



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 | | | |
|------------------|---------------------|---|----------------------------------|-----------|----------|-----------------|-------------------------|---------------------------------|---|---|---|
| 9048136 | 90068 | 9048136_ID | D.M.31/08/1953 G.U. 218 del 1953 | FI | Firenze | 1243,28 | 6 Firenze-Prato-Pistoia | a | b | c | d |
| denominazione | | Due zone in riva al Fiume Arno, site nel Comune di Firenze. | | | | | | | | | |
| motivazione | | [...] le zone predette formano un complesso di cose immobili che compongono un caratteristico ambiente avente valore estetico e tradizionale, costituendo inoltre una successione di quadri naturali e di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si gode uno spettacolo di rara bellezza. | | | | | | | | | |

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 |
| Struttura idrogeomorfologica | | | |
| Geomorfologia | | | Permanenza dei valori. |
| Idrografia naturale | Caratteristico ambiente di valore estetico e tradizionale costituito dal Fiume Arno. | Il fiume Arno presenta varietà di sistemazioni con aree di goleni, pescaie, argini costruiti o naturalizzati. | |
| Idrografia artificiale | | | |
| Struttura eco sistemica/ambientale | | | |
| Componenti naturalistiche | | Corso del Fiume Arno all'interno del tratto cittadino, con relittuali tratti di vegetazione ripariale arborea. Presenza di parchi urbani di elevato valore paesaggistico e naturalistico, con particolare riferimento al parco delle Cascine: presenza di boschi planiziani autoctoni e verde pubblico di arredo. Aree agricole residuali all'Argingrosso, nella pianura di Badia a Ripoli, Varlungo e al Guarlone (piccola porzione interna all'ANPIL "Torrente Mensola". Presenza delle foci di alcuni corsi d'acqua minori ed aree umide di neoformazione all'Argingrosso. | Elevata presenza di elementi di criticità ambientale con alterazione della vegetazione ripariale e scarsa qualità delle acque del Fiume Arno. Intensi processi di urbanizzazione delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale all'esterno dell'edificato storico, riduzione delle aree agricole e presenza di attività estrattive (Argingrosso). Presenza del parco delle Cascine con gestione non ottimale della vegetazione forestale ed elevata fruizione. |
| Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti natura 2000) | | | |
| Struttura antropica | | | |
| Insediamenti storici | | Il tessuto edificato storico compone un caratteristico ambiente avente valore identitario culturale ed estetico. Il corso dell'Arno caratterizza fortemente il tessuto urbano circostante che ne diventa una quinta continua di particolare bellezza. | Porzioni di edificato recente di scarsa qualità architettonica costituiscono elementi in contrasto con i valori sottoposti a tutela. Edificato recente di scarsa qualità architettonica sostituisce il tessuto agricolo e gli edifici ad esso pertinenti aventi caratteri di tipo tradizionale con valore estetico d'insieme. |
| Insediamenti contemporanei | | Tessuto edificato posto a nord di Viale Europa. | |
| Viabilità storica | | Le strade che disegnano il tessuto urbano, i viali della città, nonché i lungarni. | |
| Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture | | | |
| Paesaggio agrario | | Porzioni di territorio rurale posto in prossimità della villa di Rusciano e a sud del quartiere di Gavinana. Superfici olivate tradizionali poste in prossimità degli edifici rurali. nelle piana agricola periurbana sono ancora presenti coltivi ad ortivi e impianti specializzati. Porzioni residue di territorio agricolo poste tra la ferrovia Firenze Roma e via del Guarlone e a margine del fiume Arno in zona Rovezzano. | |
| Elementi della percezione | | | |
| Visuali panoramiche 'da' e 'verso', percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere | Successione di quadri naturali e di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si gode uno spettacolo di rara bellezza | Lungo le strade che costeggiano il fiume e dai ponti che lo attraversano si può godere di visuali uniche della città e delle sue aree verdi. | Permanenza dei valori. |

| | | | |
|--------------------------------|--|---|--|
| Strade di valore paesaggistico | | Dalle strade che costeggiano il fiume o dai ponti che lo attraversano si posso avere differenti scorci sulla città e sui suoi parchi, fino ad intravedere il paesaggio collinare limitrofo. | |
|--------------------------------|--|---|--|

