



# BUFFER ZONE

l'area di rispetto per il sito UNESCO Centro Storico di Firenze  
*the safeguarding area for the Historic Centre of Florence, UNESCO site*

**Marco Bini**  
**Carolina Capitanio**  
**Carlo Francini**

DIPARTIMENTO DI ARCHITETTURA FIRENZE



La Collana **Heritage\_CITYlab** della serie di pubblicazioni scientifiche **DIDARicerche** ha l'obiettivo di diffondere i risultati di ricerche realizzate dal Dipartimento di Architettura DIDA dell'Università di Firenze, nate da convenzioni e accordi di ricerca svolti con l'ufficio UNESCO del Comune di Firenze e riguardanti progetti ritenuti strategici per il Piano di Gestione del Sito UNESCO *Centro Storico di Firenze*. Il Piano di Gestione ha come obiettivo quello di "garantire l'identificazione, la tutela, la conservazione, la valorizzazione e la trasmissione alle future generazioni del sito".

Ogni volume è soggetto ad una procedura di accettazione e valutazione qualitativa basata sul giudizio tra pari affidata ad un apposito Comitato Scientifico del Dipartimento DIDA. Tutte le pubblicazioni sono inoltre *open access* su Web, favorendo una valutazione effettiva aperta a tutta la comunità scientifica internazionale. Le pubblicazioni documentano le aree di ricerca, formazione e trasferimento di conoscenze del Dipartimento DIDA, Architettura, Pianificazione, Architettura del Paesaggio e Design. Si tratta di attività condotte a livello internazionale, nazionale e locale anche in collaborazione con altri Dipartimenti e Università, con Istituzioni e imprese europee e internazionali. Nella varietà delle ricerche, il Dipartimento di Architettura dell'Università di Firenze ritiene di offrire un contributo utile sia sul piano teorico-critico che applicativo alla ricerca internazionale sul progetto.

*The **Heritage\_CITYlab** of **DIDARicerche** scientific publications series aims to disseminate the results of researches carried out by the Department of Architecture of the University of Florence DIDA, born from conventions and agreements of research carried out by the UNESCO Office of the Municipality of Florence for projects considered to be strategic for the Management Plan of the UNESCO Site Historic Center of Florence. The Management Plan aims to "ensure the identification, protection, conservation, enhancement and transmission to future generations of the site".*

*Every volume is subject to a qualitative process of acceptance and evaluation based on peer review, which is entrusted to a specialized Scientific Committee from the Department of Architecture (DIDA). Further more all publications are available on an open access basis on internet, which favors an effective evaluation from the entire international scientific community.*

*The publications provide a documented record of the areas of research, education and knowledge transfer of the DIDA Department: architecture, Urban Planning, Landscape Architecture and Design.*

*The activities are undertaken at international, national and local levels, often in collaboration with other departments and other Universities, as well as with European and International agencies and corporations.*

*With its wide variety of research areas the Department of Architecture of the University of Florence considers it is offering a useful contribution both at the theoretical and critical levels, and regarding the state of international research on the projects in question.*



**Heritage\_CITYlab**



**Marco Bini**  
**Carolina Capitanio**  
**Carlo Francini**

## **BUFFER ZONE**

L'area di rispetto per il sito UNESCO *Centro Storico di Firenze*  
*The safeguarding area for the Historic Centre of Florence, UNESCO site*



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
FIRENZE

**DIDA**  
DIPARTIMENTO DI  
ARCHITETTURA



United Nations  
Educational, Scientific and  
Cultural Organization

Centro Storico di Firenze  
Inscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale nel 1982

Con il contributo di | *With the contribution of:*



ENTE  
CASSA DI RISPARMIO  
DI FIRENZE

2013-2014

Progetto Image\_CITYlab



Ministero  
dei beni e delle  
attività culturali  
e del turismo

Legge 20 febbraio 2006, n. 77 "Misure speciali di tutela e fruizione dei siti italiani di interesse culturale, paesaggistico e ambientale, inseriti nella 'lista del patrimonio mondiale', posti sotto la tutela dell'UNESCO".

2011-2012

BUFFER\_ZONE Individuazione di una *buffer zone* (zona di rispetto) per il sito UNESCO *Centro Storico di Firenze* | *BUFFER\_ZONE Locating a buffer zone for UNESCO World Heritage Site Historic Centre of Florence*  
Il Centro storico di Firenze in trasformazione. Rilievo critico per la riqualificazione del paesaggio urbano | *The historical centre of Florence in transformation. Critical survey for the requalification of the urban landscape*

progetto grafico



Laboratorio  
**Comunicazione  
e Immagine**

Dipartimento di Architettura  
Università degli Studi di Firenze

© 2015

**DIDA** Dipartimento di Architettura  
Università degli Studi di Firenze  
via della Mattonaia, 14  
50121 Firenze

ISBN 9788896080320

## Credits

Studio preparatorio, Ricerca *BUFFER\_ZONE Individuazione di una buffer zone per il sito UNESCO Centro Storico di Firenze*

*Preparatory study, Research BUFFER\_ZONE Locating a buffer zone for UNESCO World Heritage Site Historic Centre of Florence*  
Responsabile Scientifico, Comune di Firenze | *Scientific research manager, Municipality of Florence* dott. Carlo Francini  
Responsabile Scientifico, Università degli studi di Firenze | *Scientific research manager, University of Florence* prof. Marco Bini  
Coordinamento scientifico progetto, Università degli studi di Firenze | *Scientific project coordinator, University of Florence* prof. arch. Carolina Capitanio

## Collaboratori | Collaborators

2011-2012-2013-2014

Gestione e rielaborazione dati GIS, produzione cartografica 2D | *GIS management and data processing, 2D cartographic design and production* dott. pianificatore territoriale | *Urban Development Planner* Caterina Aprile

2011-2012

Rielaborazioni grafiche e ricerche bibliografiche | *Graphic reelaboration and bibliographic research* arch. Giulia Cotta  
Modello 3D digitale, rielaborazioni grafiche e rielaborazioni da dati GIS | *3D digital model, graphic reelaboration and GIS data processing* arch. Enrico Salvadori

2013-2014

Collaboratori alla selezione immagini e revisione testi pubblicazione | *Collaborators selecting images and proofreading* dott. arch. Laura Aiello, arch. Claudia Loiacono

Fotografia del paesaggio | *Landscape photography* Carolina Capitanio  
Testi di | *Texts by* Marco Bini, Carolina Capitanio, Carlo Francini

Istituzioni coinvolte nel monitoraggio dell'ultimo progetto di zona cuscinetto:  
Comitato di Pilotaggio del sito Patrimonio Mondiale UNESCO *Centro Storico di Firenze*, Comune di Firenze, Comune di Bagno a Ripoli, Comune di Fiesole, Comune di Sesto Fiorentino, Università degli studi di Firenze.

*Involved Institutions monitoring the last buffer zone draft: Steering Committee of UNESCO World Heritage Site Historic Centre of Florence, Municipality of Florence, Municipality of Bagno a Ripoli, Municipality of Fiesole, Municipality of Sesto Fiorentino, University of Florence.*

Luglio 2015 | July 2015

edizione a cura del Dipartimento di Architettura DIDA, Università degli studi di Firenze  
*publication edited by the Department of Architecture DIDA, University of Florence*

Traduzioni italiano/inglese: Jeremy Carden per NTL, Firenze  
*Translations Italian/English: Jeremy Carden for NTL, Florence*  
Referenze fotografiche | *Photographic references:*

© Carolina Capitanio

© Enrico Salvadori, Giulia Cotta: p. 89

© Laura Aiello, Claudia Loiacono, Martina Vicini: pp. 17, 18, 19

foto di copertina

Visuale da Santa Lucia alla Castellina, Sesto Fiorentino (Particolare)

© Carolina Capitanio

# **BUFFER ZONE**

L'area di rispetto per il sito UNESCO *Centro Storico di Firenze*

*The safeguarding area for the Historic Centre of Florence, UNESCO site*

**Marco Bini**

**Carolina Capitanio**

**Carlo Francini**



# Gestione e aspetti qualitativi dell'immagine urbana

## *Management and qualitative aspects of the urban image*

**Marco Bini, Carolina Capitanio**

Dipartimento di Architettura | Università degli Studi di Firenze  
Department of Architecture | University of Florence

**Carlo Francini**

Site manager | Comune di Firenze | Ufficio UNESCO  
Site manager | Municipality of Florence | UNESCO Office

Conservare, proteggere, innovare, valorizzare e gestire i cambiamenti, sono azioni che un Piano di Gestione di un sito UNESCO patrimonio culturale dovrebbe perseguire, con obiettivo generale quello di trasmettere alle generazioni future il Valore Eccezionale Universale del Bene<sup>1</sup>. Gli aspetti qualitativi di un centro storico di una città quale Firenze, sono componenti essenziali, legate all'identità del luogo, alla memoria dei suoi abitanti e dei suoi visitatori.

Rilievi critici e linee guida di progetto, principi e raccomandazioni sono strumenti operativi per lo sviluppo sostenibile del sito UNESCO, nel suo Paesaggio Storico Urbano.

A implementazione del quadro conoscitivo ed a supporto del Piano di Gestione, per la protezione e valorizzazione del *Centro Storico di Firenze* la ricerca, portata avanti negli ultimi anni, grazie alla collaborazione tra comune di Firenze, ufficio UNESCO e Università di Firenze, dipartimento di Architettura è partita da rilievi e analisi critiche del Paesaggio Storico Urbano di Firenze, secondo una metodologia approntata e affinata negli ultimi anni in campo professionale e scientifico. Il progetto sinteticamente denominato *Urban Critical Survey* ha come principali obiettivi valorizzare identità e luoghi, identificare gli aspetti qualitativi dell'immagine urbana, proporre soluzioni operative condivise.

Il metodo scientifico è stato applicato nello spazio pubblico urbano ed in particolare nelle piazze e nelle strade del centro storico e nei pubblici Belvedere, accessibili e fruibili sulle colline attorno e dentro la *core zone*. Gli strumenti sono costituiti dal rilievo qualitativo della scena urbana, viste prospettiche legate alla identità dei luoghi, linee guida per la valorizzazione dell'immagine urbana, valutazione strategica, azioni e priorità di intervento.

La metodologia è stata integrata con analisi critiche del contesto a sostegno di piani e programmi e per la valutazione degli effetti sul-

Conserving, protecting, innovating, enhancing and managing transformations are actions that a Management Plan for a UNESCO cultural heritage site should pursue, with the general aim to transmit its Outstanding Universal Value to future generations<sup>1</sup>.

The qualitative aspects of the historic centre of a city such as Florence are essential components, and are linked to the identity of the place and the memory of its inhabitants and visitors.

Critical surveys and design guidelines, principles and recommendations are operational tools for the sustainable development of the UNESCO site in its Historic Urban Landscape.

To implement the cognitive framework and in support of the Management Plan to protect and enhance the *Historic Centre of Florence*, the research carried out in recent years thanks to the collaboration between the Municipality of Florence, the UNESCO Office and Florence University's Department of Architecture started from critical surveys and analysis of the Florence Historic Urban Landscape, employing a methodology tested and refined over the past few years in the scientific and professional field.

The main goals of the project, named *Urban Critical Survey* for short, are to enhance identity and places, to identify qualitative aspects of the urban image and to propose shared operational solutions.

The scientific method is applied with regard to urban public space, especially streets and squares of the historic centre, and to accessible public belvedere on the hills around and inside the core zone. The tools consist of a qualitative survey of the urban scene, perspective views relating to the identity of places, guidelines for enhancement of the urban image, strategic assessment, actions and priorities.

The method has been supplemented with a critical analysis of the context, to support plans and programs and to evaluate the effects on the perceivable (visible) and cultural qualitative compo-

<sup>1</sup> Il presente scritto è un estratto dell'intervento di Bini, Capitanio, Francini, 2014, in occasione del 18° ICOMOS General Assembly 2014 Symposium: Heritage and Landscape as Human Values svoltosi a November 2014, a Firenze.

<sup>1</sup> The present article is a summary of the speech given by Bini, Capitanio, Francini, 2014, at the 18th ICOMOS General Assembly 2014 Symposium: Heritage and Landscape as Human Values, November 2014, Florence, Italy.

### URBAN CRITICAL SURVEY



### INSTRUMENTS

- qualitative urban scene survey
- identification of perspective viewpoints relating to the identity of places
- guidelines for urban image enhancing
- strategic intervention analysis



Public spaces, historical matrixes, **standard contexts and different uses**

- porticoes
- streets
- squares
- green areas



The public space components, which are functional to **criticality** checks and **priority of intervention**, are:

- paving
- façades
- objects



le componenti percepibili (visibili) e sulle componenti culturali qualitative identificate e aggiornata rispetto agli ultimi obiettivi di tutela e valorizzazione di contesti storici e culturali di particolare valore, come i siti UNESCO. I principali strumenti di analisi sono punti di visuale, assi visuali, percorsi di fruizione visuale, elementi di attrazione visuale (naturali o antropici, sistemi collinari o monumenti), elementi di detrazione visuale, elementi di identità delle comunità locali, linee di interruzione visuale-percettiva e sono i primi strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni che interessano l'immagine urbana.

I belvedere consentono il controllo delle trasformazioni a diverse scale: alla grande scala, è possibile verificare le trasformazioni sullo *skyline* della città; alla scala di dettaglio, nel centro storico della città,

ments identified, updated and compared to the latest objectives associated with the protection and enhancement of historical and cultural contexts of particular value, such as UNESCO sites. The principal tools of analysis are viewpoints, visual axes, visual enjoyment paths, visual attraction elements (natural or anthropic, hills or monuments), visual detraction elements, identity elements of local communities and visual-perceptual interruption belts. These are the first instruments for controlling and managing the transformations affecting the urban image.

Visual points enable transformations to be assessed at different scales: on a large scale, it is possible to ascertain changes to the city's skyline; on a detailed scale, in the historical city centre, viewpoints are chosen to evaluate actions relating to pavement maintenance,

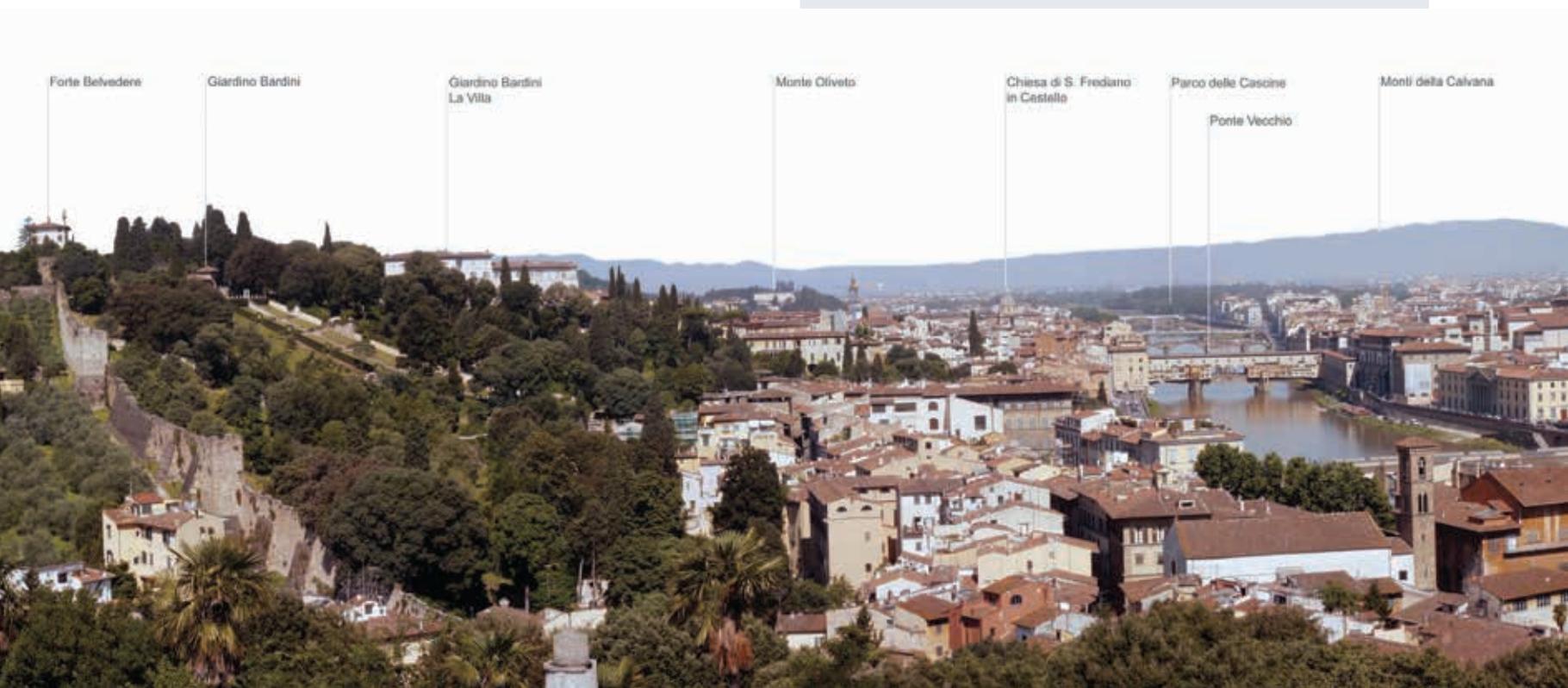
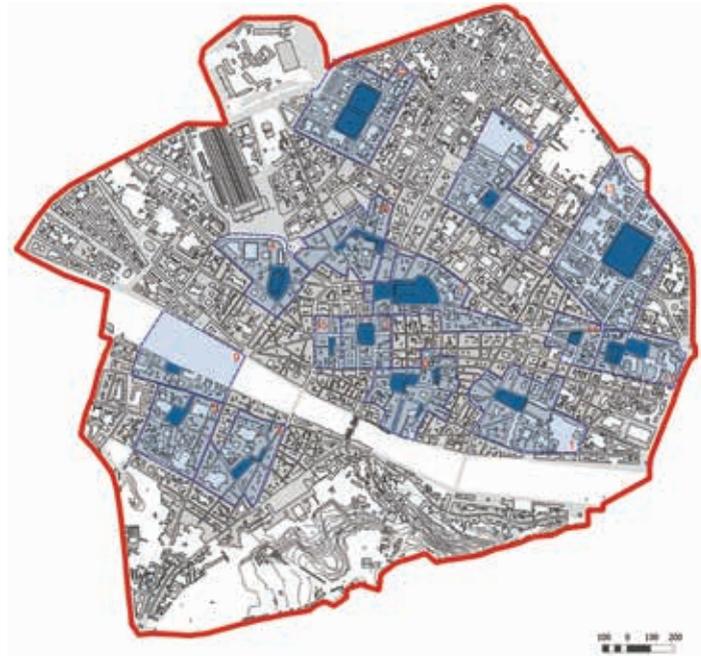


Fig. 1-2 Spazio pubblico e Rilievo Critico Urbano (Urban Critical Survey).  
Public space and the Urban Critical Survey.

