Greve) e vegetazione ripariale, presenza di nuclei boscati relittuali di latifoglie, sclerofille e conifere (ad esempio in adiacenza della Certosa del Galluzzo) e parchi storici.	Parziale permanenza dei valori con criticità legate ai processi di sviluppo urbanistico nelle aree marginali (in particolare margine occidentale del vincolo) e cantieri per la realizzazione del By-pass del Galluzzo ad interessare direttamente gli ecosistemi fluviali del Torrente Greve.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)			
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura.	Presenza di numerose eccellenze storico-architettoniche quali castelli, ville e luoghi di culto, tra cui spiccano il Convento Certosa del Galluzzo, il complesso monumentale di Bellosguardo, Villa Strozzi al Boschetto, che per la loro posizione sommitale costituiscono valore iconografico. Ai margini dell'area vincolata si trovano porzioni di edificato storico extra-moenia della città di Firenze.	Le espansioni dagli anni Sessanta ad oggi si sono sviluppate principalmente lungo le direttrici storiche principali. La propaggine sud-orientale dell'area, in continuità con l'abitato del Galluzzo, è interessata dalla realizzazione di un centro commerciale. Le principali trasformazioni registrate nell'area di vincolo interessano la semplificazione degli appezzamenti a seminativo e la perdita di coltivi conseguente al contenuto incremento del tessuto urbano, con progressiva espansione delle aree incolte e conseguente impoverimento del paesaggio.
Insediamenti contemporanei			
Viabilità storica		Presenza di numerosi tracciati viari storici, in particolare della via Cassia, oggi via Senese.	
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			

Paesaggio agrario		<p>Paesaggio agrario caratterizzato dagli oliveti tradizionali disposti sulle pendici di Bellosguardo e che da esse scendono fino a intervallarsi ai seminativi presenti nella parte più pianeggiante.</p> <p>Aree non edificate che, sebbene non più coltivate, possiedono un valore potenziale ai fini dell'attuazione degli obiettivi previsti per la tutela e la valorizzazione del paesaggio agrario tradizionale.</p> <p>Il paesaggio agrario dell'oliveto tradizionale presenta un buon grado di conservazione delle sistemazioni di versante e del livello di infrastrutturazione ecologica, la parte caratterizzata dall'associazione tra seminativi e oliveti si distingue invece per le geometrie ben definite dagli elementi naturali lineari. Di elevato valore culturale risulta essere la stretta relazione con l'insediamento storico.</p>	
Struttura percettiva			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	L'area costituisce elemento fondamentale e caratteristico del paesaggio.	Ampie visuali sul paesaggio agrario e sul patrimonio diffuso di architetture di valore storico architettonico e identitario (ville, giardini, case coloniche, aggregati rurali, edifici e complessi religiosi) si aprono lungo i tracciati a dai maggiori punti di belvedere, nonché dal rilievo collinare che costituisce terrazzo naturale di affaccio sulla Firenze storica percepibile nella sua unitarietà.	La pressione insediativa esercitata dal Capoluogo ha parzialmente alterato le visuali che si aprono dall'asse storico viario di fondovalle verso le fasce pedecollinari.
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
<b>1 - Struttura idrogeomorfologica</b> - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Tutelare i caratteri morfologici e figurativi del sistema collinare.	1.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a conservare i caratteri morfologici del rilievo collinare favorendo interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico.	1.c.1. 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, il mantenimento dei valori di paesaggio identificati.
	1.a.2. Tutelare i corsi d'acqua naturali, con particolare attenzione alla morfologia, alla vegetazione riparia del reticolo idraulico minore, garantendo continuità tra quella del sistema collinare e quella presente nel fondovalle.	<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 porzioni residue di vegetazione ripariale autoctona.</p> <p>1.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a salvaguardare dal punto di vista naturalistico, ambientale e paesaggistico il reticolo idrografico, nonché la vegetazione riparia esistente.</p>	
<b>2 - Struttura eco sistemica/ambientale</b> - Componeneti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree Protette, Siti Natura 2000)	<p>2.a.1. Conservare gli agroecosistemi caratterizzati da elevato valore naturalistico e paesaggistico e la loro caratteristica eterogeneità.</p> <p>2.a.2. Conservare e riqualificare i nuclei boscati relittuali e gli ecosistemi fluviali.</p>	<p>2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco;</li><li>– incentivare il mantenimento delle attività agricole;</li><li>– attuare una gestione del reticolo idrografico in grado di mantenere la continuità della vegetazione ripariale;</li><li>– mettere in atto interventi di riqualificazione ambientale delle aree interessate dai cantieri per il by-pass del Galluzzo;</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>	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 delle 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.
