



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			
9048364	90017	9048364_ID	D.M.27/08/2003 G.U.48-2004	FI	Bagno a Ripoli		6 Firenze-Prato-Pistoia	a	b	c	d
denominazione		Località “Villamagna” sita nel territorio di Bagno a Ripoli.									
motivazione		La zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la varietà degli aspetti e l'alternanza delle aree boschive e aree coltivate, la bellezza dei paesaggi rurali di antica origine, la presenza di impianti di notevole importanza storica e architettonica, rappresenta una serie di quadri di grande valenza ambientale, godibile percorrendo le strade strette del territorio, e costituisce un complesso di cose immobili dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura.									

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	Il provvedimento non riconosce esplicitamente elementi di valore da ricondurre a tale struttura	Il territorio si presenta collinare con rilievi costituiti prevalentemente dai Flysch calcarei-marnosi della Formazione di Monte Morello. Lungo il Borro di Vallina affiorano le arenarie della formazione della Pietraforte. La testata della valle è interessata da ampie aree con frane stabilizzate che creano pendii meno acclivi e contropendenze.	Permanenza del valore geomorfologico. Ampia area interessata da franosità lungo i versanti tra Poggio Alberaccio e Poggio Balestrieri. Si evidenziano, inoltre, ampie aree a pericolosità idraulica e geomorfologica molto elevata ed elevata lungo il Borro di Vallina e lungo i versanti.
Idrografia naturale			
Idrografia artificiale			
Struttura eco sistemica/ambientale			
Componenti naturalistiche	Alternanza di aree boschive ed aree coltivate.	Colline ad est di Firenze con caratteristico paesaggio agricolo e forestale assai diversificato, con oliveti terrazzati, vigneti, seminativi, incolti, aree boscate, elementi vegetali lineari e puntuali, reticolo idrografico minore a costituire un unicum di elevato valore naturalistico e paesaggistico. Continua matrice forestale nel fondovalle a dominanza di latifoglie termofile con caratteristici ecosistemi torrentizi e vegetazione ripariale lungo il Borro di Vallina. Crinale di Poggio Alberaccio con arbusteti (ginestreti), frammisti ad aree prative, di elevato valore naturalistico e avifaunistico.	Permanenza dei valori con elementi di criticità ambientale legati a: <ul style="list-style-type: none">- abbandono degli agroecosistemi con processi di ricolonizzazione arbustiva di pascoli e seminativi abbandonati;- trasformazione di seminativi in vigneti specializzati;- riduzione delle praterie di crinale e delle praterie arbustate per evoluzione della vegetazione e per alterazione del suolo legata ad attività di motocross.
Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti natura 2000)			
Struttura antropica			
Insediamenti storici	Impianti di notevole importanza storica e architettonica.	Numerosi monumenti civili e religiosi sparsi sul territorio che testimoniano l’interazione tra il paesaggio e le attività dell’uomo quali la Pieve di San Domino a Villamagna, l’oratorio di San Gherardo, Castel Belforte, Villa il Poggio, case coloniche di Gavane e Capaccio.	Permane il valore storico architettonico degli edifici storici presenti sul territorio che sono in buono stato di conservazione. Permane il valore paesaggistico della viabilità di crinale da cui si possono ammirare ampie vedute sia verso Firenze che verso le ondulate colline fiesolane. I muri in pietra di alcune strade sono in pessimo stato di conservazione. Alcune viabilità ormai in disuso rischiano di essere cancellate dalla vegetazione circostante.
Insediamenti contemporanei			
Viabilità storica		Viabilità di crinale. Le strade sono generalmente in buono stato di manutenzione e talvolta sono fiancheggiate da tratti di muri in pietra.	Le dinamiche registrate nell'area riguardano principalmente le trasformazioni cui sono state sottoposte le sistemazioni di versante e la maglia agraria: <ul style="list-style-type: none">- l’inserimento di nuovi impianti di vigneto a ritto chino compromette la stabilità dei versanti provocando l'erosione dei suoli;- l'espansione delle macchie boscate sui coltivi arborei in stato di abbandono mette a rischio la permanenza del tradizionale assetto degli oliveti terrazzati. Alcune aree, originariamente coltivate con impianti tradizionali, versano in stato di abbandono (perdita di muri a secco di contenimento).
Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture			
Paesaggio agrario	Paesaggi rurali di antica origine. Opera dell’uomo inscindibilmente fusa con quella della natura.	Il paesaggio agrario è storicamente dominato da oliveti terrazzati. Il mosaico colturale che caratterizza l'area è prevalentemente costituito dalla permanenza storica degli oliveti terrazzati, con alcuni inserimenti di vigneti di nuovo impianto.	