Fig. 3 Il famoso Belvedere, da Piazzale Michelangelo (altezza 100 metri s.l.m.) in direzione Ponte Vecchio dimostra l'esistenza di un ambito sovramunicipale legato allo skyline della città, e il suo primo sfondo (la 'scena'), ambito legato alla rete delle relazioni storico-culturali esistenti, e ai principali potenziali impatti di nuovi interventi sul riconosciuto Eccezionale Valore Universale del patrimonio.  
The famous Belvedere from Piazzale Michelangelo (100 metres a.s.l.) towards Ponte Vecchio demonstrates the existence of a supra-municipal ambit relating to the city skyline, and to its first backdrop ('the scene'), to the existing net of historical-cultural relations, and to the main potential impacts of new interventions on the Heritage's recognized Outstanding Universal Value.

Fig. 4 Le piazze di Firenze: rilievo critico e linee guida di progetto.  
(Cartografia a cura di Laura Aiello, Claudia Loiacono, Martina Vicini).  
The squares of Florence: critical survey and design guidelines  
(map edited by Laura Aiello, Claudia Loiacono, Martina Vicini).



I punti di visuale sono scelti per verificare le azioni relative alla manutenzione dei marciapiedi, alla segnaletica e altra cartellonistica pubblica e privata che causano degrado e incidono in maniera negativa sui caratteri compositivi del progetto storico.

A larga scala, lo studio è stato applicato sulla proposta di zona cuscinetto per il Centro Storico di Firenze.

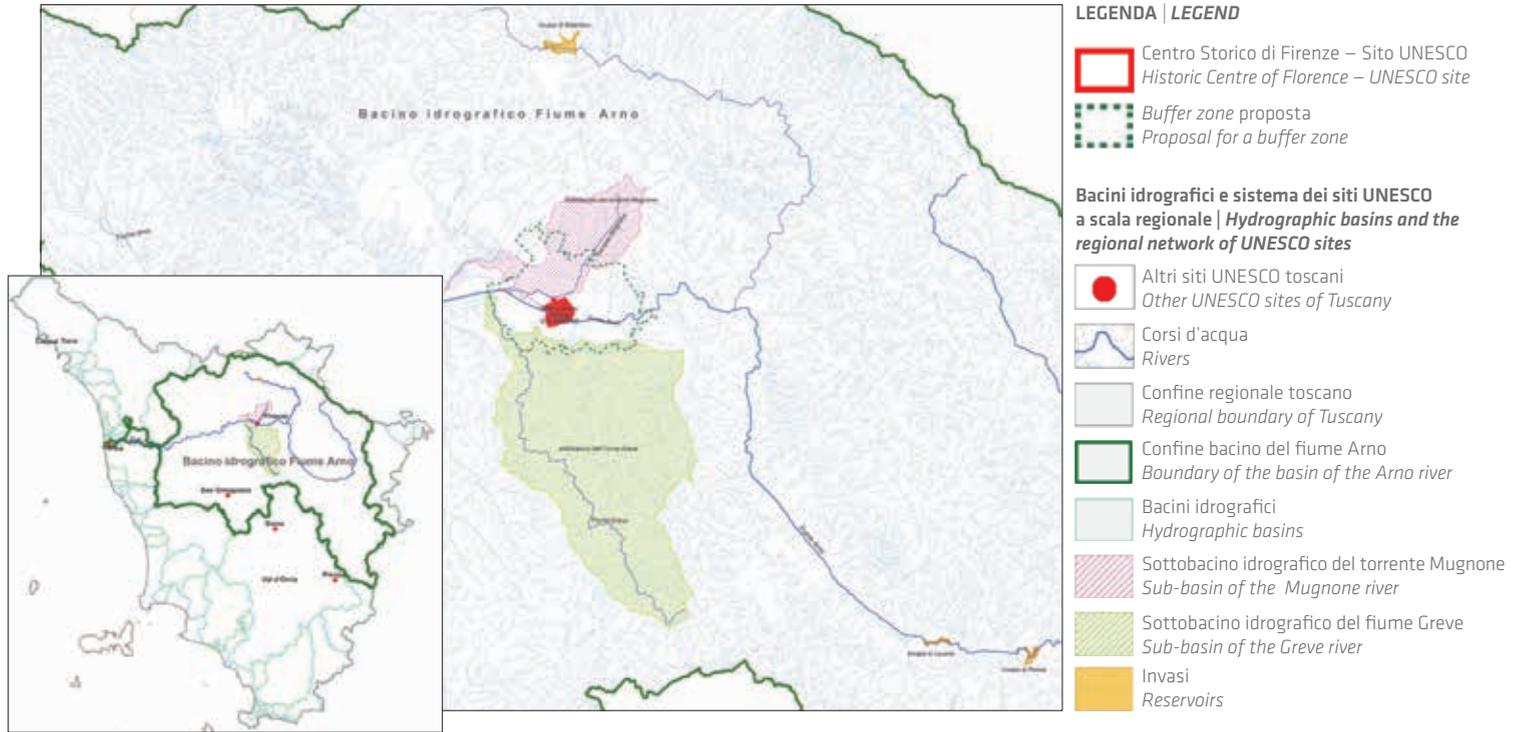
Al momento della sua iscrizione, nel 1982, non era stata prevista una *buffer zone* per il sito, mentre la *core zone* è stata individuata in corrispondenza delle antiche mura urbane.

to signage and other public and private billboards that cause degradation and affect the design of the historical composition and fabric. On the large scale, the study was applied to the buffer zone proposal for the Historic Centre of Florence.

At the time of its inscription, in 1982, a buffer zone was not envisaged for the UNESCO Site, while the boundaries of the core zone followed those of the ancient city walls.

In view of the urban growth that has taken place over the last 50 years and the possibility that future growth could affect the Site's



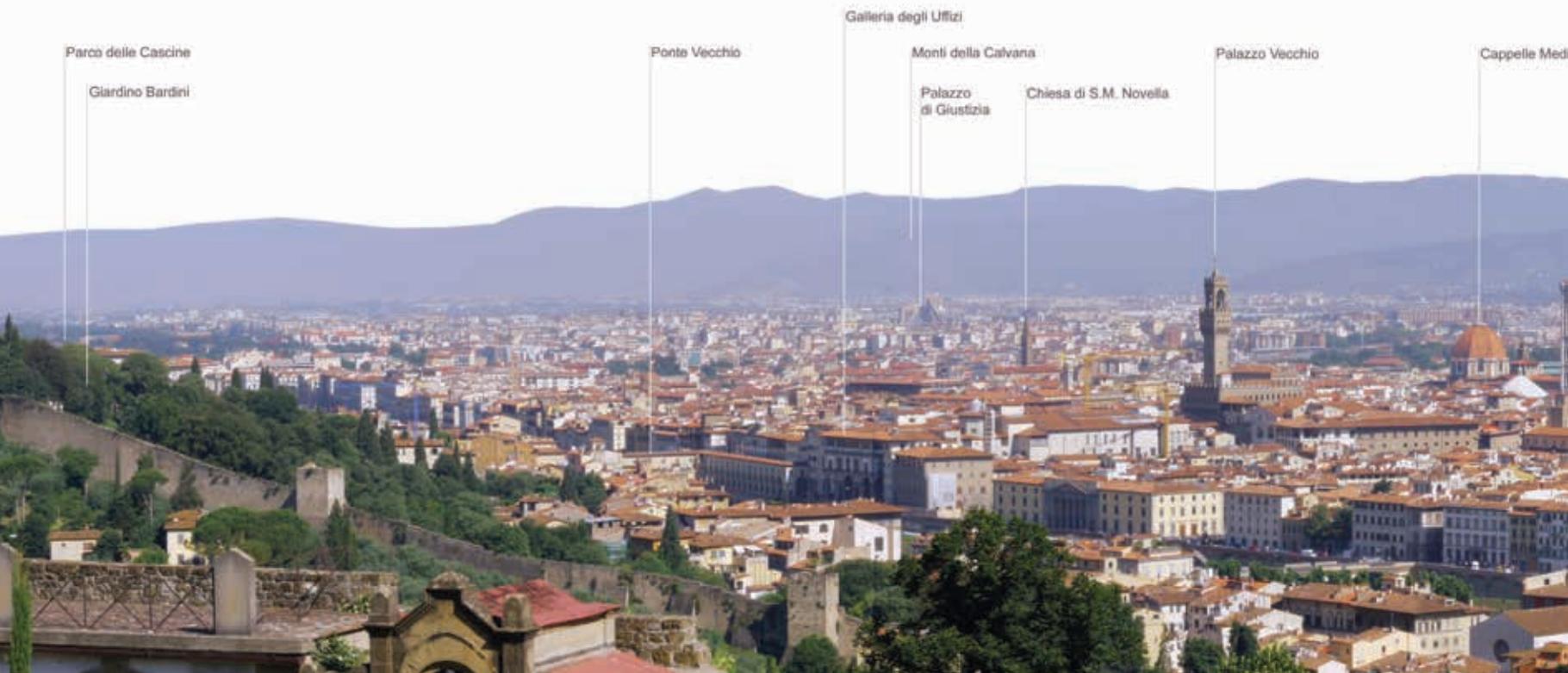


In considerazione della crescita urbana avvenuta nel corso degli ultimi 50 anni e la possibilità che questa in futuro possa influenzare il Eccezionale Valore Universale del sito, si è ritenuto utile il progetto di una zona cuscinetto.

Una zona cuscinetto, che include la scena collinare, aiuterà a individuare il corretto 'ambito di influenza' del sito UNESCO, dove sarà ne-

Outstanding Universal Value, it was considered worthwhile to draw up proposals for a buffer zone.

A buffer zone, including the surrounding hills, will help to identify the proper 'ambit of influence' of the UNESCO site, where it will be necessary to verify the impact on the historic city skyline of future buildings or other interventions.



**Fig. 5** Ambito di influenza a scala regionale, area vasta geo-culturale, funzione del sistema geomorfologico e storico-culturale ed in particolare condizionato del bacino idrografico del fiume Arno.  
*Regional-scale ambit of influence, the broad geo-cultural area, depending on the geomorphological and historic-cultural system and in particular on the hydrographic basin system of the Arno River.*

**Fig. 6** Belvedere 1\_13 san miniato al monte (particolare).  
*Viewpoint 1\_13 san miniato al monte (detail).*

**Fig. 7** Sito UNESCO n.174 Centro Storico di Firenze.  
 L'area iscritta è di 505 ha, la zona cuscinetto copre una superficie di 10.480 ha.  
 In colore rosso i 18 belvedere con i loro assi visuali principali (due interni e 16 esterni la *core zone*) utili alla gestione della *buffer zone* e il controllo delle trasformazioni urbane.  
*UNESCO site no. 174 Historic Centre of Florence. The zone extends over 505 ha, while the buffer area is 10,480 ha. The 18 red-coloured viewpoints with their principal visual axes (2 inside and 16 outside the core zone) are useful for buffer zone management and urban transformation control.*



cessario verificare l'impatto sullo *skyline* della città storica rispetto a futuri edifici o altri interventi previsti.

La zona cuscinetto interessa una superficie di 10.480 ha<sup>2</sup>, e la zona centrale è 505 ha.

Sulle colline attorno al centro storico di Firenze, sono stati rilevati e tracciati su supporto cartografico (1:10.000 in scala) n. 62 punti di visuale. Tra questi, 18 sono stati scelti (2 all'interno e 16 all'esterno della *core zone*), come significativi per la definizione della zona cuscinetto del sito

The buffer zone covers an area of 10,480 ha<sup>2</sup>, while the core zone is 505 ha.

A total of 62 viewpoints were identified all over the hills around the historic centre of Florence, and plotted on a cartographic support (1:10,000 scale). Of these viewpoints, 18 were chosen (2 inside and 16 outside the core zone) as significant to the definition of the buffer zone of the UNESCO site, and useful to verify and manage the transformation of the skyline.

<sup>2</sup> La *buffer zone* per il Centro Storico di Firenze è stata approvata dal Patrimonio Mondiale il 6 luglio 2015, in occasione della 39<sup>a</sup> sessione Commissione, svoltasi a Bonn dal 28 Giugno al 8 luglio 2015 con *Decision 39 COM 8B.44* (UNESCO 2015c).

<sup>2</sup> The buffer zone for the *Historic Centre of Florence* was approved by the World Heritage Committee in the 39<sup>th</sup> session, in Bonn from 28 June to 8 July with *Decision 39 COM 8B.44* (UNESCO, 2015c).

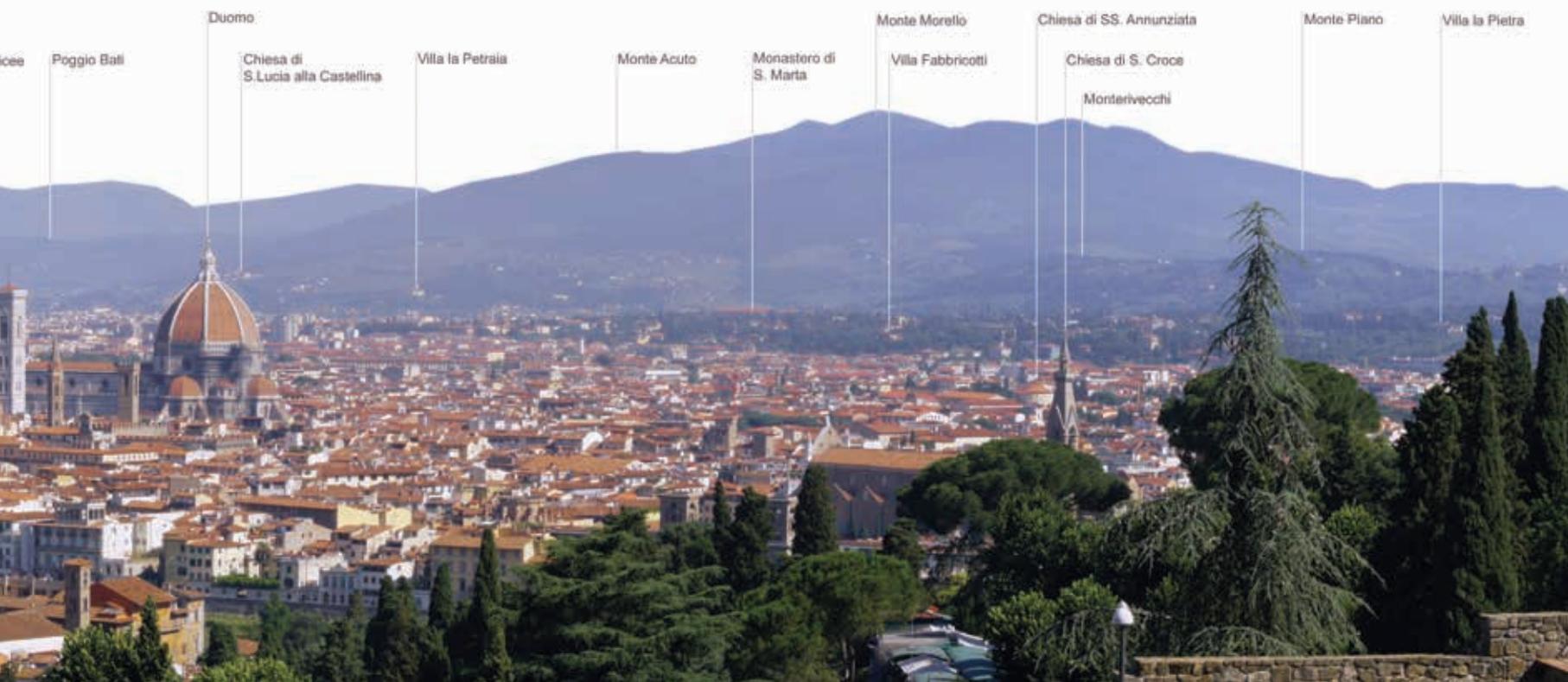
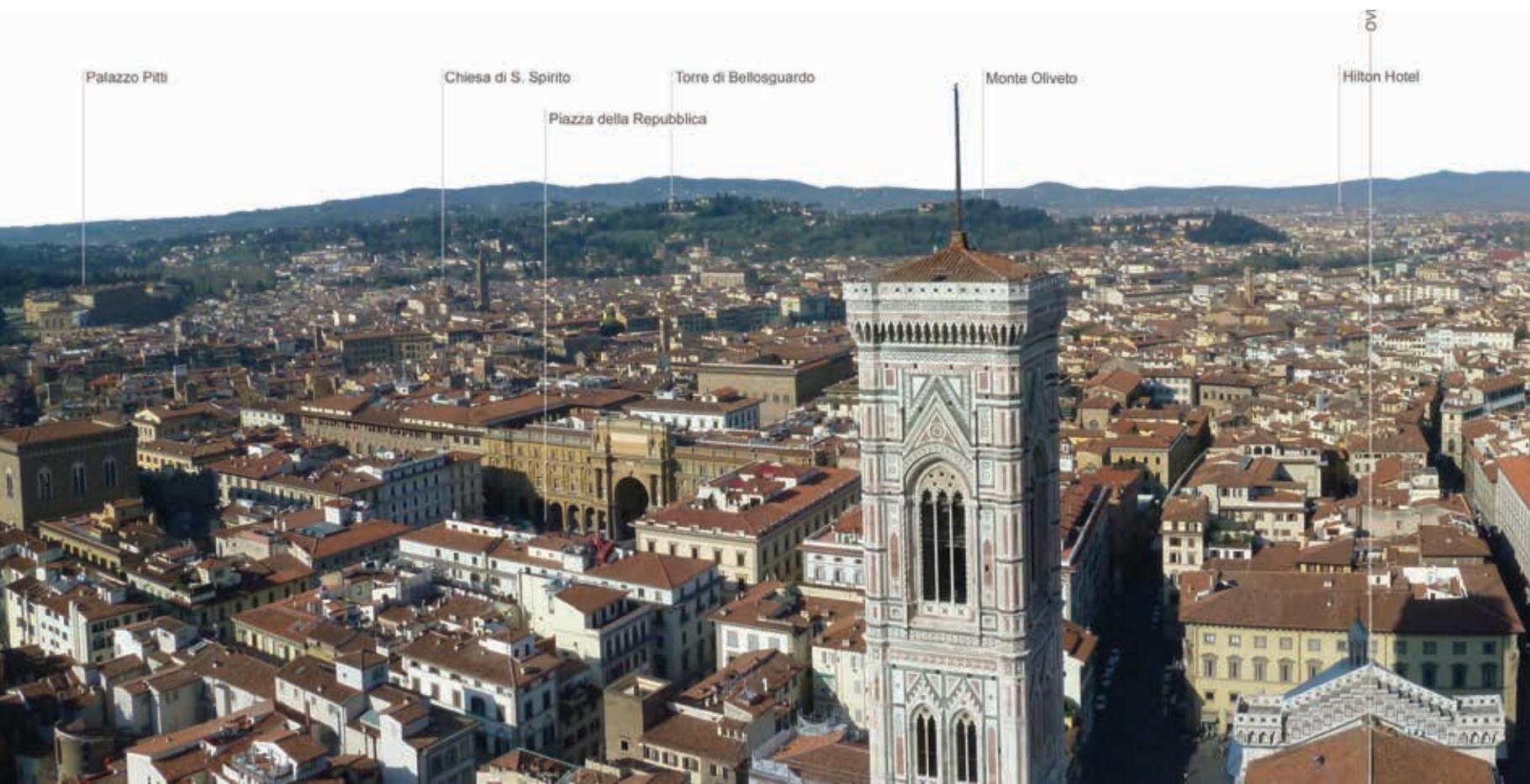