<b>3 - Struttura antropica</b> - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	<p>3.a.1. Tutelare il tessuto e l'edificato di impianto storico extra-moenia della città di Firenze, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria, nonché i rapporti figurativi tra il tessuto storico e il paesaggio collinare.</p> <p>3.a.2. Tutelare il centro storico del Galluzzo, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico ed i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.</p> <p>3.a.3. Tutelare gli assetti figurativi del sistema insediativo di impianto storico, garantendo che interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, compatibili con l'esigenza primaria di preservare i contesti paesaggistici, non compromettano gli</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 morfologici (struttura urbana storica) e storico-architettonici del tessuto storico di Firenze e del centro del Galluzzo, nonché le relazioni con il paesaggio collinare, (riconoscimento delle aree di margine);</li><li>– le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;</li><li>– i margini degli insediamenti, in coerenza con le indicazioni del Piano Paesaggistico, quali limite percepibile dell'insediamento urbano rispetto al territorio rurale e naturale;</li><li>– zone di compromissione relative a espansioni non</li></ul>	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di fisionomia storica degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, coerenti e compatibili con il contesto urbano e con i caratteri originali;</li><li>– sia garantita la tutela e la valorizzazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di fisionomia storica evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;</li><li>– siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici e le relative opere di arredo;</li><li>– in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di</li></ul>

	<p>elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso i nuclei storici e orientare gli interventi al recupero dell'immagine storica;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– i con i visivi che si aprono da e verso la città di Firenze, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso.</li></ul> <p>3.b.2. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici;</li><li>– assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico;</li><li>– evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo, anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;</li><li>– non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la città storica con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici e delle vie di accesso, al fine di impedire interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva, assicurando altresì la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti e delle fasce pedecollinari;</li><li>– mettere in atto interventi di riqualificazione paesaggistica delle aree interessate dal by-pass del Galluzzo;</li><li>– 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 del paesaggio;</li><li>– garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva;</li><li>– impedire saldature lineari, ivi compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, di sistemi insediamenti che possono competere gerarchicamente e visivamente con gli aggregati storici o compromettere i varchi visuali, in particolare lungo il tracciato della via Cassia (via Senese) nel tratto dal margine del centro abitato delle Due Strade a quello del Galluzzo;</li><li>– incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili;</li><li>– regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti;</li><li>– regolamentare la definizione delle soluzioni cromatiche esterne, anche mediante specifico “piano del colore e dei materiali”.</li></ul>	<p>arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, verande infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, sono ammesse a condizione che rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità;</li><li>– l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;</li><li>– gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;</li><li>– l'installazione degli impianti per la produzione di energia da pannelli fotovoltaici e solari sia progettata in relazione alle caratteristiche dell'immobile e alle visuali intercettate; non preveda il mero appoggio di elementi sulla copertura, a favore di una confacente integrazione, impiegando adeguate soluzioni tecnologiche, geometriche, cromatiche e di messa in opera, affinché non siano visibili gli elementi di bordo e di supporto. I serbatoi o altri elementi accessori andranno posti all'interno dei volumi costruiti.</li></ul> <p>3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p> <p>3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;</li><li>– siano mantenuti i con i e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,);</li><li>– siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;</li><li>– siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;</li><li>– sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;</li><li>– le nuove aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;</li><li>– eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.</li></ul> <p>3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
3.a.4. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico e architettonico (quali pievi, abbazie, conventi, palazzi, ecc.) tra cui la Certosa di Firenze, quale eccellenza architettonica e iconografica.	Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:	3.c.5. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono ammessi a condizione che:	
		<ul style="list-style-type: none"><li>– siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali,</li></ul>	

		<p>3.b.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– i caratteri morfologici, tipologici, architettonici storici e identitari, appartenenti ai luoghi;</li><li>– l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, della Certosa, ad essa fortemente interrelato sul piano morfologico, percettivo e storicamente su quello funzionale;</li></ul> <p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti ai luoghi, incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</li><li>– assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li><li>– conservare i caratteri di matrice storica e le relazioni percettive tra l'insediamento storico della Certosa e il contesto paesaggistico;</li><li>– garantire il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di garages, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, assicurando il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto, dei caratteri storico-architettonici-tipologici degli edifici.</li></ul>	<p>materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– in presenza di sistemazioni pertinenziali di rilevanza , il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento della superficie di finitura, dei manufatti presenti e del sistema del verde</li><li>– 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, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico;]</li><li>– non costituiscano barriere visive in prossimità dei coni visivi che si aprono verso la Certosa del Galluzzo e gli altri manufatti, edifici e complessi architettonici, garantendo la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità.</li></ul> <p>3.c.6. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p>