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 | <p>1.a.1. Conservare gli assetti figurativi del paesaggio fluviale.</p> <p>Mantenere la funzione di corridoio ecologico del fiume e dalle aree di sua pertinenza.</p> <p>1.a.2. Conservare gli equilibri ecologici ed in particolare la biodiversità nelle rive e nelle golene dell'Arno e negli altri ambiti fluviali, anche ricorrendo ad interventi di rinaturalizzazione.</p> <p>1.a.3. Perseguire l'integrazione tra le politiche tradizionali di protezione dal rischio idraulico e le politiche di gestione delle risorse naturali.</p> <p>1.a.4. Recuperare e riqualificare i valori naturalistici compromessi dalle attività estrattive, sia per le cave attive che per quelle dismesse.</p> | <p>Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:</p> <p>1.b.1. individuare negli ambiti fluviali gli elementi di valore paesaggistico, quali golene e vegetazione di ripa, e le aree di permanenza dei caratteri di naturalità e varietà vegetazionale e il loro grado di conservazione, e a stabilire per essi indirizzi per la tutela e l'eventuale ripristino;</p> <p>1.b.2. individuare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto.</p> <p>1.b.3. Definire strategie, misure e regole /discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- riqualificare alcuni tratti delle sponde dell'Arno attraverso la riduzione delle superfetazioni, (in particolare sul Lungarno Santa Rosa, loc. Rondinella e Lungarno Sederini);- garantire la funzione naturalistica ed ecologico-ambientale del corso d'acqua;- tutelare gli ambiti golenali e della vegetazione di ripa ed in generale degli ambiti fluviali quali habitat da conservare ai fini del mantenimento delle biodiversità e definisce le eventuali operazioni di ripristino e di manutenzione, anche ricorrendo ad interventi di rinaturalizzazione;- assicurare la compatibilità paesistica rispetto ai valori del vincolo per le aree di escavazione sia durante l'esercizio dell'attività che nella fase di ripristino ambientale;- verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione;- conseguire le migliori soluzioni progettuali nella realizzazione di manufatti e viabilità di servizio;- garantire che per gli eventuali nuovi interventi ammissibili, sia verificata l'attuazione del piano di recupero, del sito escavato, nelle sue componenti vegetazionali e morfologiche nelle successive fasi di attuazione;- mitigare, riqualificare, valorizzare le aree non più soggette ad escavazione (storiche, e recenti) e quelle in atto;- mantenere le aree di golena, pescaie, argini costruiti o naturalizzati e ogni altra sistemazioni inerente il paesaggio fluviale. | <p>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.</p> |
| 2 - Struttura eco sistemica/ambientale - Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore naturalistico (Aree protette e Siti natura 2000) | <p>2.a.1. Conservare il Parco delle Cascine e i suoi boschi planiziari.</p> <p>2.a.2. Conservare e riqualificare i nuclei boscati relittuali e gli ecosistemi fluviali.</p> <p>2.a.3. Mantenere le relittuali aree agricole.</p> <p>2.a.4 Riqualificare dal punto di vista ambientale e paesaggistico l'area dell'Argingrosso.</p> | <p>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, regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none">- mantenere le attività/aree agricole residuali;- attuare una gestione delle sponde dell'Arno finalizzata al mantenimento/riqualificazione delle vegetazione ripariale;- mettere in atto interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree degradate (ad es. Argingrosso) e di gestione forestale e complessiva del Parco delle Cascine;- favorire e promuovere l'eliminazione di specie infestanti aliene, tra le quali l'Ailanthus altissima, in accordo con la normativa | <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 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.</p> |

| | | regionale. | |
|---|---|---|--|
| 3 - Struttura antropica - Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti ed infrastrutture - Paesaggio agrario | <p>3.a.1. Conservare integralmente i lungarni, con particolare riguardo alla quinta continua delle facciate degli edifici prospicienti il corso dell'Arno, ai ponti, alle pescaie agli elementi di arredo, ai filari alberati, alle aree di relazione con i lungarni.</p> <p>3.a.2. Tutelare il tessuto e l'edificato di impianto storico della città di Firenze, le relazioni figurative tra l'insediamento storico adiacente ai lungarni e il fiume, 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.</p> <p>3.a.3. Recuperare e valorizzare il parco delle Cascine quale centralità urbana nella sua doppia valenza di parco di valore storico monumentale e di serbatoio di naturalità.</p> <p>3.a.4. Salvaguardare i sistemi di verde urbano esistenti e il loro rapporto con il fiume e il costruito.