Fig. 8-9 Il bacino visuale dalla Lanterna del Duomo (152 m. s.l.m.) e l'ambito provinciale esteso di influenza del sito UNESCO Centro Storico di Firenze.  
*The visual basin from the Cathedral Lantern (152 metres a.s.l.) and the broad provincial ambit of influence of the Historic Centre of Florence UNESCO site.*







**Fig. 10** Ambito di influenza la 'linea dello sfondo', l'ambito provinciale ampio di Firenze legato ai bacini visivi sia interni al Centro Storico, sia presenti sulle colline circostanti. Il bacino evidenzia un'area provinciale teorica distante dai 12 ai 15 Km dal Duomo (linea rossa esterna al sito UNESCO) nella quale è percepibile il centro storico.

*Ambit of influence, 'line of the backdrop', Florence's broad provincial ambit relating to visual basins both in the Historic Centre and around the nearby hills. The basin highlights a theoretical provincial area extending 12–15 km from the Duomo (red line outside the UNESCO site), in which the historical centre is perceived.*

**Fig. 11** Ambito di influenza la 'linea della scena', ambito sovra-comunale correlato al profilo urbano ed al suo primo sfondo, alla rete esistente di relazioni storico-culturali ed ai maggiori potenziali impatti di nuovi edifici o interventi sul Patrimonio riconosciuto di Eccezionale Valore Universale.

*Ambit of influence, 'line of the scene', supra-municipal ambit relating to the city skyline, and to its first backdrop, to the existing net of historical-cultural relations, and to the main potential impacts of new buildings and interventions on the Heritage recognized to be of Outstanding Universal Value.*

*pagina a fronte | opposite page*

**Fig. 12** Piano Strutturale Approvato del Comune di Firenze. L'ufficio UNESCO del Comune di Firenze ha fornito il suo contributo, nel Piano Strutturale e Regolamento

Urbanistico al fine di includere i belvedere quali punti di controllo per i futuri interventi che possono alterare il profilo urbano e per gestire la zona cuscinetto. I 18 belvedere sono stati recepiti dal Piano Strutturale e le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico, richiedono che nelle aree fuori del centro storico "Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere individuati nel Piano Strutturale (Tavola 3 Tutele)".

*Approved Structural Plan, Municipality of Florence. The UNESCO Office of the Municipality of Florence contributed to the Urban Regulations in order to include the viewpoints as check points for future proposals to alter the skyline, and to manage the buffer zone. The 18 viewpoints were included in the Structural Plan, and the Town Planning Regulations require that, in areas outside the city centre,*

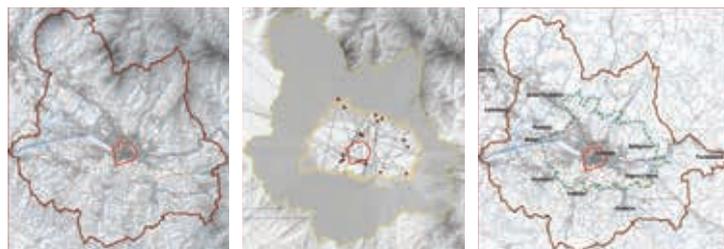
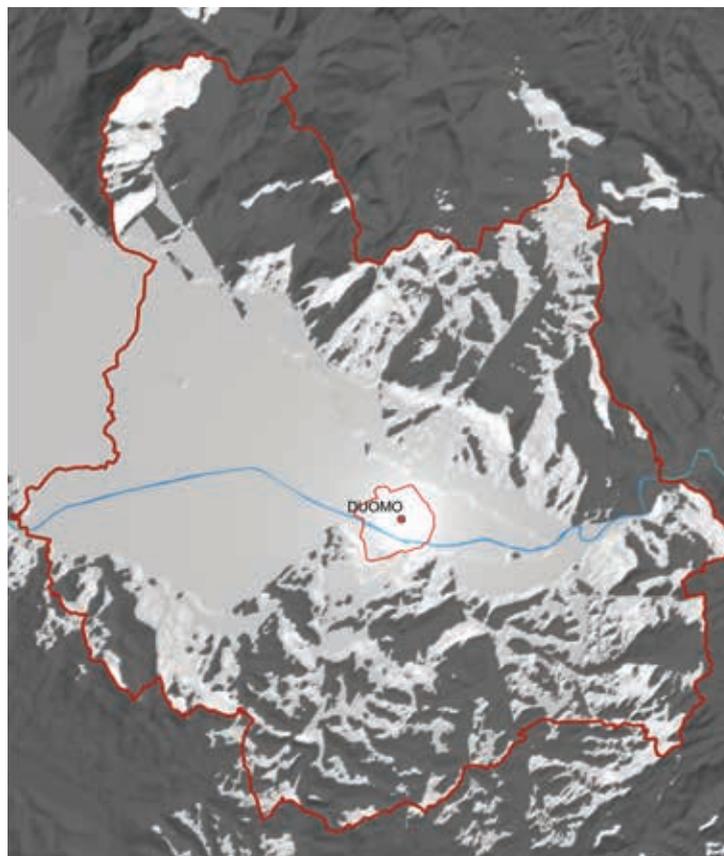
*"transformation interventions that modify the existing skyline must be subject to verification of appropriate inclusion with reference to the viewpoints identified in the Structural Plan (Table 3 Protection)".*

**Fig. 13** Carta delle sensibilità — Esempio applicativo con sistema Open Gis, Google Earth Map of the sensitivities — Dall'intersezione dei dati provenienti dai diversi shape

files dei belvedere, con visuali, differenti piani prospettici, individuati, è stata creata una Carta di Sintesi (shape-file areale), nella quale può essere interrogata l'area dove è previsto l'intervento. L'area in questione mostra un livello di sensibilità pari a 7/18 belvedere, che significa che è visibile da 7 dei 18 belvedere, scelti per la gestione della futura buffer zone. Nella carta, oltre al campo con il nome abbreviato del belvedere, è presente il campo relativo al piano prospettico del cono visuale, nel quale ricade l'area di previsto intervento.

*Open Gis Google Earth application example: using intersecting data from the various shape-files of the viewpoints, visual cones and different identified perspective planes, a Synthetic Map was created (areal shape file), on which it is possible to query a given area where there is a proposed intervention. The area concerned appears to have a level of sensitivity equal to 7/18 viewpoints, that is, visible from 7 of the 18 viewpoints chosen for the future buffer zone management. In addition to the field with the abbreviated name of the viewpoint, the table also shows the field relating to the perspective plane of the visual cone within which the area of planned intervention falls.*

UNESCO e utili per verificare e gestire la trasformazione dello skyline. Abbiamo affrontato questo studio secondo una visione olistica, considerando diversi campi di ricerca e competenze (Martin e Piatti, 2009). Le diverse 'mappe culturali' (infrastrutture, nuclei storici, aree archeologiche, aree verdi di notevole valore ecc.) relative ai temi analizzati ed alle indagini critiche effettuate, ci hanno portato a circoscrivere diversi 'ambiti di influenza del sito', ad una scala variabile: una scala regionale, (area geo-culturale vasta) legata al sistema storico-culturale della città e in particolare al sistema del bacino idrografico del fiume Arno; un ambito ampio provinciale relativo ai bacini visivi del-

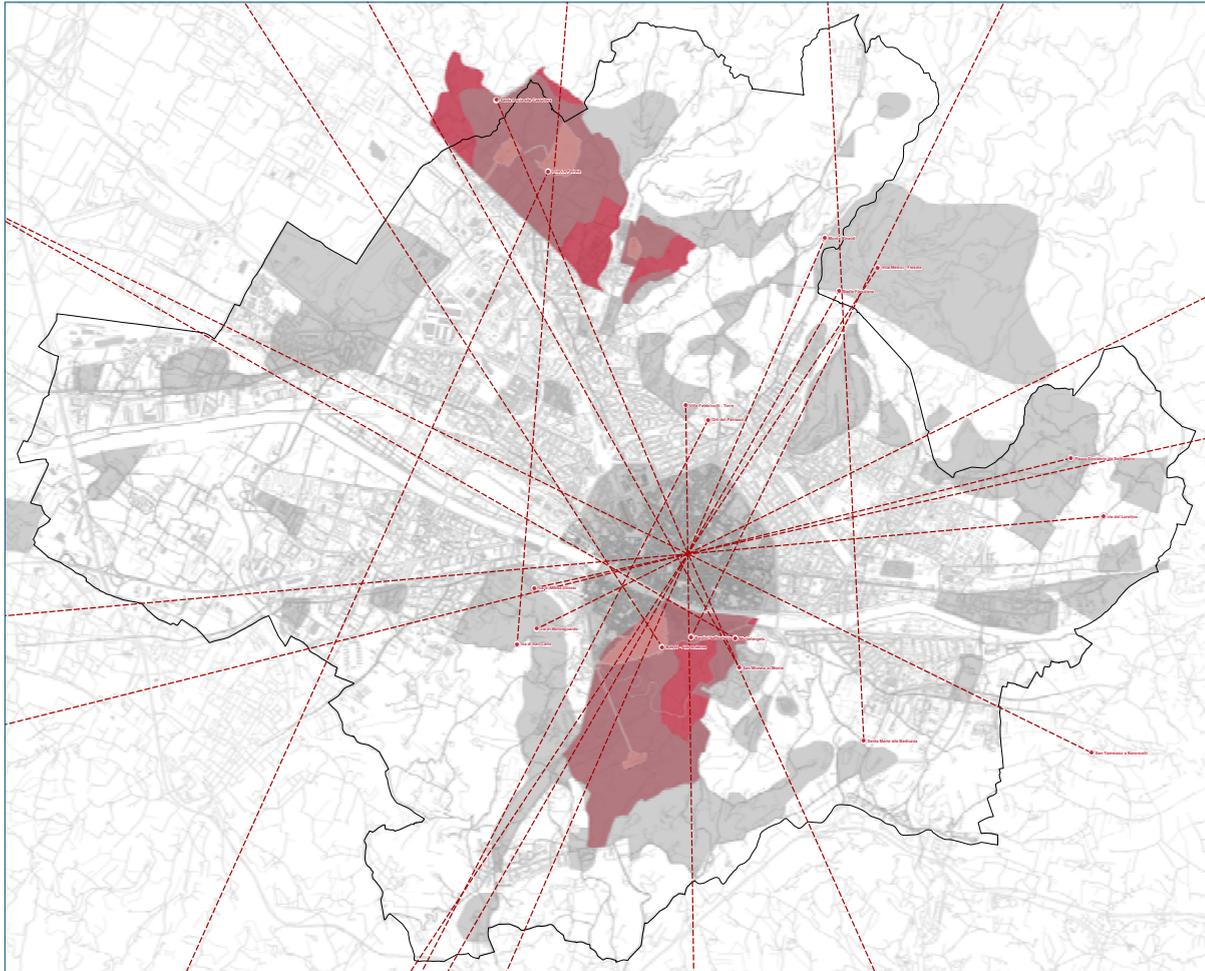


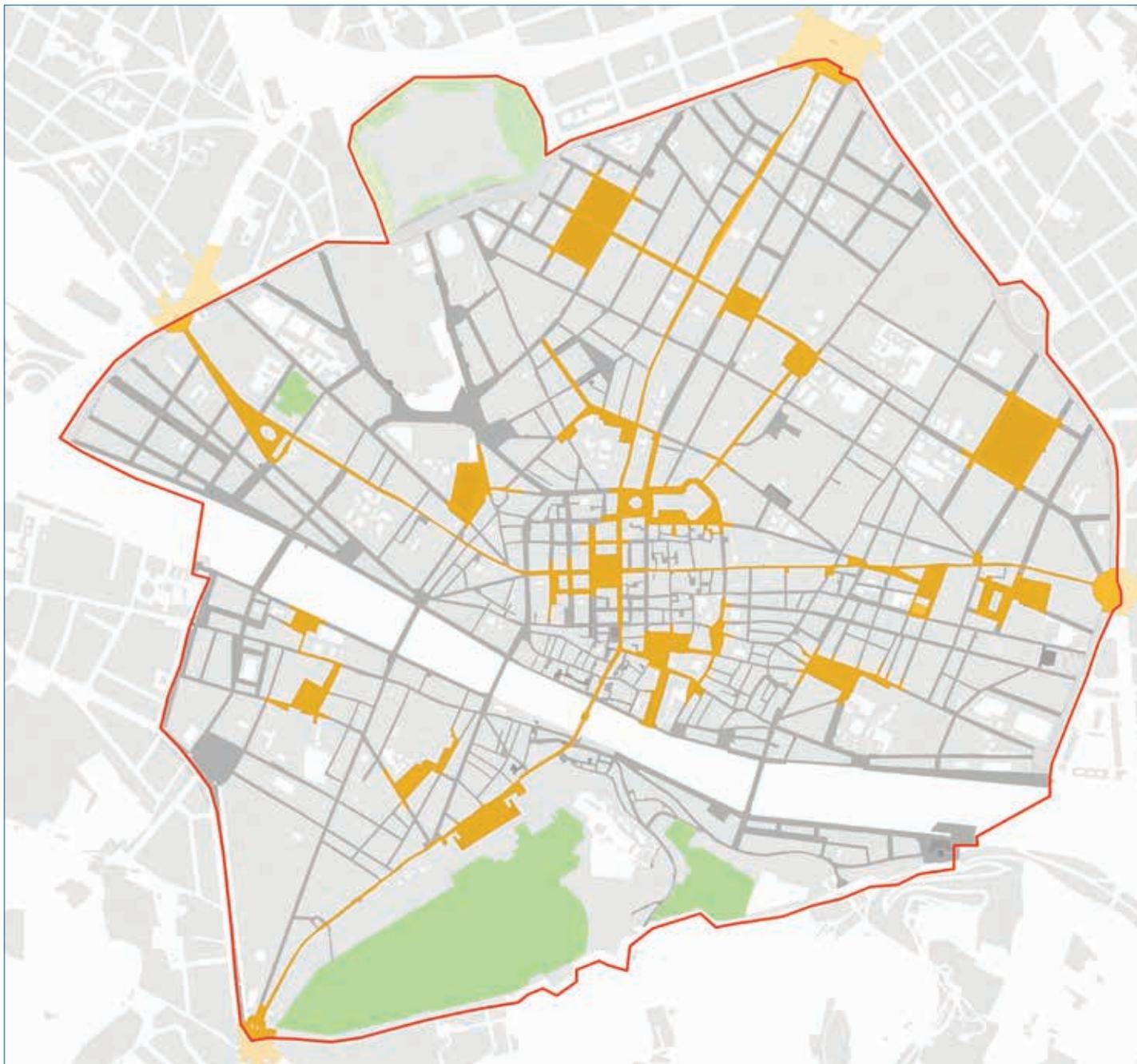
comune di Firenze

## PIANO STRUTTURALE

15

3 - TUTELE  
scala 1:15.000





la città di Firenze, rispetto a visuali presenti sia nel Centro Storico che nelle colline circostanti; infine, un ambito sovra-comunale, legato allo skyline della città, e alla sua prima quinta scenica, alla rete esistente di relazioni storico-culturali, e ai principali potenziali impatti delle nuove costruzioni e interventi sul patrimonio riconosciuto di Eccezionale Valore Universale.