Elementi della percezione			
Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere	Serie di quadri di grande valenza ambientale, godibile percorrendo le strade strette del territorio.	Visuali dalla strada verso la vallata di Firenze le colline che la racchiudono fino a Fiesole.	Permanenza dei valori
Strade di valore paesaggistico			

C) OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE - DISCIPLINA D'USO (art.143 c.1 lett. b, art.138 c.1)

Strutture del paesaggio e relative componenti	a - obiettivi con valore di indirizzo	b - direttive	c - prescrizioni
1 - Struttura idrogeomorfologica - Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale	1.a.1. Conservare i caratteri morfologici del rilievo collinare favorendo interventi di conservazione e di protezione dal dissesto idrogeologico.	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 tutelare i caratteri geomorfologici e figurativi del sistema collinare.	
2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti natura 2000)	2.a.1. Conservare gli agroecosistemi e la caratteristica eterogeneità ambientale. 2.a.2. Conservazione e riqualificazione dei boschi di latifoglie e dei caratteristici ecosistemi torrentizi.	2.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none">- evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, nonché l'impermeabilizzazione e la frammentazione del territorio agricolo;- attuare forme di gestione forestale sostenibile, finalizzate al miglioramento dei livelli qualitativi del bosco ed all'aumento di naturalità dei rimboschimenti di conifere;- incentivare il mantenimento delle attività agricole tradizionali definendo soglie di trasformabilità degli agro ecosistemi tradizionali;- definire misure per la conservazione e gestione attiva dei mosaici di prati ed arbusteti del Poggio Alberaccio;- attuare una gestione del reticolo idrografico in grado di mantenere la continuità della vegetazione ripariale;- individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano;- disincentivare interventi di rimboschimento in ambito collinare su ex coltivi e pascoli;- favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa regionale.	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. 2.c.2. Non sono ammessi interventi che possano compromettere l'integrità complessiva degli agroecosistemi tradizionali e 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). 2.c.3. Non sono ammessi interventi di riforestazione delle aree aperte, agricole o arbustive.
3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario	3.a.1. Tutelare il patrimonio diffuso e aggregato di valore storico, architettonico e identitario di ville storiche e relativi giardini, residenze padronali, sistema delle case coloniche, aggregati rurali, edifici e complessi religiosi, nonché l'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad essi adiacente, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	3.b.1. Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a: Riconoscere: <ul style="list-style-type: none">- il patrimonio diffuso di valore storico, architettonico e identitario di ville storiche e relativi giardini, residenze padronali, sistema delle fattorie, case coloniche, aggregati rurali, edifici e complessi religiosi;- 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;- le relazioni tra insediamento, viabilità di impianto storico e territorio aperto;- il sistema delle relazioni (percettive e gerarchiche) ancora persistenti tra ville, case coloniche, viabilità storica e campagna;- i caratteri morfologici, tipologici, architettonici di valore storico e identitario che contraddistinguono le ville storiche e relativi giardini, residenze padronali, sistema delle case coloniche, aggregati rurali, edifici e complessi religiosi. 3.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a: <ul style="list-style-type: none">- orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la	3.c.1. 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">- 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);- sia garantita la compatibilità della destinazione d'uso prescelta con il valore storico-architettonico dell'immobile;- venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;- eventuali progetti di recupero devono garantire la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento;- 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;- 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

		<p>conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari degli edifici e dei complessi monumentali di valore storico paesaggistico nonché degli altri manufatti ad essi legati, incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</p> <ul style="list-style-type: none">- assicurare il mantenimento delle relazioni ancora persistenti (gerarchiche, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica e campagna;- nell'intorno territoriale 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 l'insediamento storico e il contesto paesaggistico;- assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso, forme del riuso e conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;- assicurare 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, garantendo il mantenimento delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto rurale, dei caratteri storico-architettonici-tipologici degli edifici .- 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;- regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti;- 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;- regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica.	<ul style="list-style-type: none">- ridosso di pareti interne e all'intradosso dei solai;- 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 siano andranno posti all'interno dei volumi costruiti;- 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;- in presenza di parco, giardino o 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 arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema;- le serre solari e le verande non alterino le caratteristiche tipologiche e la qualità architettonica degli immobili, non siano poste a chiusura di logge o porticati di elevato valore architettonico, non interferiscano con visuali di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali del patrimonio edilizio rurale, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto. <p>3.c.2. 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> <p>3.c.3. 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.4. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <p>3.c.5. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none">- siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines.);- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti
3.a.2. Garantire che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano gli elementi strutturanti il paesaggio, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.	<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.3. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none">- le regole generative degli insediamenti, gli elementi strutturanti il paesaggio, nonché quelli espressivi dell'identità dei luoghi;- i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines) da e verso la campagna, le emergenze storico-architettoniche e quelle naturalistiche, con particolare riguardo alle visuali prospettiche apprezzabili dalla viabilità e dai punti di belvedere.		