</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 e preservare i caratteri morfologici (struttura urbana storica nelle sue stratificazioni), storico-architettonici del centro storico e le relazioni dello stesso con il contesto paesaggistico di riferimento, nonché gli spazi urbani di fruizione collettiva;</p> <p>3.b.2. riconoscere i con i visivi che si aprono dal fiume verso la città storica e viceversa;</p> <p>3.b.3. individuare zone di compromissione relative a espansioni non correttamente inserite nel contesto e a elementi di disturbo delle visuali da e verso il centro storico ed il Fiume Arno, orientando gli interventi al recupero dell'immagine storica.</p> <p>3.b.4. Definire strategie, misure, regole e discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare i caratteri morfologici, architettonici, cromatici e tipologici storici architettonici, cromatici e tipologici storici, sostenuta anche da esemplificazioni di particolari costruttivi ricorrenti; - assicurare la compatibilità delle forme del riuso con la tipologia edilizia degli edifici di valore storico; - limitare gli interventi, orientando quelli ammissibili verso interventi coerenti con la matrice e le regole insediative storiche, garantendo la conservazione e qualificazione dei margini urbani storicizzati; - garantire la qualità e la coerenza dei sistemi di arredo urbano rispetto ai caratteri del centro storico; - 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; - privilegiare e incentivare il mantenimento di funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico negli spazi urbani (luoghi identitari) anche al fine di garantirne la fruizione collettiva; - 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; - alla definizione delle soluzioni cromatiche esterne, anche mediante specifico "piano del colore e dei materiali"; - mantenere gli elementi storici di arredo dei lungarni, compreso il sistema di illuminazione. <p>3.b.5. Riconoscere le tipologie di specie arboree presenti nel parco delle Cascine e in particolare quelle delle piante di alto fusto ed individuare gli eventuali esemplari instabili o malati e definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - garantire una gestione del parco finalizzata al mantenimento degli attuali livelli di naturalità dell'area e dei collegamenti tra il parco e le aree fluviali circostanti (evitando saldature dell'urbanizzato circostante); - salvaguardare e valorizzare la vegetazione esistente del parco | <p>3.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico e dell'intorno territoriale, ovvero ambito di pertinenza paesaggistica, ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non siano alterati gli elementi tipologici, stilistici e cromatici che determinano il carattere unitario della quinta continua delle facciate degli edifici prospicienti il corso dell'Arno; - siano valutati adeguatamente gli eventuali impatti visivi di progetto, con particolare riferimento alle soluzioni di copertura; - sia effettuato uno studio preliminare di compatibilità tra tipi edilizi del patrimonio insediativo e forme del riuso per una maggiore conservazione della forma architettonica degli elementi più significativi delle tipologie edilizie; - 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; - siano mantenuti i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici al centro e le relative opere di arredo; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni, i dei viali di accesso e gli assi visivi, sia nel loro andamento che nel trattamento delle finiture, dei manufatti presenti e degli elementi di dettaglio; - 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 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 arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; - per gli edifici, complessi architettonici e manufatti preesistenti, compresi gli spazi esterni di pertinenza, con caratteristiche tipologiche di pregio architettonico o con particolare attinenza alle valenze storiche, costruttive e alla tradizione dei luoghi, 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); - le modifiche all'involucro dei fabbricati esistenti, con particolare riferimento all'inserimento di serre solari, infissi, pannelli solari ed elementi accessori di impianti di varia natura, rispettino criteri generali di coerenza ed uniformità; - 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; - 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 |

| | | |
|---|--|---|