Attraverso il processo di confronto e di condivisione dei temi, il perimetro della *buffer zone* è stato prima delineato e poi affinato. L'ulti-

We adopted a holistic concept in approaching this study, considering different fields of research and expertise (Martin and Piatti, 2009). The different 'cultural maps' (infrastructures, historic towns, archaeological areas, green areas of remarkable value and so on) relating to the analysed topics and critical surveys led us to circumscribe several 'ambits of influence of the site', on a variable scale: a regional scale (broad geo-cultural area) linked to the historic-cultural system of towns and in particular to the hydrographic basin system of the Ar-

**Fig. 14** Spazio pubblico e Rilievo Critico Urbano.  
Le aree rilevate nel Centro Storico di Firenze, in colore arancio (cartografia a cura di Caterina Aprile, Valentina Anti, Ilenia Romano).  
*Public space and the Urban Critical Survey. The orange colour indicates surveyed areas in the Historic Centre of Florence (Map edited by Caterina Aprile, Valentina Anti, Ilenia Romano).*

**Fig. 15-16** Spazio pubblico: rilievo dei principali punti di visuale dalla Piazza SS. Annunziata verso la scena urbana e linee guida di progetto.  
*Public space: survey of the main viewpoints from Piazza SS. Annunziata towards the urban scene.*



ma linea della zona cuscinetto proposta è quindi il risultato di questo processo di scambio e di confronto. Il confine segue in parte i tracciati della centuriazione romana nella valle dell'Arno e comprende, per quanto possibile, lungo le strade storiche, siti archeologici, aree e parchi protetti, nonché i principali centri storici nelle vicinanze, all'interno e nelle immediate aderenze all'area di massima sensibilità intorno il sito.

L'area di *buffer zone* include i comuni di Bagno a Ripoli, Fiesole, Sesto Fiorentino e Firenze. Insieme al bordo della zona cuscinetto univocamente delineato sulla mappa, abbiamo inserito una serie di punti e reti di relazioni riguardanti aspetti importanti per l'identità del sito<sup>3</sup> al fine di migliorare la gestione del bene.

<sup>3</sup> Nel nostro caso specifico abbiamo preso in considerazione la componente strutturale e morfologica, quella storico-culturale e estetico-formale correlata.

no river; Florence's broad provincial ambit, relating to the city's visual basins both in the Historic Centre and all around the nearby hills; and finally, a supra-municipal ambit relating to the city's skyline, and to its first backdrop, to the existing net of historical-cultural relations, and to the main potential impacts of new buildings and interventions on the heritage recognized as being of Outstanding Universal Value. Through the process of engaging with and discussing the themes, the buffer zone perimeter was first drafted and then defined. The final line of the buffer zone proposal is thus the result of this process of exchange and comparison. The boundary partly follows the lines of Roman centuriation in the Arno valley, and along the historical roads, takes in, as far as possible, archaeological sites, protected areas and parks as well as the main historic centres nearby, within and in immediate proximity to the area of greatest sensitivity around the site. The proposed area takes in the Municipalities of Bagno a Ripoli, Fie-



**Fig. 17** Spazio pubblico: rilievo dei principali punti di visuale dalla Piazza SS. Annunziata verso la scena urbana e linee guida di progetto.  
*Public space: survey of the main viewpoints from Piazza SS. Annunziata towards the urban scene.*

Questi belvedere saranno preposti alla verifica di compatibilità degli interventi e delle future trasformazioni dei luoghi; da questi meglio potrà essere valutata la maggiore o minore sensibilità rispetto a potenziali alterazioni dell'integrità del sito UNESCO.

L'Ufficio UNESCO di Comune di Firenze ha dato il suo contributo al Regolamento Urbanistico, al fine di includere i belvedere come punti di controllo per i futuri interventi che possano modificare il profilo urbano e per gestire la futura zona cuscinetto. I 18 punti di belvedere sono stati inclusi nel Piano Strutturale della città approvato e il Re-

sole, Sesto Fiorentino and Firenze. Together with the buffer zone boundary, clearly outlined on the map, we have included a series of points and relational nets concerning the remarkable identity features of the site<sup>3</sup>, in order to improve management of the heritage. These belvedere will be employed to assess the compatibility of interventions and future site transformations, and will reveal the degree of probability of potential alterations undermining the integrity of the UNESCO site.

The UNESCO Office of the Municipality of Florence contributed to the Urban Regulations in order to include belvedere as check points

<sup>3</sup> In our specific situation we considered the structural and morphological features, the historical-cultural ones and the related aesthetic shape.



golamento Urbanistico prevede che nelle aree fuori dal centro storico “Gli interventi di trasformazione che modificano lo *skyline* esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere individuati nel Piano Strutturale (tavola 3 Tutele)”<sup>4</sup>.

Approccio simile è stato adottato nello spazio pubblico urbano, alla scala di dettaglio.

Definiamo ‘spazio pubblico’, l’insieme di tutti quegli elementi che compongono la scena urbana: pavimenti e facciate, e oggetti di qualsiasi tipo (cartellonistica, arredo urbano, luci e illuminazione ecc.).

<sup>4</sup> Vedi gli art. 64, 68, 69, 70, 74, 77 delle Norme Tecniche di Attuazione del nuovo Regolamento Urbanistico approvato del Comune di Firenze (Comune di Firenze, 2014).

for future interventions that may alter the skyline, and to manage the future buffer zone. The 18 viewpoints are included in the approved Structural Plan of the City, and the Urban Plan requires that, in areas outside the city centre, “interventions which modify the existing skyline must be subject to verification of appropriate inclusion with reference to the viewpoints identified in the Structural Plan (Table 3 – Safeguards)”<sup>4</sup>.

A similar approach was adopted in the urban public space, on the detailed scale.

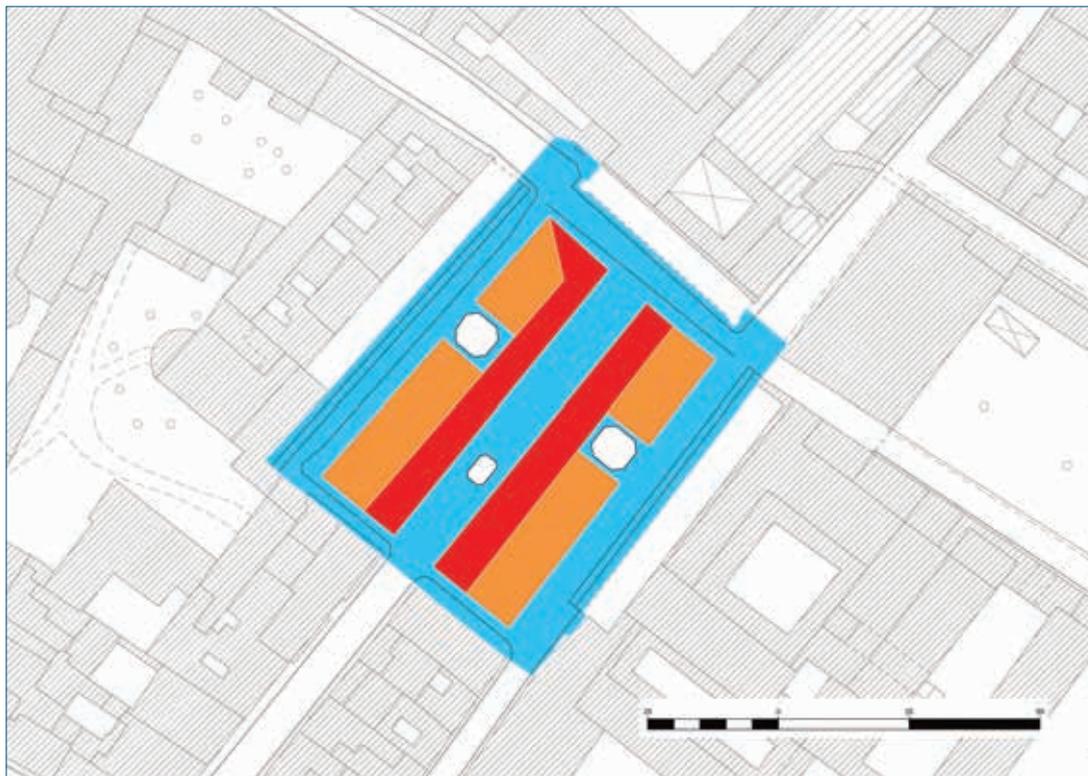
We define ‘public open space’ as the whole set of elements making

<sup>4</sup> See Articles 64, 68, 69, 70, 74 and 77 of the *Technical Implementation Regulations of the Municipality of Florence Urban Plan* (Comune di Firenze, 2014).

**Fig. 18** Spazio pubblico: rilievo dei principali punti di visuale dalla Piazza SS. Annunziata verso la scena urbana e linee guida di progetto.  
*Public space: survey of the main viewpoints from Piazza SS. Annunziata towards the urban scene.*

**LINEE GUIDA PER LE OCCUPAZIONI TEMPORANEE DELLA PIAZZA**  
**GUIDELINES FOR THE TEMPORARY OCCUPATION OF THE SQUARE'S PREMISES**

- Aree di massima sensibilità  
*Areas of highest sensitivity* 
- Aree di alta sensibilità  
*Areas of high sensitivity* 
- Aree di buona sensibilità  
*Areas of significant sensitivity* 
- Aree di media sensibilità  
*Areas of medium sensitivity* 
- Aree di bassa sensibilità  
*Areas of low sensitivity* 



Lo studio è stato inizialmente applicato lungo l'asse viario nord-sud, interno al sito, uno spazio pubblico lineare che parte da Porta San Gallo e arriva fino a Porta Romana.

L'analisi è stata completata con il rilievo critico delle principali piazze interne al centro della città e dell'asse viario ovest-est che da Porta al Prato giunge a Porta alla Croce.

A scala di maggiore dettaglio, nel centro storico, il rilievo dei punti di visuale presenti nello spazio pubblico verso la scena urbana e i principali monumenti e edifici rappresentativi, legati al progetto di *Paesaggio Storico Urbano*, ha evidenziato le aree a maggiore rischio di intervento e ha contribuito a un Piano Visuale degli interventi per le principali strade e piazze.

A questo contribuisce anche il censimento degli elementi di arredo e della comunicazione che ci ha permesso di elaborare linee guida di intervento, supportate da un manuale per l'arredo urbano.

L'opportunità di condividere i rilievi e dati raccolti su *web* attraverso programmi *open-source* contribuisce inoltre all'innalzamento della consapevolezza dell'Eccezionale Valore Universale del Bene *Centro Storico di Firenze* Patrimonio dell'Umanità.

up the urban scene: paving and walls, and objects of any kind (signs, lamps and lighting and so on). Initially the study was conducted along the north-south road axis inside the site, examining the public space running from Porta San Gallo to Porta Romana.

The study was completed with the critical survey of the main squares inside the city centre, and of the east-west road from Porta al Prato to Porta alla Croce.

At a more detailed scale, in the historic centre the perspective viewpoints present in public space, looking onto the city scene and major monuments and representative buildings, and relating to the design of the Historic Urban Landscape, highlighted those areas most at risk from intervention and contributed to a Visual Plan of interventions on main roads and in squares.

Also contributing to this was the census of urban furniture and communication elements, which enabled us to draw up intervention guidelines, supported by a manual for urban design.

The opportunity to share the survey and data collected on the web through open-source software also contributes to increasing the awareness of the Outstanding Universal Value of the *Historic Centre of Florence* World Heritage Site.

**Lo studio preparatorio  
per il progetto BUFFER\_ZONE  
per il Centro Storico di Firenze**

*The preparatory study for the BUFFER\_ZONE project  
for the Historic Centre of Florence*



# Lo studio preparatorio per il progetto BUFFER\_ZONE per il Centro Storico di Firenze

## *The preparatory study for the BUFFER\_ZONE project for the Historic Centre of Florence*

**Carolina Capitanio**

Università degli Studi di Firenze | *University of Florence*

Lo 'studio preparatorio' sviluppato dal gruppo di ricerca tra il 2011 e il 2012, ci ha portato a un primo progetto di zona cuscinetto. L'analisi si è concentrata sul sistema naturale e antropico e in particolare, sugli aspetti strutturali, storici, culturali ed estetico-formali del sito UNESCO.

Per una proposta zona di rispetto per il Centro Storico di Firenze, che sia coerente con i più recenti studi in materia di paesaggio e sviluppo sostenibile, il concetto di limite territoriale deve, a nostro avviso, essere mediato e integrato con un approccio sistemico al Paesaggio Storico Urbano.

Ciò implica che insieme con un limite univocamente identificabile sulla mappa, richiesto dalla documentazione del World Heritage<sup>1</sup>, è oltremodo necessario definire una serie di punti e reti di relazioni riguardanti le componenti significative e identitarie-strutturanti il luogo, che, nel nostro caso, sono quelle culturali, storiche, morfologiche ed estetico-formali.

Questi punti saranno i primi strumenti di valutazione della compatibilità degli interventi e trasformazioni future che possono alterare in modo significativo l'Eccezionale Valore Universale del Patrimonio Mondiale.

### **Core zone and buffer zone – concetti e definizioni**

Se il concetto di bene, patrimonio dell'umanità, nella sua distinzione tra 'patrimonio culturale' e 'patrimonio naturale' ha avuto nella documentazione UNESCO una sua specifica definizione, già dal 1972, data della Convenzione Internazionale sul Patrimonio Mondiale<sup>2</sup>, al-

<sup>1</sup> Si sottolinea qui per chiarezza che un paesaggio, e quindi anche un Paesaggio Storico Urbano, non può, per definizione, essere circoscritto all'interno di una linea territoriale chiusa e univocamente data, ma è, da un punto di vista ecologico e olistico più ampio, un insieme di diverse componenti e complesse relazioni topologiche fra queste.

<sup>2</sup> Vedi Art. 1 (UNESCO, 1972) definizione di 'patrimonio culturale' e Art.2 definizione di 'patrimonio naturale'. In Italia la convenzione UNESCO è stata recepita con la *Convenzione riguardante la protezione sul piano mondiale del patrimonio culturale e naturale*, Firma Accordo: 16/11/1972, Italia, Vigenza Internazionale: 17.12.1975, Accordo Multilaterale, Provvedimento Legislativo in Italia: L. N. 184

The 'preparatory study' developed by the research team between 2011 and 2012 led to a first buffer zone project. The analysis focused on the natural and anthropic system and in particular on the structural, historical, cultural and aesthetic-formal aspects of the UNESCO site.

For a proposed buffer zone for the Historic Centre of Florence that is coherent with the most recent studies of the landscape and sustainable development, the concept of the territorial boundary must, in our opinion, be mediated and supplemented with a systemic approach to the Historic Urban Landscape.

This implies that, together with an unambiguously identifiable boundary on the map, requested by the documentation of the World Heritage<sup>1</sup>, it is also necessary to define a series of points and networks of relations regarding the significant and identity-shaping components of the place, which, in our case, are cultural, historic, morphological and aesthetic-formal.

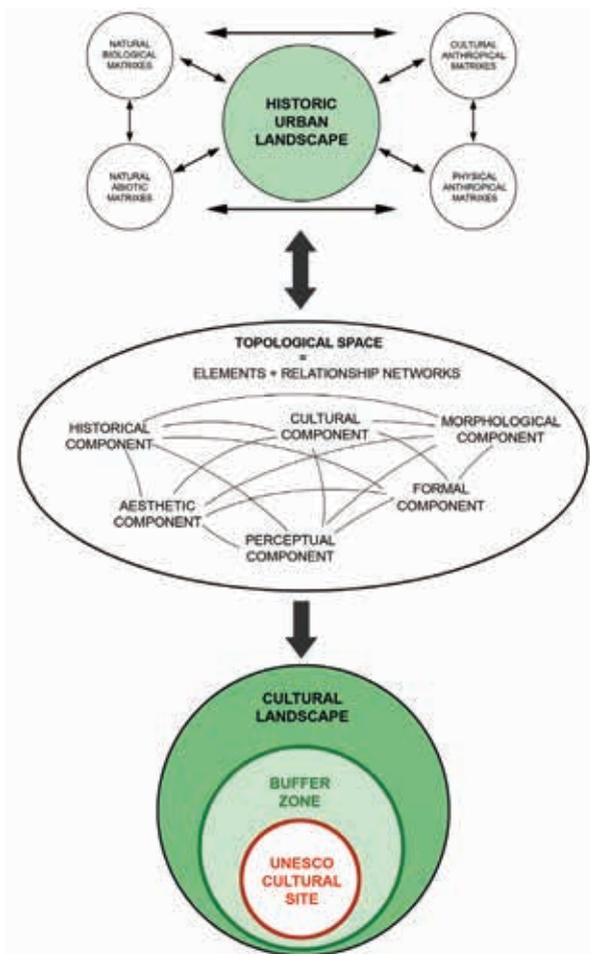
These points will be the first tools for evaluating the compatibility of interventions and future transformations which may significantly alter the Outstanding Universal Value of the World Heritage site.