<p>3.a.5. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville tra cui il complesso di Bellosguardo e Villa Strozzi al Boschetto, nelle loro configurazioni storiche quali eccellenze di valore universalmente riconosciuto, l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico e non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale nonché le relazioni tra ville e sistema insediativo di impianto storico,</p>	<p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territori e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>3.b.5. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono gli edifici e i complessi monumentali di valore storico-paesaggistico, ville, relativi parchi e giardini storici, sul piano morfologico, percettivo, identitario funzionale;</li><li>– il relativo intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, da intendersi quale area fortemente interrelata al bene medesimo sul piano morfologico, percettivo, identitario e storicamente su quello funzionale;</li><li>– il sistema delle relazioni gerarchiche e percettive ancora persistenti tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e la campagna.</li><li>– i coni visivi che si aprono verso le ville, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalle vie di accesso.</li></ul> <p>3.b.6. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la tutela delle componenti ancora persistenti del sistema insediativo delle ville e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti/giardini, nonché degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storico, cappelle)</li><li>– assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</li></ul>	<p>3.c.7. Gli interventi che interessano le ville e i relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico, compresi gli edifici storici di pertinenza quali fattorie, case coloniche e annessi agricoli, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– sia garantita la compatibilità della destinazioni d'uso prescelta con il valore storico-architettonico dell'immobile;</li><li>– sia mantenuta la relazione spaziale, funzionale e percettiva tra villa e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto;</li><li>– eventuali progetti di recupero devono garantire la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;</li><li>– siano conservati gli aspetti esteriori, utilizzando soluzioni formali, materiali e cromie compatibili e coerenti e mantenendo l'unitarietà delle aree libere; inoltre siano preservate le opere complementari (percorsi, serre, limonaie, grotte, fontane, muri di perimetrazione e di sistemazione del terreno, opere di regimentazione delle acque, aiuole, giardini, annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario);</li><li>– in presenza di parco o giardino o resede, originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree, degli spazi pertinenziali comuni e dei percorsi, evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;</li><li>– le serre solari e verande, non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili e non interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;</li><li>– l'installazione di nuovi impianti, l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti siano previsti secondo soluzioni di adeguata qualità progettuale, con l'adozione di soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici, privilegiando i sistemi di tipo centralizzato;</li><li>– gli interventi per il miglioramento del risparmio energetico siano realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici ed edilizi aventi valore storico-</li></ul>	

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– nell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, delle ville, orientare gli interventi che interessano i manufatti, le opere di valore storico, le aree agricole e boschive, verso la conservazione dei caratteri di matrice storica e delle relazioni percettive e spaziali tra la villa e il paesaggio agrario circostante;</li> <li>– incentivare gli interventi indirizzati al miglioramento del risparmio energetico per i fabbricati esistenti, quale misura alternativa e/o complementare all'inserimento delle fonti energetiche rinnovabili;</li> <li>– regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti.</li> </ul>	<p>tradizionale, privilegiando soluzioni che inseriscano i nuovi spessori a ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai.</p> <p>3.c.8. 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.9. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.</p>
<p>3.a.6. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, ed il territorio aperto, con particolare riferimento agli elementi di valore paesaggistico di corredo alla viabilità che tendono a qualificare l'identità e la riconoscibilità dei percorsi.</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.7. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura, tracciato), le opere d'arte in pietra (quali muri di contenimento, ponticelli, zanelle) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio;</li> <li>– tra le viabilità contemporanee e le infrastrutture, quelle che rappresentano elementi di rilevante panoramicità.</li> </ul> <p>3.b.8. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– limitare, su tracciati di particolare visibilità e valore storico, gli interventi di adeguamento, circonvallazioni, innesti sul tracciato storico ecc.;</li> <li>– 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 da essi connessi (pievi, ville, corti, monasteri, borghi) e i luoghi aperti;</li> <li>– valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri, i sentieri;</li> <li>– pianificare nuove forme di connessione tra la città costruita (intramoenia) e la collina (extramoenia), anche con riferimento alle emergenze monumentali;</li> <li>– nelle aree di viabilità storica e/o panoramica limitare l'altezza delle strutture di sostegno dei corpi illuminanti.</li> </ul>	<p>3.c.10. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;</li> <li>– il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto;</li> <li>– la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</li> <li>– siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;</li> <li>– sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;</li> <li>– 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;</li> <li>– 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.</li> </ul>