| | <p>con particolare attenzione alle piante secolari, attraverso la difesa da cause avverse che potrebbero ridurre il valore naturalistico ed estetico-percettivo di tali formazioni;</p> <ul style="list-style-type: none"> - prevedere interventi di nuovo impianto, in sostituzione degli individui malati che dovranno garantire l'utilizzo di specie già presenti ed il rispetto del sesto d'impianto originale; - garantire la salvaguardia integrale del Fosso Macinante; - regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti. | <p>di particolare pregio e quindi con i valori paesaggistici;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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; - 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; - 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; - le nuove aree di sosta e parcheggio non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico ed il fiume. <p>3.c.2. Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo; - gli interventi che possano compromettere la tutela della vegetazione arborea e arbustiva del parco delle Cascine, che caratterizza il parco ad eccezione degli interventi sulla vegetazione che consentano la sostituzione e l'impianto di nuovi esemplari a condizione che si utilizzino specie già presenti e si mantenga il sesto d'impianto originale, nonché tutti i manufatti storici presenti. |
| 3.a.5. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico o ambientale, ed in particolare i ponti sul fiume Arno. | <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 riconoscere i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici e dei complessi architettonici e a definire strategie, misure, regole e discipline volte a:</p> <p>3.b.6. conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici, storici e identitari, appartenenti ai luoghi incrementando il livello di qualità là dove sussistono situazioni di degrado;</p> <p>3.b.7. assicurare la compatibilità tra forme del riuso, destinazioni d'uso e caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza;</p> <p>3.b.8. garantire il corretto uso delle aree pertinenziali, disciplinando la realizzazione di autorimesse, tettoie, recinzioni e schermature, la sistemazione della viabilità di servizio e l'impianto di vegetazione arborea, anche al fine di evitare rilevanti cesure con le aree a verde anche ad uso agricolo;</p> <p>3.b.9. 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; definire le soluzioni cromatiche esterne, anche mediante specifico "piano del colore e dei materiali";</p> <p>3.b.10. regolamentare l'installazione di nuovi impianti e l'adeguamento e/o rifacimento di quelli preesistenti.</p> | <p>3.c.3. 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:</p> <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); - 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; - 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 arredo in contrasto con la leggibilità del carattere strutturante del sistema; |

| | | |
|---|--|--|
| | | <ul style="list-style-type: none"> - 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; - siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico. <p>3.c.4. 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.5. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.</p> |
| <p>3.a.6. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville e i relativi giardini/parchi nelle loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica.</p> <p>3.a.7. Conservare le relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra edifici storici, viabilità e il territorio rurale.</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.11. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i caratteri morfologici, tipologici, architettonici che contraddistinguono le ville ed i relativi parchi e giardini storici; - gli ambiti di pertinenza paesaggistica (intorno territoriale) da intendersi quali aree fortemente interrelate al bene di interesse sul piano morfologico, percettivo e storicamente funzionale; - il sistema delle relazioni (gerarchiche, funzionali, percettive) tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica ed il territorio rurale. <p>3.b.12. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - orientare le trasformazioni, compresa la manutenzione, verso la riconoscibilità delle relazioni tra ville padronali, case coloniche, viabilità storica ed il territorio rurale e la conservazione dei caratteri morfologici, tipologici, architettonici delle ville, dei parchi, orti, giardini, degli altri manufatti ad esse legati (limonaie e altri annessi di valore storici, cappelle) - assicurare la compatibilità tra destinazioni d'uso e la conservazione dei caratteri tipologici degli edifici e delle aree di pertinenza; - nelle 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; - 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; - evitare interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da occludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dal provvedimento di tutela; - alla definizione delle soluzioni cromatiche esterne, anche mediante specifico "piano del colore e dei materiali"; | <p>3.c.6. Gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, <i>orti</i> e giardini, annessi agricoli di valore storico-architettonico, sono ammessi a condizione che :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico - sia garantita la compatibilità tra destinazioni d'uso prescelta e il valore storico-architettonico dell'immobile; - sia mantenuta l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - sia mantenuto il 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; - 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); - 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; - 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 - 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. - siano garantiti il recupero e il mantenimento della viabilità storica. <p>3.c.7. 