### **Core zone and buffer zone – concepts and definitions**

If the concept of the world heritage, in the distinction between the 'cultural heritage' and the 'natural heritage', already received specific definition in UNESCO documentation as from 1972, the date of the *Convention Concerning the Protection of the World Cultural and Natural Heritage*<sup>2</sup>, the same cannot be said of the buffer zone, which,

<sup>1</sup> In the interests of clarity, we would like to emphasize here that a landscape, and consequently a Historic Urban Landscape as well, can not, by definition, be circumscribed within a closed and univocally given territorial line, but consists, from a broader ecological and holistic point of view, of a set of different components and the complex topological relationships between them.

<sup>2</sup> See Art. 1 (UNESCO 1972), definition of 'cultural heritage', and Art. 2, definition of 'natural heritage'. The UNESCO Convention was absorbed in Italy with the *Convenzione riguardante la protezione sul piano mondiale del patrimonio culturale e naturale*, signing of agreement: 16/11/1972, Italy, international coming into force: 17.12.1975, multilateral agreement, legislative measure in Italy: Law no. 184 of



trettanto non può essere affermato per il concetto di zona cuscinetto (*buffer zone*) che in sede di proposta di iscrizione del bene o successivamente, può essere ritenuta necessaria per garantire l'integrità del Eccezionale Valore Universale (*Outstanding Universal Value*). Lo strumento della *buffer zone* è stato trattato in tutte le stesure delle *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention* a partire dalla loro prima versione elaborata nel 1977. Inizialmente la zona cuscinetto veniva presentata come requisito opzionale nella candidatura per l'iscrizione nella Lista e non era definito il suo preciso fine.

DEL 06.04.1977 – GU n. 129 DEL 13.05.1977, Data della Adesione: 23.06.1978, Comunicato in GU n. 261 del 18.09.1978.

when advancing a proposal for the inscription of a given heritage property, or later, may be regarded as necessary to ensure the integrity of its Outstanding Universal Value (OUV).

The buffer zone instrument has been dealt with in all the versions of the *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*, starting with the one drawn up in 1977. Initially, the buffer zone was presented as an optional requisite when applying for inscription in the List, and its purpose was not precisely defined. In recent years, though it has always been reiterated that identification of a buffer zone is not obligatory, there has been an increasing refinement of the theme and specification of its function in ensuring the integrity of the OUV<sup>3</sup>.

In World Heritage Papers 25 (Mantin and Piatti, 2009), published on occasion of the international conference of experts held at Davos in Switzerland in 2008, the concept of the buffer zone was given systematic, in-depth treatment, and criteria were proposed for delineating the perimeter in an organic and integrated manner.

On the occasion, Michael Turner, adopting a particularly critical point of view, recalled that the 'buffer zone' instrument has been inherited from the scientific concept of the 'biosphere', and came into being initially in relation to the protection of natural sites: the oceans around the Galapagos Islands are an example of the kind of protective belt vital for maintaining the area.

The International Union for Conservation of Nature (IUCN) is of the view that the buffer zone should be defined on the basis of clear goals regarding the protection of the specific site. It also states that the buffer zone must have a manageable and realistic size and scale, must be supported by local legislative regulation, and its boundaries should be easily discernible on maps and on the ground (Mantin and Piatti, 2009, p. 55).

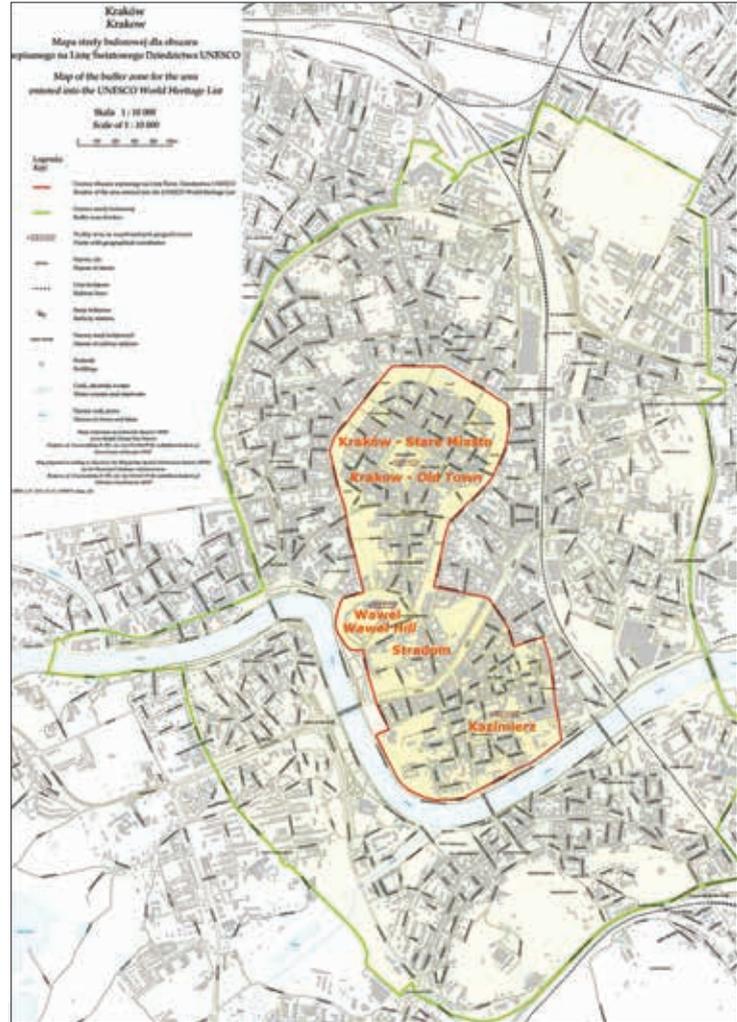
In particular, in today's cultural landscapes, it has been realized that it is necessary to go beyond the narrowly naturalistic concept, or that of the cultural property, and instead to link these to the "new

06.04.1977 – *Gazzetta Ufficiale* no. 129 (13.05.1977), date of adhesion: 23.06.1978, published in *Gazzetta Ufficiale* no. 261 (18.09.1978).

<sup>3</sup> Although the buffer zone is only indicated in cases where the proposing state considers it necessary, in the more recent *Operational Guidelines* it is specified that "where no buffer zone is proposed, the nomination should include a statement as to why a buffer zone is not required". (UNESCO, 2012).

Fig. 1 Paesaggio Storico Urbano e proposta di buffer zone: metodologia del progetto.  
Historic Urban Landscape and buffer zone proposal: project methodology.

Fig. 2 Sito UNESCO, iscritto alla Lista del Patrimonio Culturale nel 1978 *Historic Centre of Kraków*, mappa 1:10.000 con rappresentata *core zone* e *buffer zone*. La *buffer zone* (2010) è limitata all'espansione ottocentesca e alle sistemazioni in generale che avvennero nel XIX° secolo, sull'esempio delle esperienze del 'Ring' a Vienna o della creazione dei 'boulevards' parigini ad opera del barone Haussmann alla metà del 1800. (immagine da <[http://whc.unesco.org/en/list/29/multiple=1&unique\\_number=1739](http://whc.unesco.org/en/list/29/multiple=1&unique_number=1739)>).  
*The Historic Centre of Krakow, UNESCO Site inscribed in the World Heritage List in 1978, 1: 10,000 map showing the core zone and the buffer zone. The buffer zone (2010) is limited to the nineteenth-century expansion and to the general renovations carried out in the nineteenth century, following the example of the 'Ring' in Vienna or the creation of 'boulevards' in Paris by Baron Haussmann in the mid 1800s (picture from <[http://whc.unesco.org/en/list/29/multiple=1&unique\\_number=1739](http://whc.unesco.org/en/list/29/multiple=1&unique_number=1739)>).*



Negli ultimi anni, seppure sia sempre confermata la non obbligatorietà della sua individuazione, si è assistito ad un progressivo affinamento del tema e specifica della funzione legata a garantire l'integrità del OUV<sup>3</sup>.

Nella pubblicazione del Patrimonio Mondiale, Paper 25 (Mantin e Piatti, 2009), redatta in occasione del convegno internazionale di esperti svoltosi a Davos in Svizzera nel 2008, il concetto di *buffer zone* viene trattato in maniera sistematica ed approfondita, e vengono proposti criteri di individuazione organica e integrata del perimetro. In quella occasione e secondo un punto di vista particolarmente critico, Michael Turner ci ricorda che lo strumento della 'zona cuscinetto' viene ereditato dal concetto scientifico di 'biosfera', e nasce inizialmente a tutela di siti naturali: i mari attorno le isole Galapagos sono un esempio di cintura necessaria e vitale al mantenimento del bene. Il IUCN (*International Union for Conservation of Nature*) auspica che la *buffer zone* sia definita in base a chiari obiettivi di salvaguardia dello specifico sito. Inoltre afferma che la zona cuscinetto deve avere una dimensione ed una scala gestibile e realistica, essere supportata da regolamentazione legislativa locale, ed i suoi confini essere facilmente rintracciabili sulle mappe e sul territorio (Mantin e Piatti, 2009, p.55).

In particolare, negli odierni paesaggi culturali, ci accorgiamo di dovere andare oltre al concetto strettamente naturalistico o di bene cul-

definition of the concept of Historic Urban Landscape, which encompasses complex relations in cities", according to sustainable development criteria. In fact, "buffer zones cannot, by definition, exist alone. They can be part of a system which involves areas of sustainability or areas of concern and have been defined as a set of problems that a given project is intended to address. These areas are identified not only from inside-out but outside-in. They will include the areas of concern as defined by the various community interests. Finally their determination is both normative and technical" (Turner, 2009, pp. 15-16).

The ICCROM Position Paper, also contained in the *World Heritage Papers* (Mantin and Piatti, 2009, p. 47), provided a definition of the buffer zone which was then largely reiterated in the subsequent *WHC 11/01 Operational Guidelines* of November 2011, confirmed in successive editions.

The definition moved away from the idea of the buffer zone as a sep-

<sup>3</sup> Seppure la *buffer zone* sia indicata solo nei casi in cui ritenuto necessario dallo stato proponente, nelle più recenti *Operational Guidelines* si specifica che in caso di mancata individuazione, se ne deve motivare la scelta: "Where no buffer zone is proposed, the nomination should include a statement as to why a buffer zone is not required" (UNESCO, 2012).



**Fig. 3** Sito UNESCO, iscritto alla Lista del Patrimonio Culturale *Old and New Towns of Edinburgh* 2005\_Edinburgh Map: The World Heritage Site and its Conservation Areas (immagine da <[http://whc.unesco.org/en/list/728/multiple=1&unique\\_number=860](http://whc.unesco.org/en/list/728/multiple=1&unique_number=860)>).

Sebbene allo stato attuale il sito non possenga una *buffer zone*, a livello di regolamenti e pianificazione comunale, per la protezione dello *skyline* della città, sono stati adottati gli studi degli architetti paesaggisti Colvin e Moggridge (Colvin e Moggridge, 2006).

Questo, come spiegato nel Piano di Gestione, fornisce lo strumento più completo e affinato per proteggere l'Eccezionale Valore Universale rispetto ad una qualsiasi zona cuscinetto tradizionale: "Uno dei vantaggi principali dello *Skyline Study* è l'ulteriore livello di protezione per il Sito Patrimonio Mondiale caratterizzato dalla topografia drammatica delle colline di Arthur's Seat, Calton Hill, la Firth of Forth e le colline circostanti. In termini di pianificazione, il meccanismo riunisce tutte le caratteristiche fondamentali per la comprensione del Patrimonio Mondiale dell'Umanità" (City of Edinburgh Council, 2011, pp. 45-46).

*The Old and New Towns of Edinburgh, UNESCO Site inscribed in the World Heritage List in 2005: Edinburgh Map: The World Heritage Site and its Conservation Areas* (picture from <[http://whc.unesco.org/en/list/728/multiple=1&unique\\_number=860](http://whc.unesco.org/en/list/728/multiple=1&unique_number=860)>).

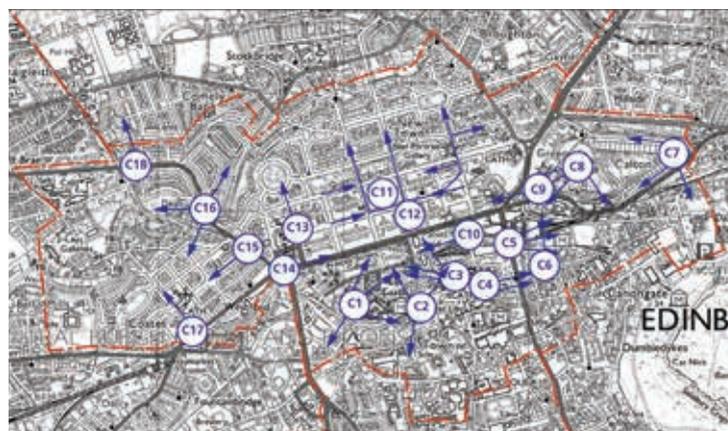
Although at present the site does not possess a *buffer zone*, in the regulations and municipal planning for the protection of the city skyline, studies by landscape architects Colvin and Moggridge (Colvin and Moggridge, 2006) have been adopted.

This, as explained in the Management Plan, provides the most complete and refined tool to protect the Outstanding Universal Value compared to any traditional *buffer zone*:

"One of the main benefits of the *Skyline Study* is the additional protection for the setting of the World Heritage Site defined by the dramatic topography of Arthur's Seat, Calton Hill, the Firth of Forth and surrounding hills. In planning terms, the mechanism brings together all the attributes critical to an understanding of the World Heritage Site" (City of Edinburgh Council, 2011, pp. 45-46).

**Fig. 4** Le visuali fondamentali dal Centro Storico di Edimburgo: "I punti di vista fondamentali proposti sono stati numerati per dare ogni cono visuale un numero distinto e per rendere le visuali identificabili facilmente. La città è stata divisa in cinque sezioni; Central (C), Nord (N), Est (E), Sud (S) e West (W). Le visuali da ogni sezione sono precedute da una lettera che identifica l'area della città da dove la vista ha origine" (City of Edinburgh Council, 2007).

Key views from locations in the centre of Edinburgh: "The proposed key views have been numbered to give each view cone a distinct number and to make views more readily identifiable. The city has been divided into five sections; Central (C), North (N), East (E), South (S) and West (W). Views from each section are prefixed with a letter identifying the area of the city from where the view originates" (City of Edinburgh Council, 2007).



turale e collegare invece questi alla "neo-definizione del concetto di Paesaggio Storico Urbano (*Historic Urban Landscape*) che comprende relazioni complesse nelle città", secondo criteri di sviluppo sostenibile. Infatti "le zone cuscinetto non possono, per definizione, esistere da sole. Esse possono essere parte di un sistema che coinvolge aree di sostenibilità o aree di interesse e sono state definite come una serie di temi che un dato progetto intende affrontare. Queste aree sono individuate non solo da dentro a fuori, ma da fuori a dentro. Esse comprendono le aree di interesse, come individuate della comunità locali. La loro determinazione è sia normativa che tecnica" (Turner, 2009, pp. 15-16).

Nello stesso Paper n. 25, nel *ICCROM Position Paper* (Mantin e Piatti, 2009, p. 47) viene fornita una definizione di *buffer zone* che ritroviamo poi in gran parte riportata nel successivo documento WHC 11/01 *Operational Guidelines* del novembre 2011, e confermato nelle successive edizioni.

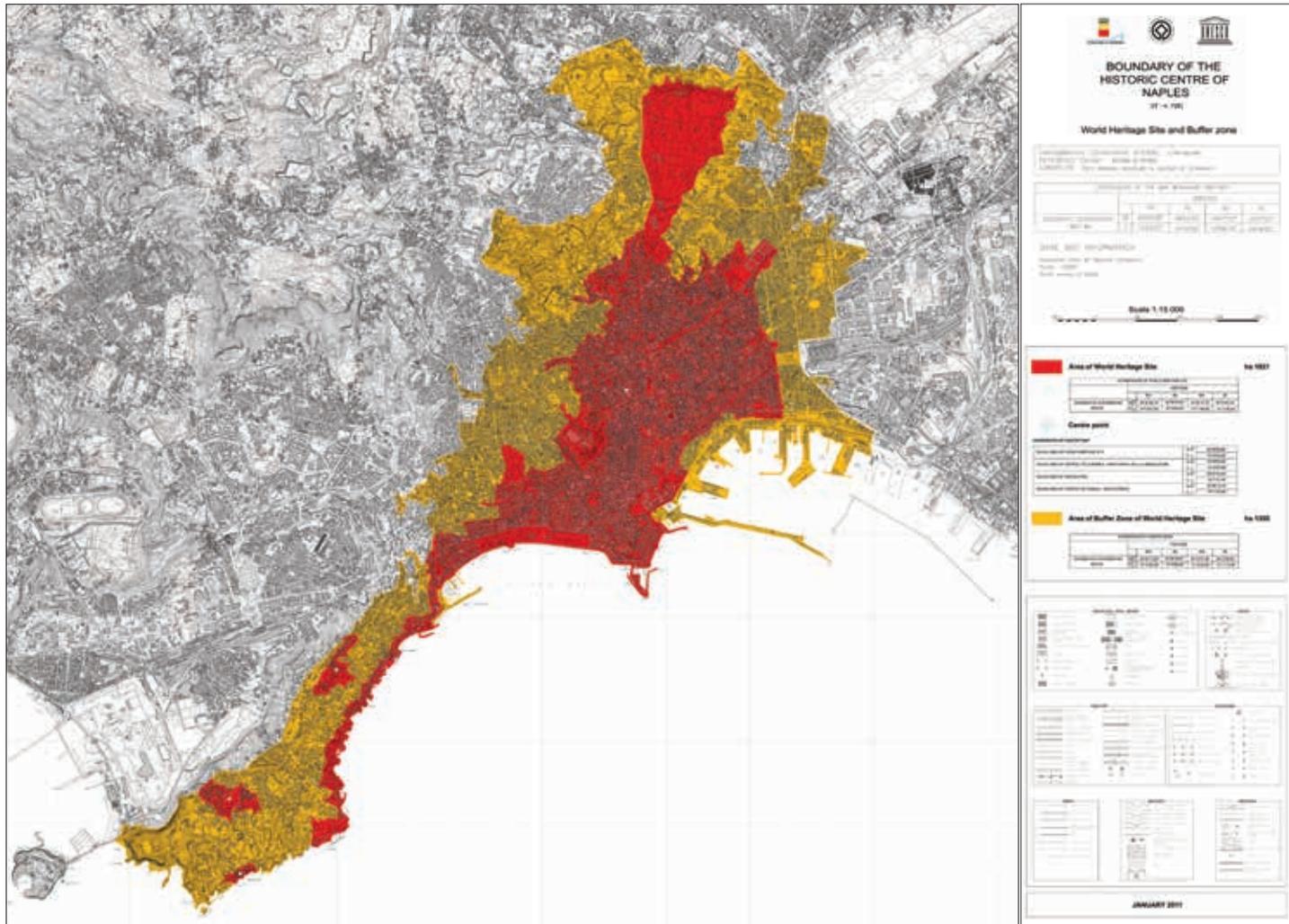
La definizione si allontana dall'idea di zona cuscinetto intesa come separazione o come barriera, avvicinandosi maggiormente all'idea di

aration or barrier, and towards that of a control and management tool for dealing with the transition between the site and its surrounds through adequate forms of protection, safeguarding some attributes of the property associated with its Outstanding Universal Value.