<p>3.a.7. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva e l'elevato valore culturale del paesaggio agrario espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza.</p> <p>3.a.8. Mantenere gli assetti figurativi del paesaggio agrario, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con gli insediamenti storici.</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.9. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– il patrimonio edilizio rurale sparso o aggregato di valore storico, tipologico e architettonico;</li> <li>– anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura consolidata del paesaggio agrario quale esito</li> </ul>	<p>3.c.11. 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"> <li>– garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;</li> <li>– sia garantita la continuità della viabilità interpodereale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione</li> </ul>

		<p>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"> <li>– la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpodereale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo);</li> <li>– le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglioniamenti, lunette, terrazzamenti, acquidotti, scoline, fossi), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti;</li> <li>– le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale;</li> <li>– gli assetti colturali.</li> </ul> <p>3.b.10. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali (struttura consolidata di impianto tradizionale del paesaggio agrario tradizionale).</p> <p>3.b.11. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– promuovere e incentivare le attività agricole quali pratiche di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale nonché per l'elevato valore culturale, espressione della stretta relazione con un insediamento storico diffuso e di eccellenza;</li> <li>– evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo;</li> <li>– definire gli interventi di conservazione e miglioramento del paesaggio e dell'ambiente rurale finalizzati al mantenimento dei caratteri di valore paesaggistico, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale);</li> <li>– mantenere il grado di diversificazione colturale e paesaggistica esistente;</li> <li>– incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto;</li> <li>– promuovere il recupero dei suoli agricoli semiabbandonati o scarsamente utilizzati ai margini dell'edificato urbano e delle strade;</li> <li>– limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo compresi quelli per l'agricoltura amatoriale ad eccezione di quelli strettamente necessari all'impresa agricola;</li> <li>– 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.</li> </ul>	<p>del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);</li> <li>– siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli.</li> </ul> <p>3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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;</li> <li>– privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali e assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento, privilegiando l'utilizzo della viabilità esistente.</li> </ul> <p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;</li> <li>– non interferendo visivamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;</li> <li>– 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.</li> </ul> <p>3.c.14. Non sono ammessi interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>
<p><b>4 - Elementi della percezione</b></p> <p>- Visuali panoramiche 'da' e 'verso' (unire a percorsi e punti di vista), percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere</p> <p>- Strade di valore paesaggistico</p>	<p>4.a.1. Salvaguardare e valorizzare l'integrità visiva del rilievo collinare, nonché le visuali che da questo si aprono verso la Firenze storica.</p> <p>4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi</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 i tracciati, i principali punti di vista e belvedere verso la città di Firenze e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore</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 e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. Non sono consentiti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere)</li> </ul>



	<p>percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti.</p>	<p>estetico-percettivo, nonché i varchi visuali verso la Certosa del Galluzzo e le altre emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.</p> <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– salvaguardare e valorizzare i tracciati (tratti stradali e ferroviari) e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico;</li> <li>– salvaguardare e valorizzare i punti d'ingresso ai centri abitati, le prospettive verso emergenze architettoniche o naturali, anche con la creazione di adeguati punti di sosta;</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>– prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati;</li> <li>– assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni;</li> <li>– assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici;</li> <li>– regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica;</li> <li>– pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio;</li> <li>– evitare la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado, privilegiandone la localizzazione in aree destinate ad attività produttive e attraverso interventi che prevedano soluzioni progettuali paesaggisticamente integrate.</li> </ul>	<p>accessibili al pubblico;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo;</li> <li>– la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.</li> </ul> <p>4.c.3. Inoltre è prescritto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati;</li> <li>– la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano compatibili (per dimensione, tipologia e materiali) coi caratteri dei luoghi, garantendo il mantenimento e il miglioramento delle visuali principali e/o panoramiche;</li> <li>– 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;</li> <li>– i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.</li> </ul> <p>4.c.4. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati</p>
--	--	--	--