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.8. Tutelare gli assetti figurativi del sistema insediativo di impianto storico, garantendo che gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia non compromettano la leggibilità della forma e l'immagine della città storica, concorrano alla riqualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p> <p>3.a.9. Tutelare spazi che costituiscono ancora varchi ineditati fra diversi ambiti territoriali al fine di conservare il tessuto e la fisionomia del centro abitato.</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.13. Riconoscere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il margine dell'insediamento urbano quale limite percepibile rispetto al territorio non edificato; - 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) dal Fiume e verso la 'città storica', le emergenze storico-architettoniche; - le zone di compromissione relative ad interventi non correttamente inseriti nel contesto ed a eventuali elementi di disturbo delle visuali. <p>3.b.14. Definire strategie, misure, regole e discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - evitare l'impegno di suolo non edificato al di fuori del territorio urbanizzato, anche incentivando interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente; - evitare lo sfrangiamento del tessuto urbano attraverso il recupero della forma compiuta dei fronti urbani, prestando particolare attenzione agli assi di ingresso; - non compromettere la qualità estetico-percettiva delle visuali da e verso la città storica ed il Fiume, con particolare attenzione alla salvaguardia e valorizzazione degli spazi pubblici, assicurando la tutela dei varchi visuali ineditati esistenti; - evitare interventi che costituiscano nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità degli assi viari (panoramici/principali) in particolare lungo il tracciato delle vie Fortini, del Paradiso e de Moccoli che compromettano la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi; - 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; - garantire qualità insediativa anche attraverso un'articolazione equilibrata tra costruito e spazi aperti ivi compresi quelli di fruizione collettiva. | <p>3.c.8. 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,) verso le emergenze valoriali individuate dalla scheda di vincolo; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - 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.9. 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, da valutare in comparazione con le altre potenziali soluzioni di risparmio energetico.</p> |
| <p>3.a.10. Conservare e valorizzare i percorsi della viabilità storica, quali elementi di connessione tra città storica, beni culturali e territorio aperto.</p> <p>3.a.11. Garantire la fruibilità pedonale e ciclabile.</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.15. 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.16. Riconoscere tra le viabilità contemporanee e le infrastrutture quelle che rappresentano elementi di rilevante panoramicità.</p> <p>3.b.17. Definire strategie, misure, regole e discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservare, nel caso di adeguamento dei tracciati, i caratteri strutturali/tipologici, le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale e le relazioni storico-funzionali tra i tracciati e le emergenze architettoniche; - conservare e implementare i percorsi ciclabili e pedonali; - mantenere ed eventuale recuperare le strutture e le aree | <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"> - 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; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto; - 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; - 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; |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | | <p>dedicate al tempo libero;</p> <ul style="list-style-type: none"> - nelle aree di viabilità storica e/o panoramica limitare l'altezza delle strutture di sostegno dei corpi illuminanti. | <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 cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. <p>3.c.11. Non sono consentiti interventi che comportino la rimozione lungo tutti i percorsi storici, dei muri di pietrame a secco e di tutte le sistemazioni di varia natura di matrice storica rilevante, compresi i manufatti di corredo, quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici.</p> |