The UNESCO document of July 2012 (UNESCO, 2012) specifies, in fact, that: "A *buffer zone* is an area surrounding the nominated property which has complementary legal and/or customary restrictions placed on its use and development to give an added layer of protection to the property. This should include the immediate setting of the nominated property, important views and other areas or attributes that are functionally important as a support to the property and its protection"<sup>4</sup>.

In other words, producing a synthesis of UNESCO documentation to date, we might define the *buffer zones* as an area around the core zone designed to safeguard and to ensure the integrity of the site,

<sup>4</sup> See UNESCO 2012 and UNESCO 2013, pp. 26-27, par. *Buffer zones* (103-107).



**Fig. 5** *Boundary of Historic Centre of Naples* mappa scala 1:15.000 anno 2011. Prima iscrizione nella Lista 1995, integrata nel 2011 con la definizione della *buffer zone*. I criteri sono stati recentemente revisionati (UNESCO 2014) per legare il concetto di Integrità dell'Outstanding Universal Value agli stretti rapporti che esistono fra centro storico e le modifiche di tipo minore effettuate per includere all'interno della *buffer zone* aree archeologiche, di importanza strategica per il sito culturale (immagine da [http://whc.unesco.org/en/list/726/multiple=1&unique\\_number=1867](http://whc.unesco.org/en/list/726/multiple=1&unique_number=1867)).  
 Boundary of Historic Centre of Naples 2011 map, scale 1: 15,000. First inscription in the List in 1995, supplemented in 2011 with the establishment of the buffer zone.  
 The criteria have recently been revised (UNESCO 2014) to link the concept of the Integrity of the Outstanding Universal Value to the close existing relations between the historic centre and minor modifications made to include archaeological areas of strategic importance for the cultural site within the buffer zone. (Picture from [http://whc.unesco.org/en/list/726/multiple=1&unique\\_number=1867](http://whc.unesco.org/en/list/726/multiple=1&unique_number=1867)).

Multiple Locations				
Serial ID Number	Name & Location	Coordinates	Area	Date Inscribed
726-001	Historical Centre of Naples	N40 50 55.64 E14 14 48.48	Property: 981.75 Ha Buffer zone: Ha	2011
726-002	District of Villa Manzo, Santa Maria della Consolazione	N40 49 4.86 E14 12 20.07	Property: 15.5 Ha Buffer zone: Ha	2011
726-003	Marechiaro	N40 47 44.50 E14 11 31.39	Property: 4 Ha Buffer zone: Ha	2011
726-004	District of Casale and Santo Strato	N40 48 13.74 E14 11 31.47	Property: 19.75 Ha Buffer zone: Ha	2011



**Tab. 1** Sito UNESCO *Centro storico di Napoli*, prima revisione dei confini della *core zone* e raccomandazione per la nuova *buffer zone*: 2011(WHC-11/35.COM/7B, Paris, 6 May 2011, WHC-11/35.COM/20, Paris, 7 July 2011). I criteri sono stati recentemente revisionati per legare il concetto di Integrità dell'Outstanding Universal Value agli stretti rapporti che esistono fra centro storico e le modifiche di tipo minore effettuate per includere all'interno della *buffer zone* aree archeologiche, di importanza strategica per il sito culturale (UNESCO, 2014, pp. 94-96).  
 UNESCO site Historic Centre of Naples, first revision of the boundaries of the core areas and recommendation for the new buffer zone: 2011 (WHC-11 / 35.COM / 7B, Paris, 6 May 2011, WHC-11/35.COM / 20, Paris, 7 July 2011). The criteria have recently been revised to tie the concept of the integrity of the Outstanding Universal Value to the close existing relations between the historic centre and the minor modifications made to include within the buffer zone archaeological areas of strategic importance for the cultural site (UNESCO, 2014, pp. 94-96).



**Fig. 6** La Ferrovia Retica nei paesaggi di Albula / Bernina 2008, *Core zone* (area rossa) e *Buffer zone*: Prima *buffer zone* (area viola), *Buffer zone* nell'area più 'vicina' (area grigia), *Buffer zone* in area distante di 'sfondo' (area grigia), Linea di orizzonte (linea blu) immagine da <[http://whc.unesco.org/en/list/1276/multiple=1&unique\\_number=1503](http://whc.unesco.org/en/list/1276/multiple=1&unique_number=1503)>

Fonti: Carta di base: PK 200'000 swisstopo, Wabern; Geo-data: Amt für Raumentwicklung Graubünden; Progetto: Süsskind, SGD, Chur Reproduced by permission of swisstopo (BM062220).

*Rhaetian Railway in the Albula / Bernina Landscapes 2008, Core zone (red area) and Buffer zone: Primary buffer zone (violet area), Buffer zone in the 'nearby' area (grey area), Buffer zone in the 'distant' area of the 'backdrop' (grey area), Horizon line (blue line)*

Picture from <[http://whc.unesco.org/en/list/1276/multiple=1&unique\\_number=1503](http://whc.unesco.org/en/list/1276/multiple=1&unique_number=1503)>  
Sources: Basic map: PK 200'000 swisstopo, Wabern; Geo-data: Amt für Raumentwicklung Graubünden; Design: Süsskind, SGD, Chur Reproduced by permission of swisstopo (BM062220).

#### Demarcation of the site

##### Core zone

— Core zone

##### Buffer zone

— Primary buffer zone

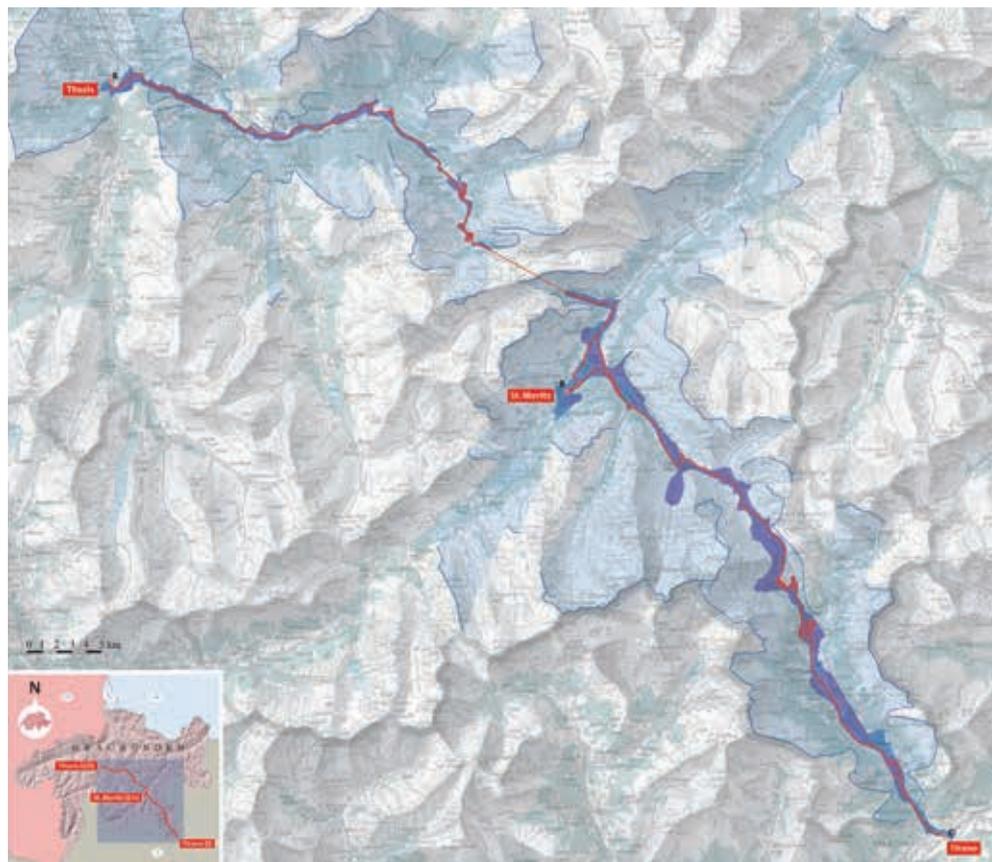
— Buffer zone in the 'near' area

— Buffer zone in the 'distant' area ('backdrop')

— Horizon line

##### Georeferenced points

- **A** Thusis Exit Signal: N 46°41'50" E 9°26'28"
- **B** St. Moritz Station: N 46°29'54" E 9°50'47"
- **C** Tirano Station: N 46°12'57" E 10°10'00"



uno strumento di controllo e gestione che deve occuparsi della transizione tra il sito e i suoi dintorni attraverso adeguate protezioni, salvaguardando alcuni aspetti del bene, legati all'OUV (*Outstanding Universal Value*).

Nel documento UNESCO del luglio 2012 (UNESCO, 2012), si specifica infatti che: “La *buffer zone* è una zona che circonda il bene, nella quale vengono definite restrizioni normative e/o modi di utilizzo compatibili con il proprio sviluppo, per fornire un ulteriore livello di tutela. Questa dovrebbe comprendere l'immediata ambientazione (*setting*) nel quale è collocato il sito, le principali visuali, e le componenti che sono fondamentali per la conservazione e salvaguardia del bene”<sup>4</sup>.

In altre parole, dalla sintesi della documentazione UNESCO ad oggi prodotta, possiamo definire la *buffer zone* come un'area attorno alla *core zone* atta a garantire la tutela e integrità del sito, del suo quadro scenografico, delle principali visuali da e verso l'oggetto di salvaguardia, ma anche avente la funzione di tutela e valorizzazione delle caratteristiche strutturali e funzionali intrinsecamente legate alle

its scenic frame and the main views from and towards the property to be safeguarded. It also has the function of safeguarding and enhancing the structural and functional characteristics intrinsically associated with the distinctive features of the place, with a view to its sustainable development in relation to the needs of the population living there.

The *Operational Guidelines* of July 2012 (confirmed in those of 2013) stressed that the perimeter of the buffer zone around the core zone should be clearly identifiable, and precise regulations proposed and implemented in the areas in order to protect the property. A further and by no means secondary issue is that operational instruments of management must be devised in order to actively manage the “further level of protection”.

Although the buffer zone is not part of the property included in the List, any modification, or a proposal to set one up after the inscription in the List, must be approved by the World Heritage Committee, according to the procedure indicated in Annex 11 of the *Operational Guidelines*, and is considered a “minor modification to the boundary”.

<sup>4</sup> Vedi UNESCO, 2012 e UNESCO, 2013, pp. 26-27, par. Buffer zones (103-107).



**Fig. 7** Sito UNESCO n.174 *Centro Storico di Firenze*, core zone 505 ha, mappa 1:15.000 (Immagine da [http://unesco.comune.fi.it/export/sites/unesco/materiali/IT\\_174\\_Centro\\_Storico\\_di\\_Firenze\\_CTR.pdf](http://unesco.comune.fi.it/export/sites/unesco/materiali/IT_174_Centro_Storico_di_Firenze_CTR.pdf)).  
UNESCO Site no. 174 *Historic Centre of Florence* core zone 505 ha, map 1: 15,000 (Picture from [http://unesco.comune.fi.it/export/sites/unesco/materiali/IT\\_174\\_Centro\\_Storico\\_di\\_Firenze\\_CTR.pdf](http://unesco.comune.fi.it/export/sites/unesco/materiali/IT_174_Centro_Storico_di_Firenze_CTR.pdf)).

peculiarità identitarie del luogo, nell'ottica di sviluppo sostenibile rispetto alle necessità delle popolazioni che lo animano.

Nelle stesse *Operational Guidelines* del luglio 2012 (confermato nelle *O. G.* del 2013) si evidenzia come il perimetro della *buffer zone* attorno alla *core zone* debba essere chiaramente identificabile, e nell'area proposte ed attuate precise normative per la protezione di bene. Devono poi, questione non secondaria, essere forniti degli strumenti operativi di gestione in modo tale che l'"ulteriore livello di tutela" sia gestito attivamente.

Sebbene la zona cuscinetto non sia parte del bene incluso nella Lista, eventuali sue modifiche o la sua creazione, successiva all'iscrizione nella Lista, deve essere approvata dal Comitato del Patrimonio Mondiale, secondo la procedura indicata nell' *Allegato 11* delle *Operational Guidelines* ed è considerata una "modifica minore di confine".

The buffer zone around the property has undergone an evolution in terms of the surface area concerned in proposals for insertion, in line with the evolution of the very concept of the 'World Heritage' and its 'properties'.

The Italian and European 'case studies' taken into consideration, such as the *Historic Centre of Kraków* (inscribed in the List in 1978), the *Old and New Towns of Edinburgh* (1995), the *Historic Centre of Naples* (1995) and the *Rheanian Railway in the Albula/Bernina Landscapes* (2008), show how the concept of the world heritage property and its buffer zone has evolved over the last 30 years.

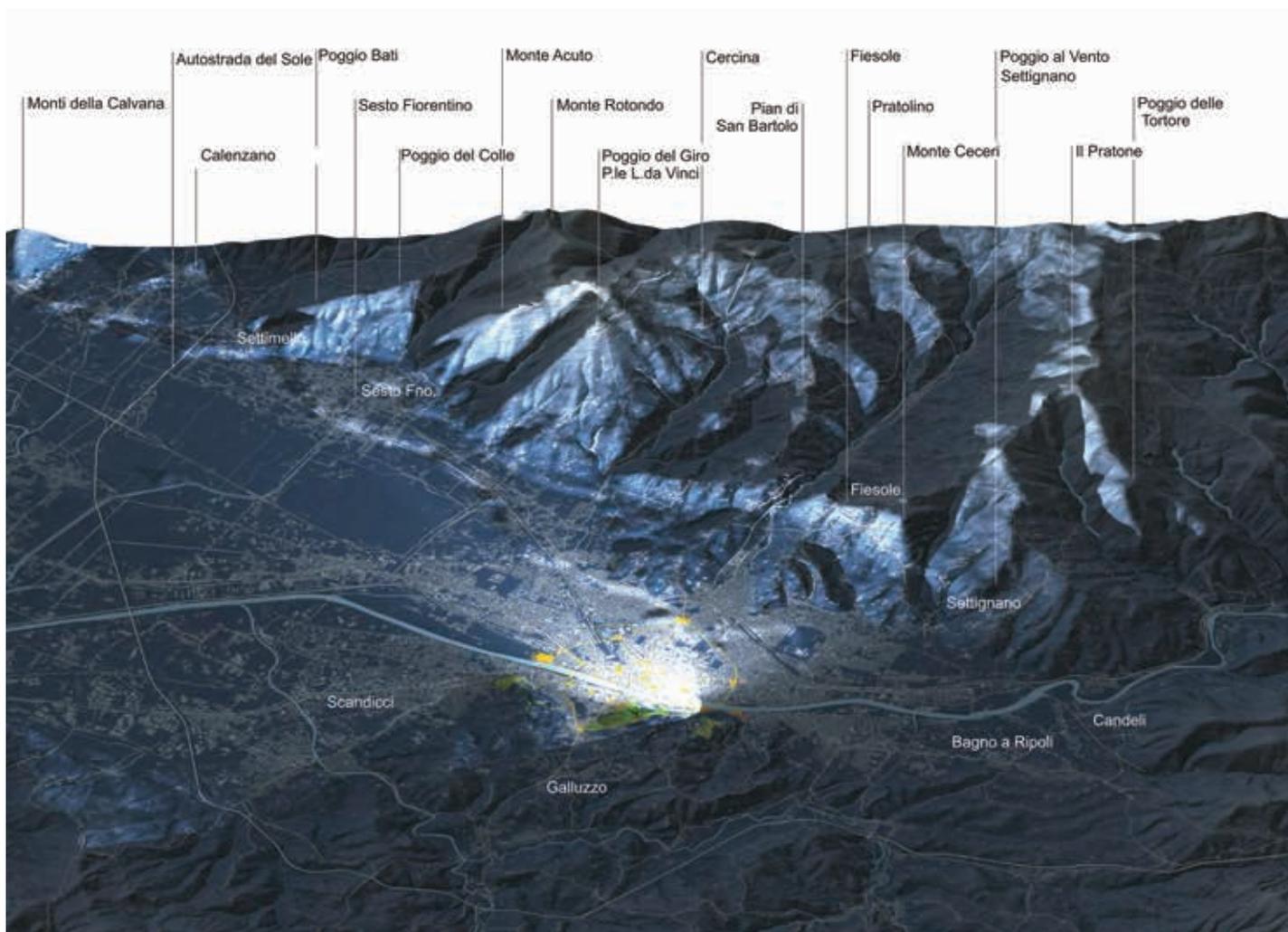
Besides sharing an institutional twinning relationship with Florence, Kraków and Edinburgh are in the 'cultural sites' category of the List, in the 'historic centres' typology. The Rheanian railway is in the 'cultural site/trans-frontier' category, under the typology of 'property associated with agriculture, industry and technological evolution', but shares with Edinburgh and Florence the use of visual cones for safeguarding and enhancing the landscape around the core zone. These sites have, with the exception of Edinburgh, defined their buffer zone.