	<p>3.b.4. Definire strategie, misure e regole / discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitare i processi di urbanizzazione, anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, evitando l'erosione del territorio rurale; - assicurare che i nuovi interventi si armonizzino per forma, dimensione, partitura, allineamento ed orientamento con le modalità insediative storiche e con i segni significativi del paesaggio; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva. 	<p>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.</p> <p>3.c.6. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <p>3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p>
<p>3.a.3. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze storico-architettoniche e territorio aperto.</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.5. Riconoscere i percorsi della viabilità storica, i relativi caratteri strutturali/tipologici (gerarchie, giacitura,...), le opere d'arte (quali muri di contenimento, ponticelli, ...) e le dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale quali elementi fondamentali di caratterizzazione del paesaggio.</p> <p>3.b.6. Riconoscere tra le viabilità contemporanee e le infrastrutture quelle che rappresentano elementi di rilevante panoramicità.</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; - 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, gli insediamenti, le emergenze architettoniche da essi connessi (ville, fattorie, case coloniche, insediamenti rurali sparsi, edifici e complessi religiosi, ...) e i luoghi aperti; - tutelare e valorizzare la viabilità minore, le strade vicinali, poderali e campestri; - nelle aree di viabilità storica e/o panoramica limitare l'altezza delle strutture di sostegno dei corpi illuminanti. 	<p>3.c.8. 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 (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; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli, ...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati; - 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 paesistico del contesto; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; <p>la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>

<p>3.a.4. 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.5. Mantenere gli assetti figurativi del mosaico agrario tradizionale.</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.8. Riconoscere, anche sulla base delle indicazioni del Piano paesaggistico, la struttura profonda del paesaggio agrario quale esito dell'interazione tra caratteri idrogeomorfologici, insediativi e colturali, alla quale sono associate forme e modalità di gestione agricola. Con particolare riferimento a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la maglia agraria letta rispetto alla sua dimensione, alla rete della viabilità podereale e interpoderale, al grado di infrastrutturazione ecologica di valenza paesaggistica (siepi, filari, alberi isolati, formazioni vegetali di corredo); - le sistemazioni idraulico-agrarie (ciglioniamenti, lunette, terrazzamenti, acquidotti, scoline, fossi,...), con particolare riferimento a quelle ancora funzionanti; - le relazioni storicamente consolidate tra paesaggio agrario e insediamento, sia sul piano morfologico-percettivo che su quello funzionale; - gli assetti colturali. <p>3.b.9. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali.</p> <p>3.b.10. 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, da attuarsi anche nell'ambito dei PAPMAA (Programma aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale); - incentivare il mantenimento delle colture tradizionali con particolare riferimento alle superfici ad oliveto terrazzate; <ul style="list-style-type: none"> - incentivare interventi di recupero degli incolti a fini produttivi agricolo-forestali; - individuare soglie di trasformabilità dell'infrastrutturazione ecologica, anche sulla base della struttura agraria riconosciuta dal Piano; - 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 compresi quelli per l'agricoltura amatoriale ad eccezione di quelli strettamente necessari all'impresa agricola; - regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica. 	<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 interpoderale 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 la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari, (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimazione dei suoli. <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"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio, villa-fattoria,...) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - eventuali progetti di recupero devono garantire la conservazione dei valori della tipologia storica di riferimento; - 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, compresi gli annessi e quant'altro concorre a definirne il valore identitario); - 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; - 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; - 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; - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garages 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; - 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;
---	--	---

			<p>– siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica</p> <p>3.c.11. 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> <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, 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. <p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli, compresi quelli per l'agricoltura amatoriale, 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. 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.15. 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 il sistema delle relazioni visuali godibile dalle strade di crinale e dai poggi che costituiscono un naturale belvedere verso le aree pianeggianti.</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> <ul style="list-style-type: none"> - i tracciati, i principali punti di vista (belvedere) e le visuali panoramiche (fulcri, con i bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo, nonché i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo; - i punti di vista (belvedere) di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il sistema viario. <p>4.b.2. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare i tracciati panoramici e le visuali panoramiche che si aprono dai punti di belvedere accessibili al pubblico; - salvaguardare e valorizzare le prospettive verso emergenze architettoniche o naturali, anche con la creazione di adeguati punti di sosta; - 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; - 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; - regolare la localizzazione e realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili al fine di minimizzare l'impatto visivo degli stessi, non interferire con le visuali panoramiche e garantire la conservazione degli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale; - assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurative e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici; - evitare la realizzazione di depositi a cielo aperto al fine di non introdurre elementi di degrado; - prevedere adeguate opere di integrazione paesaggistica e mitigazione per i parcheggi pubblici e privati; - assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni. 	<p>4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche verso la vallata di Firenze, le colline che la racchiudono fino a Fiesole, il paesaggio rurale e il patrimonio diffuso di immobili di valore storico-architettonico, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.</p> <p>4.c.2. Inoltre si fa condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i cartelloni, i totem e le altre strutture di varia tipologia a carattere pubblicitario non interferiscano negativamente con le visuali principali e/o panoramiche e non devono essere collocati in prossimità dei beni architettonici tutelati; - 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; - i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale, nel rispetto delle norme di sicurezza stradale, garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto, evitando l'esaltazione scenografica a carattere puntuale, privilegiando soluzioni caratterizzate da illuminazione diffusa e soffusa. - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva verso le emergenze storico-architettoniche e naturalistiche, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili e godibili alla pubblica fruizione; <p>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.</p> <p>4.c.4. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occultare i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.</p> <p>4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche che si aprono da e verso le colline, la campagna e le emergenze architettoniche.</p>
---	---	--	--