| | <p>3.a.12. Mantenere gli assetti figurativi delle aree agricole periurbane residuali, salvaguardandone le relazioni storicamente consolidate di tipo funzionale e percettivo con l'insediamento storico.</p> <p>3.a.13. Gestire correttamente le trasformazioni del paesaggio agrario e tutelare gli assetti figurativi di quello 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.18. Individuare le aree caratterizzate dalla permanenza di assetti agrari tradizionali.</p> <p>3.b.19. Riconoscere il patrimonio edilizio rurale di valore storico, tipologico e architettonico.</p> <p>3.b.20. Definire strategie, misure e regole/discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento delle diverse modalità di gestione delle aree agricole periurbane caratterizzate da colture specializzate, da aree ortive e dalla presenza di superfici ad oliveto intorno ai edifici storici ; - gestire le trasformazioni edilizie assicurando il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - mantenere, in presenza di un reseau originario, la caratteristica unità tipologica, conservando i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - limitare la realizzazione di manufatti temporanei ad uso agricolo compresi quelli per l'agricoltura amatoriale ad eccezione di quelli strettamente necessari all'impresa agricola. | <p>3.c.12. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia garantita la continuità della rete di infrastrutturazione ecologica a valenza paesaggistica (anche attraverso l'inserimento di nuove siepi, fasce boscate e fasce di vegetazione riparia come compensazione rispetto a quelle rimosse); - 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). <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. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p> <p>3.c.15. 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>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 da e verso la città storica e l'Arno, in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione dello <i>skyline</i> della città da cui si apprezzano le emergenze architettoniche e monumentali di forte valore iconografico e identitario.</p> <p>4.a.2. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità delle emergenze storiche, architettoniche e naturali.</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 principali punti di vista e le visuali panoramiche (fulcri, coni e bacini visivi quali ambiti ad alta intervisibilità), connotati da un elevato valore estetico-percettivo; - i punti di vista di interesse panoramico accessibili al pubblico presenti lungo il Fiume e all'interno dell'insediamento. | <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. In tutto l'intorno territoriale dei lungarni gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente sono ammessi a condizione che siano mantenute le prospettive verso emergenze architettoniche o naturali evitando di accostare o di addossare qualsiasi insegna ai monumenti o edifici di riconosciuto valore storico o identitario, con la sola eccezione della segnaletica stradale e delle informazioni</p> |

| | | | |
|--|---|--|---|
| | <p>4.a.3. Mantenere i punti di vista accessibili al pubblico.</p> | <p>4.b.2. Definire strategie, misure, regole e discipline volte a:</p> <ul style="list-style-type: none"> - salvaguardare e valorizzare 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,...) 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; - garantire il permanere di tutti i punti di vista o di belvedere evitando la realizzazione di qualsiasi barriera visiva che limiti la percezione delle bellezze panoramiche da essi godute; - evitare le modificazioni, quali aperture sotto forma di terrazze a tasca e lucernari, sulle falde di copertura dei fronti principali degli edifici; - assicurare il mantenimento delle relazioni spaziali, figurali e percettive, tra le molteplici componenti insediative dei contesti paesaggistici; - pianificare il contenimento dell'illuminazione notturna al fine di non compromettere la naturale percezione del paesaggio; - regolamentare la realizzazione di piscine ad uso privato anche individuando forme e colori che garantiscano una migliore integrazione paesaggistica; - 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 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; - assicurare il decoro di tutti gli spazi esterni. | <p>relative agli stessi monumenti ed edifici.</p> <p>4.c.3. Inoltre è prescritto che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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. <p>4.c.4. Non sono consentiti interventi che comportino 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.5. 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> |
|--|---|--|---|