ANNO DI ISCRIZIONE	REGIONE	SITO	CATEGORIA	CLASSIFICAZIONE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE SITO	SUPERFICIE BUFFER ZONE
1982	Toscana	Centro storico di Firenze	Sito Culturale	sito	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	505 ha	
1987	Toscana	Piazza del Duomo a Pisa	Sito Culturale	complesso monumentale	edificio storico e complesso monumentale	8,87 ha	254,00 ha
1990	Toscana	Centro Storico di San Gimignano	Sito Culturale	sito	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	13,883 ha	
1995	Toscana	Centro storico di Siena	Sito Culturale	sito	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	170,00 ha	9.907,00 ha
1995	Campania	Centro storico di Napoli	Sito Culturale	sito	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	810 ha	1350 ha
1995	Emilia Romagna	Ferrara, città del Rinascimento, e il Delta del Po	Sito Culturale	sito	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	46.712,00 ha	117.649,00 ha
1996	Puglia	Castel del Monte	Sito Culturale	monumento	edificio storico e complesso monumentale	3,10 ha	10.847,30 ha
1996	Toscana	Centro storico di Pienza	Sito Culturale	sito	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	4,41 ha	58,94 ha
1998	Marche	Centro Storico di Urbino	Sito Culturale	sito	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	29,23 ha	3.608,5 ha
2000	Umbria	Assisi, La Basilica di San Francesco e altri siti Francescani	Sito Culturale	sito	edificio storico e complesso monumentale	14.563,25 ha	4.086,70 ha
2000	Veneto	Città di Verona	Sito Culturale	sito	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	452,90 ha	431,40 ha
2006	Liguria	Genova, le Strade Nuove e il	Sito Culturale	sito	insediamento urbano/centro	15,78 ha	113 ha
		Sistema dei Palazzi dei Rolli			storico e complesso rurale		
2008	Lombardia	Mantova e Sabbioneta	Sito Culturale / Sito Seriale	sito	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	235,00 ha	2.330,00 ha
2008	Lombardia	La ferrovia retica nel paesaggio dell'Albula e del Bernina*	sito culturale / sito trans frontaliere	sito	bene legato all'agricoltura, all'industria e all'evoluzione tecnologica	152,42 ha	109.385,90 ha

Tab. 2 I siti culturali in Italia: casi studio e *buffer zone*. | *The cultural sites in Italy: case studies and buffer zones.*

ANNO DI ISCRIZIONE	STATO	SITO	CATEGORIA	TIPOLOGIA	SUPERFICIE SITO	SUPERFICIE BUFFER ZONE
1978	Polonia	Cracovia	Sito Culturale	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	150 ha	1.057,00 ha
1983	Svizzera	Centro Storico di Berna	Sito Culturale	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	84,684 ha	proposta
1987	Germania	Città Anseatica di Luebeck	Sito Culturale	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	81,00 ha	694,00 ha
1995	Gran Bretagna	Città Vecchia e Nuova di Edimburgo	Sito Culturale	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale		proposta
1996	Austria	Centro Storico della Città di Salisburgo	Sito Culturale	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	236 ha	467 ha
1998	Francia	Sito Storico Lione	Sito Culturale	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	427 ha	323 ha
2001	Austria	Centro Storico di Vienna	Sito Culturale	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	371 ha	462 ha
2002	Germania	Città Storiche di Stralsund e Wismar	Sito Culturale	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	88 ha (Stralsund) 80 ha (Wismar)	340 ha (Stralsund) 108 ha (Wismar)
2003	Israele	Città Bianca di Tel Aviv	Sito Culturale	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	140 ha	197 ha
2007	Francia	Bordeaux Porto della Luna	Sito Culturale	insediamento urbano/centro storico e complesso rurale	1.731,00 ha	11.974,00 ha

Tab. 3 I siti culturali in Europa: casi studio e *buffer zone*. | *The cultural sites in Europe: case studies and buffer zones.*



**Fig. 8** Bacino visivo teorico relativo ai principali belvedere presenti sul versante sud e asse visuale direzione nord. Le luci inserite nel modello tridimensionale in corrispondenza dei punti, evidenziano le principali emergenze morfologiche che caratterizzano la quinta scenica collinare verso nord (immagine tratta da Francini e Capitano, 2008).  
*Theoretical visual basin of the main viewpoints on the south side and the visual axis in a northerly direction. The lights included in the three-dimensional model at the points highlight the main morphological features that characterize the hill scene looking north (picture from Francini and Capitano, 2008).*

La zona di rispetto attorno al bene ha visto una evoluzione della superficie interessata nelle proposte di inserimento coerentemente con l'evoluzione del concetto stesso di 'Bene' e di 'Patrimonio Mondiale'. I 'casi studio' italiani ed europei presi in esame, quali il *Centro Storico di Cracovia* (iscritto nella Lista nel 1978), *Città Vecchia e Nuova di Edimburgo* (1995), *Centro Storico di Napoli* (1995) e *La ferrovia retica nel paesaggio dell'Albula e del Bernina* (2008), dimostrano l'evoluzione del concetto di bene e della sua area di rispetto, avvenuto negli ultimi 30 anni.

Cracovia e Edimburgo oltre a condividere con la città di Firenze un rapporto istituzionale di gemellaggio, sono beni inseriti nella Lista nella categoria dei 'siti culturali', inclusi nella tipologia dei 'centri

Comparison with different sites was useful for understanding the cultural evolution of the concept of the World Heritage, the core zone and the buffer zone.

#### **The Historic Centre of Florence UNESCO Site, criteria of inscription, Outstanding Universal Value and Historic Urban Landscape**

The historic centre of Florence was inscribed in the UNESCO World Heritage List in 1982 under the name *Historic Centre of Florence*. The site does not currently have a buffer zone.

In 1981 the ICOMOS proposed the candidacy for World Heritage status, arguing that "this unique cultural property should, with every good reason, have figured among the first lists of the World Herit-

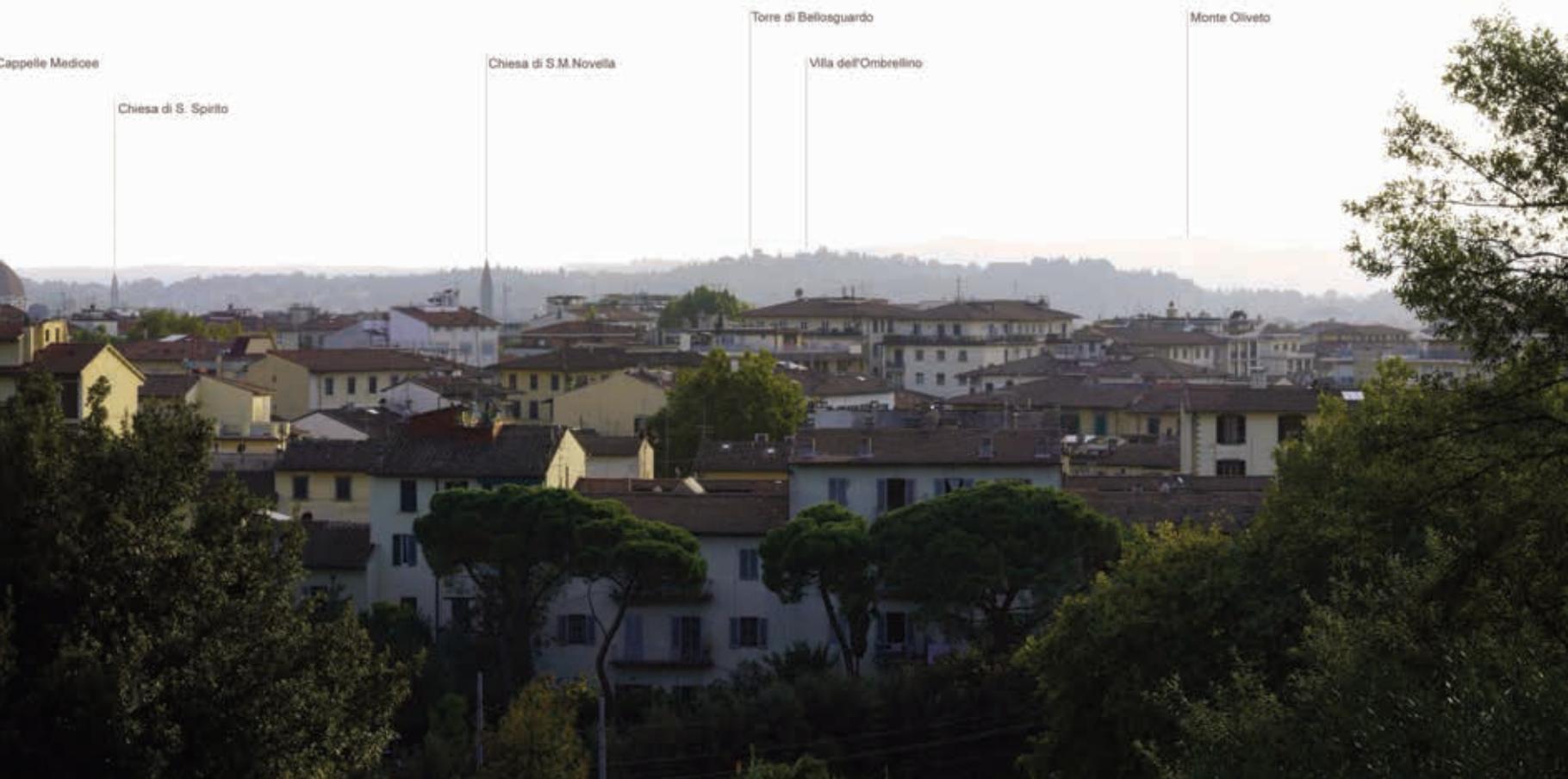


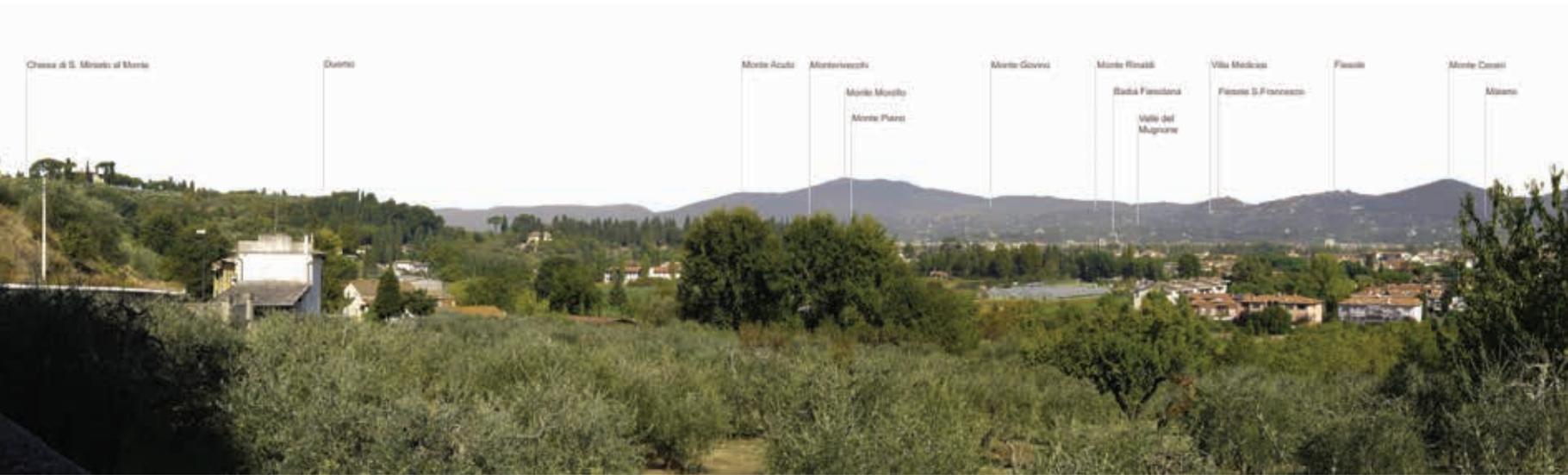
Fig. 9 Belvedere dalla Lanterna del Duomo, direzione sud.  
 Viewpoint from the Lantern of the Cathedral, southerly direction.



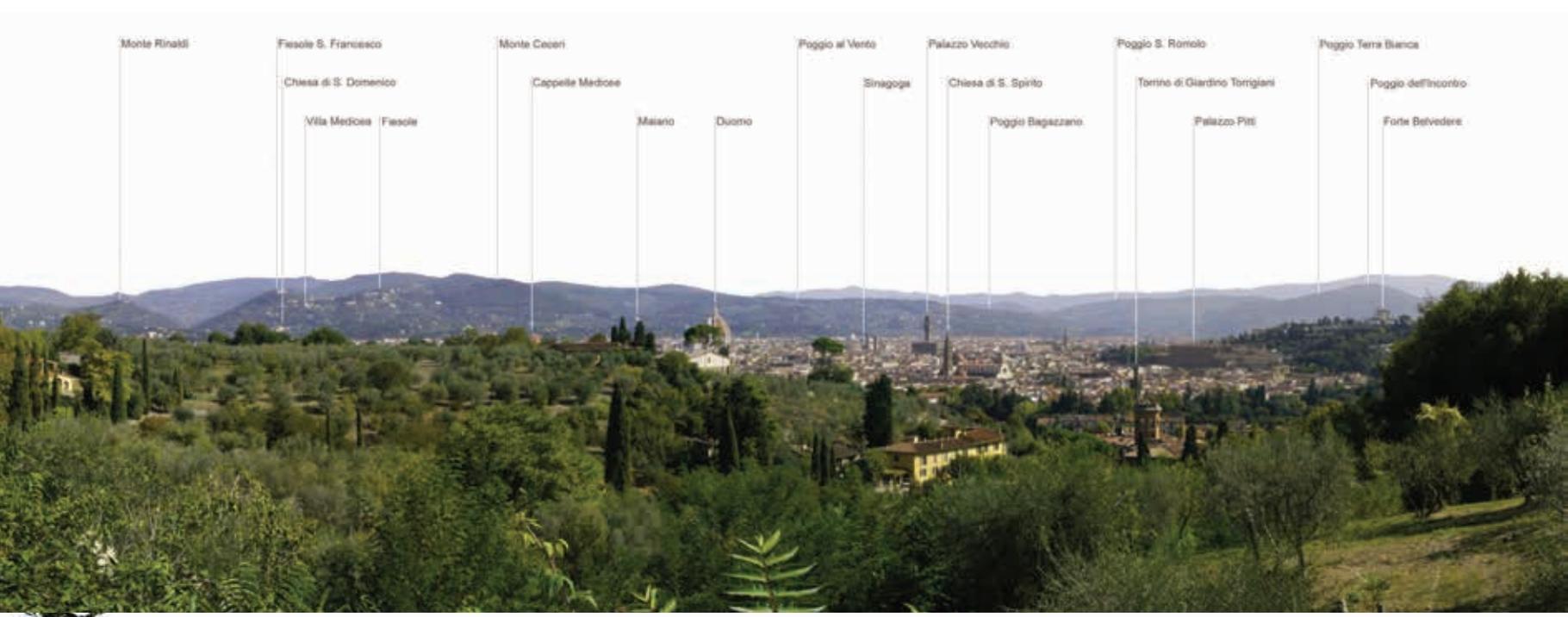


**Fig. 10** Belvedere 6.2 orti del pamaso.  
*Viewpoint 6.2 orti del pamaso.*

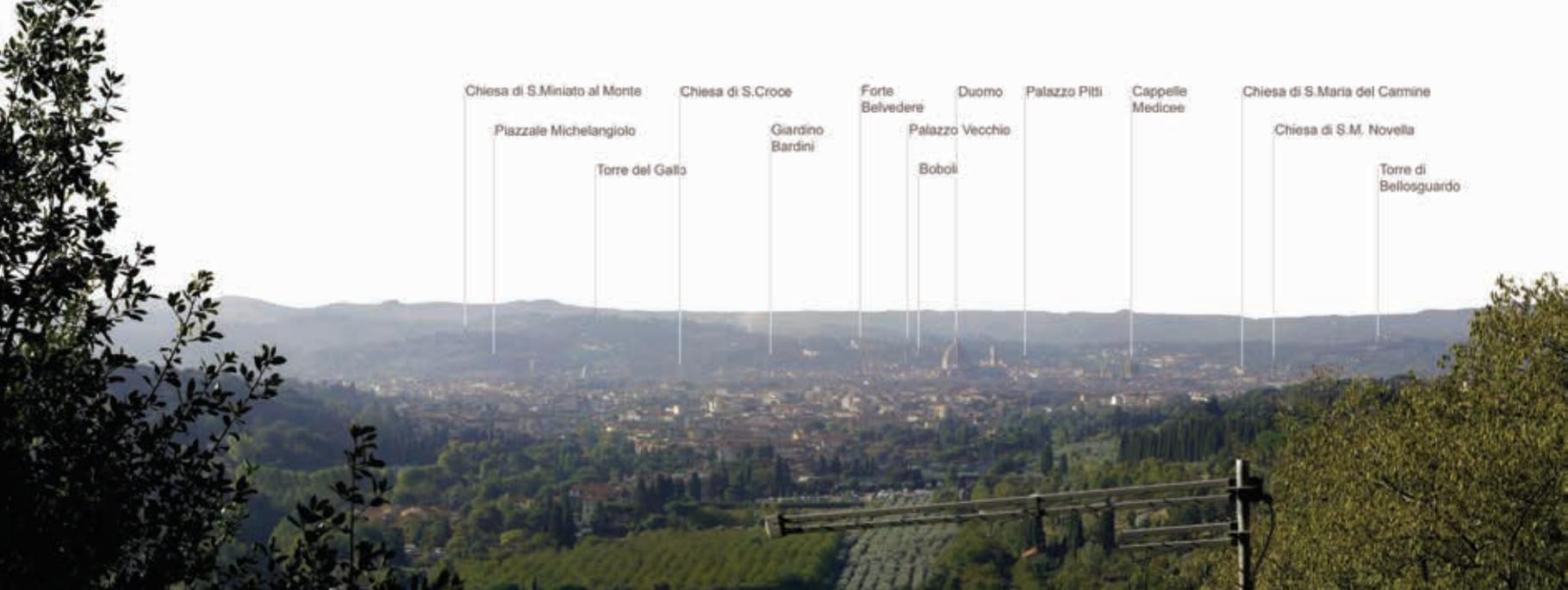




Chiesa di S. Miniato al Monte      Duomo      Monte Acuto      Montebivvati      Monte Masello      Monte Piano      Monte Giovinetti      Monte Rinaldi      Villa Medicea      Fiesole      Monte Ceceri      Milano



Monte Rinaldi      Fiesole S. Francesco      Chiesa di S. Domenico      Villa Medicea      Fiesole      Monte Ceceri      Cappelle Medicee      Maiano      Duomo      Poggio al Vento      Sinagoga      Palazzo Vecchio      Chiesa di S. Spirito      Poggio Bagazzano      Poggio S. Romolo      Torneo di Giardino Tomigiani      Palazzo Pitti      Poggio Terra Bianca      Poggio dell'Incontro      Forte Belvedere



Chiesa di S. Miniato al Monte      Pizzalle Michelangiolo      Torre del Gallo      Chiesa di S. Croce      Giardino Bardini      Forte Belvedere      Palazzo Vecchio      Boboli      Duomo      Palazzo Pitti      Cappelle Medicee      Chiesa di S. Maria del Carmine      Chiesa di S.M. Novella      Torre di Bellosguardo



**Fig. 11** Belvedere 2.1 santa maria alla badiuzza sx.  
Viewpoint 2.1 santa maria alla badiuzza sx.

**Fig. 12** Belvedere 10.5 via di bellosguardo.  
Viewpoint 10.5 via di bellosguardo.

**Fig. 13** Belvedere 6.1 monte rinaldi.  
Viewpoint 6.1 monte rinaldi.

storici, ad eccezione della ferrovia Retica (categoria 'sito culturale/trans-frontaliero', tipologia 'bene legato all'agricoltura, all'industria, all'evoluzione tecnologica'), che condivide però con Edimburgo e Firenze l'utilizzo dei coni visuali per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio attorno alla *core zone*. Questi siti hanno, eccetto Edimburgo, definito la loro zona cuscinetto.

Il confronto con diverse realtà è stato utile per la comprensione dell'evoluzione culturale del concetto di Patrimonio Mondiale, di *core zone* e *buffer zone*.

#### **Sito UNESCO Centro Storico di Firenze, criteri di iscrizione, Eccezionale Valore Universale e Paesaggio Storico Urbano**

Il Centro Storico di Firenze viene iscritto alla Lista del patrimonio Mondiale UNESCO nel 1982 con la denominazione: *Centro Storico di Firenze*. Ad oggi il sito non è provvisto di *buffer zone*.

Nel 1981 l'ICOMOS proponeva la candidatura al Patrimonio Mondiale, sostenendo che "questo eccezionale valore culturale, a buona ragione, avrebbe dovuto essere stato inserito nelle prime liste del Patrimonio Mondiale e qualsiasi giustificazione sarebbe stata pertanto impertinente e superflua". ICOMOS continuava sottolineando il fatto che "il Centro Storico di Firenze risponde ad ogni criterio stabilito dalla Convenzione" (Comune di Firenze, 2006a, p. 18).

La linea di confine della *core zone* percorre in gran parte quello che era il tracciato delle antiche mura trecentesche attorno al nucleo urbano medievale.

Sebbene al momento dell'iscrizione non venne prevista la 'zona di rispetto' attorno al sito, perché non ritenuta essenziale per la garanzia del Eccezionale Valore Universale<sup>5</sup>, da sempre nella storia e come rappresentato nell'iconografia nella città di Firenze, il Paesaggio Storico Urbano è stato legato al paesaggio agrario e alle colline circostanti. Nel Piano di Gestione del Sito UNESCO di Firenze, viene del resto già a grandi linee descritto un 'ambito territoriale esteso' di influenza del sito ovvero una zona la cui protezione è necessaria e strettamente legata all'integrità dei luoghi. Nella città di Firenze infatti "Il sito può essere apprezzato nella sua interezza dalle colline circostanti, in particolar modo dalla terrazza di Piazzale Michelangelo e dalla collina di

age List and any justification would be both impertinent and derisory". ICOMOS went on the underline the fact that "the historic centre of Florence responds to nearly all the criteria defined by the Convention" (Comune di Firenze, 2006a, p. 18).

The boundary of the core zone largely follows what was the line of the ancient fourteenth-century walls around the medieval urban core. Although a 'buffer zone' around the site was not envisaged at the time of its inscription, because it was not considered essential for protecting the Outstanding Universal Value<sup>5</sup>, historically, and as represented in iconography regarding the city of Florence, the Historic Urban Landscape has always been linked to the agrarian landscape and the surrounding hills.

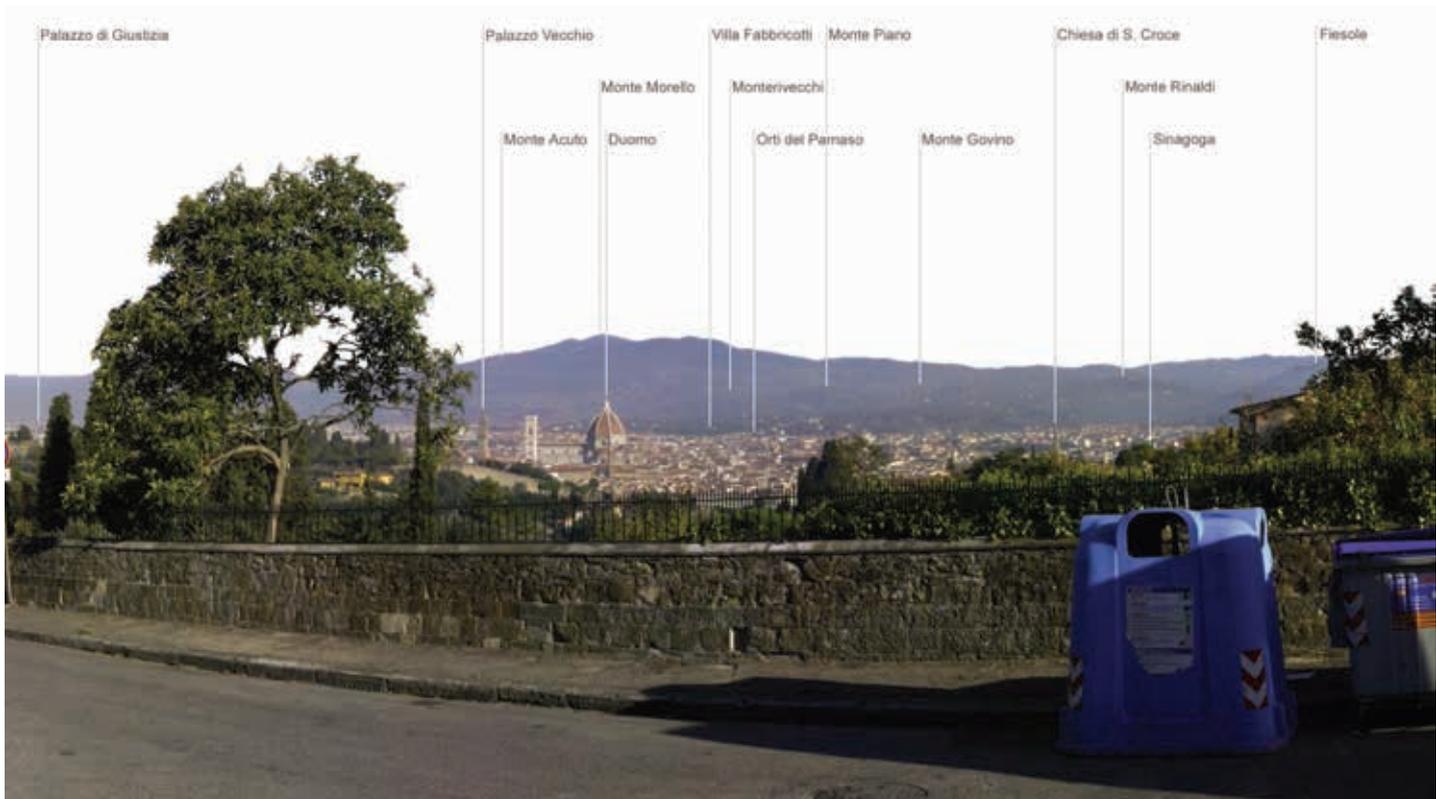
What's more, an 'extended area of influence' of the site, that is to say, a zone whose protection is necessary and closely bound up with the integrity of the place, was already described in broad terms in the Management Plan for the Florence UNESCO Site. In fact, "the site can be appreciated in its entirety from the surrounding hills, in particular from the terrace of Piazzale Michelangelo and from the hill of Fiesole, which afford a panoramic and atmospheric view of the whole city. In fact, the Historic Centre of Florence lies within a particularly enchanting setting comprising the hills that frame the city from the northern side (hills of Careggi, Fiesole and Settignano) and from the southern side (hills of Bellosguardo, Arcetri, Poggio Imperiale and San Miniato).

Moreover, the fabric of the administrative territory of the Municipality of Florence is also made up of minor historic centres, with characteristics such as to form a significant historic and landscape heritage" (Comune di Firenze, 2006a, p. 18).

The constant anthropic pressure borne by the Municipality of Florence, which, with a limited resident population of around 375,000, is seeing a continual growth in temporary presences due to tourism, workers and students (around 3.8 million visits were recorded in the first six months of 2012), means that the territory and the surrounding landscape require continual maintenance, adaptation and transformation. In the face of such change, strategic programming is therefore essential for ensuring sustainable development of the site.

<sup>5</sup> Questo anche per una maggiore vicinanza all'epoca al concetto di bene inteso come singolo monumento o somma di singoli monumenti.

<sup>5</sup> This was also because, at the time, the notion of the world heritage property was understood more in terms of a single monument or sum of individual monuments.



**Fig. 14** Visuale da Piazza degli Ugonelli, Firenze.  
View from Piazza degli Ugonelli, Firenze.

Fiesole, che offrono una visione panoramica e suggestiva dell'intera città. Il Centro Storico di Firenze, infatti, è inserito in una cornice ambientale di particolare fascino costituita dalle colline che inquadrano la città dal lato settentrionale (Colline di Careggi, Fiesole e Settignano) e dal lato meridionale (Colline di Bellosguardo, Arcetri, Poggio Imperiale e San Miniato).

Il territorio amministrativo del Comune di Firenze è, inoltre, innervato dalla presenza di centri storici minori che presentano caratteristiche tali da costituire un notevole patrimonio storico e ambientale". (Comune di Firenze, 2006a, p. 18).

La costante pressione antropica sopportata dal Comune di Firenze, che a fronte di un esiguo numero di residenti (circa 375.000), vede una costante crescita delle presenze temporanee dovute a turismo, lavoratori, studenti (circa 3,8 milioni registrate nel primo semestre 2012) conduce il territorio e il paesaggio circostante a continue manutenzioni, adeguamenti, trasformazioni.

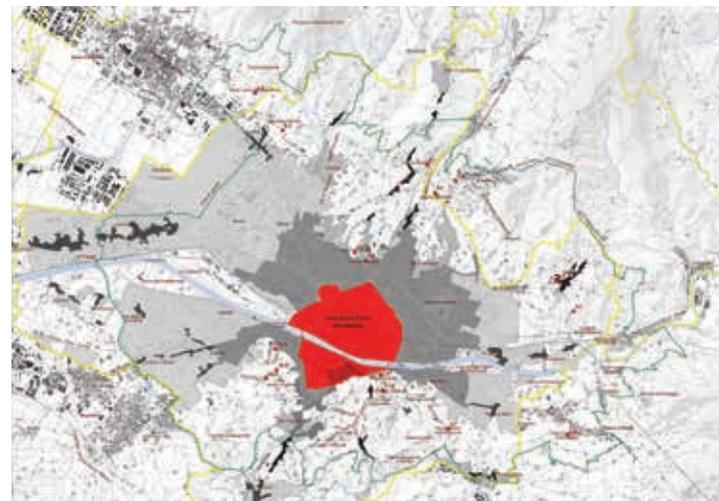
La programmazione strategica diviene quindi strumento necessario per garantire, nel cambiamento, uno sviluppo sostenibile del sito. Le *Operational Guidelines* raccomandano per i beni iscritti nella Lista delle adeguate normative, regolamenti e misure per la protezione, delimitazione di precisi confini per *core zone* e *buffer zone*, adeguato sistema gestionale, ed infine un uso sostenibile del bene.

The *Operational Guidelines* recommend, for properties inscribed in the List: adequate legislation; protective regulations and measures; precise boundaries for the core and buffer zones; a suitable management system; and, finally, a sustainable use of the property.

In particular, the Guidelines specify that "World Heritage properties may support a variety of ongoing and proposed uses that are ecologically and culturally sustainable, and which may contribute to the quality of life of communities concerned" (UNESCO, 2012, paragraph 119).

Francesco Bandarin and Ron Van Oers underline how, although each site has its own peculiar characteristics, such as the context in which it lies, which results in a different approach to its management, an action plan that is coherent with the *Urban Historic Landscape* approach should nonetheless include the following six critical steps:

1. "comprehensive surveys and mapping of the city's natural, cultural and human resources";
2. promotion of awareness about, and consensus for, projects through "participatory planning and stakeholder consultations";
3. evaluation of vulnerabilities, with particular reference to attributes subject to "socio-economic stresses, as well as to impacts of climate change";
4. development of a "city development strategy (CDS)", indicating "A – strictly no-go areas; B – sensitive areas that require careful attention to planning, design and implementation; and C – opportunities for development (among which are high-rise constructions)";



*in alto*

**Fig. 15** Sistema morfologico e idrografico – carta 1:10.000.  
*Morphological and hydrographic system – 1: 10,000 map.*

**Fig. 16** Sistema di valle e sistema di collina – carta 1:10.000.  
*System of valleys and hills – 1: 10,000 map.*

*in basso*

**Fig. 17** Sistema delle aree verdi urbane e delle aree protette – carta 1:10.000.  
*System of urban green areas and protected areas – 1: 10,000 map.*

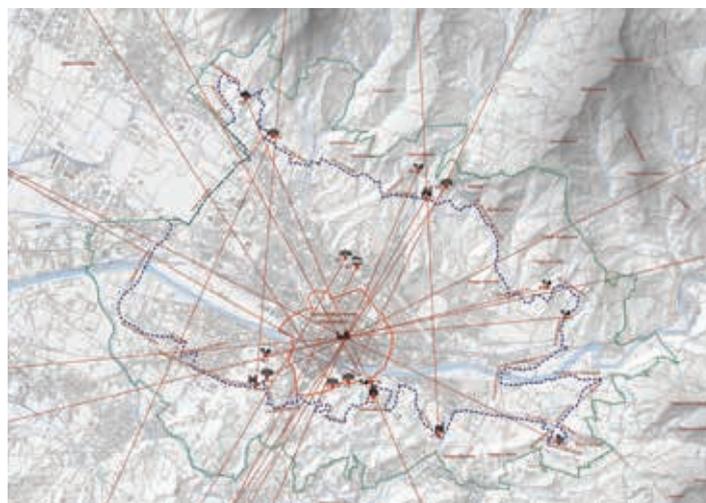
**Fig. 18** Il nucleo storico ed i tessuti storici di relazione con il paesaggio aperto, centri storici minori – carta 1:10.000.

*The historic core and the historic fabric relating to the open landscape, smaller historical centres – 1: 10,000 map.*

In particolare si precisa che i “Beni del Patrimonio Mondiale possono supportare unavarietà costantedi usi previsti che siano ecologicamente e culturalmente sostenibili. e che possano contribuire alla qualità della vita delle comunità interessate” (UNESCO, 2012, paragrafo 119). Francesco Bandarin e Ron Van Oers sottolineano come, seppure ogni sito abbia caratteristiche peculiari, come il contesto nel quale si colloca, che si traduce in un diverso approccio nella sua gestione, per un

5. prioritization of strategic action plans “for conservation and development”;
6. establishment of “appropriate partnerships and local management frameworks” for the identified strategic plans and projects, and the introduction of suitable mechanisms of coordination between public actors and ‘stakeholders’ (Bandarin and Van Oers, 2012).

In the 12<sup>th</sup> UNESCO Forum held in Hanoi, Vietnam in April 2009, the theme of the Historic Urban Landscape was dealt with systematically, and the final document contained a precise definition: “Historic Urban Landscapes are an expression of cultural diversity resulting from a permanent and continuous process of cultural layering that has tangible form to which symbolic and intangible values are attached and understood through sensory perception, local knowledge and investigation of the interconnections between these layers” (FUUP Seminar, 2009b).

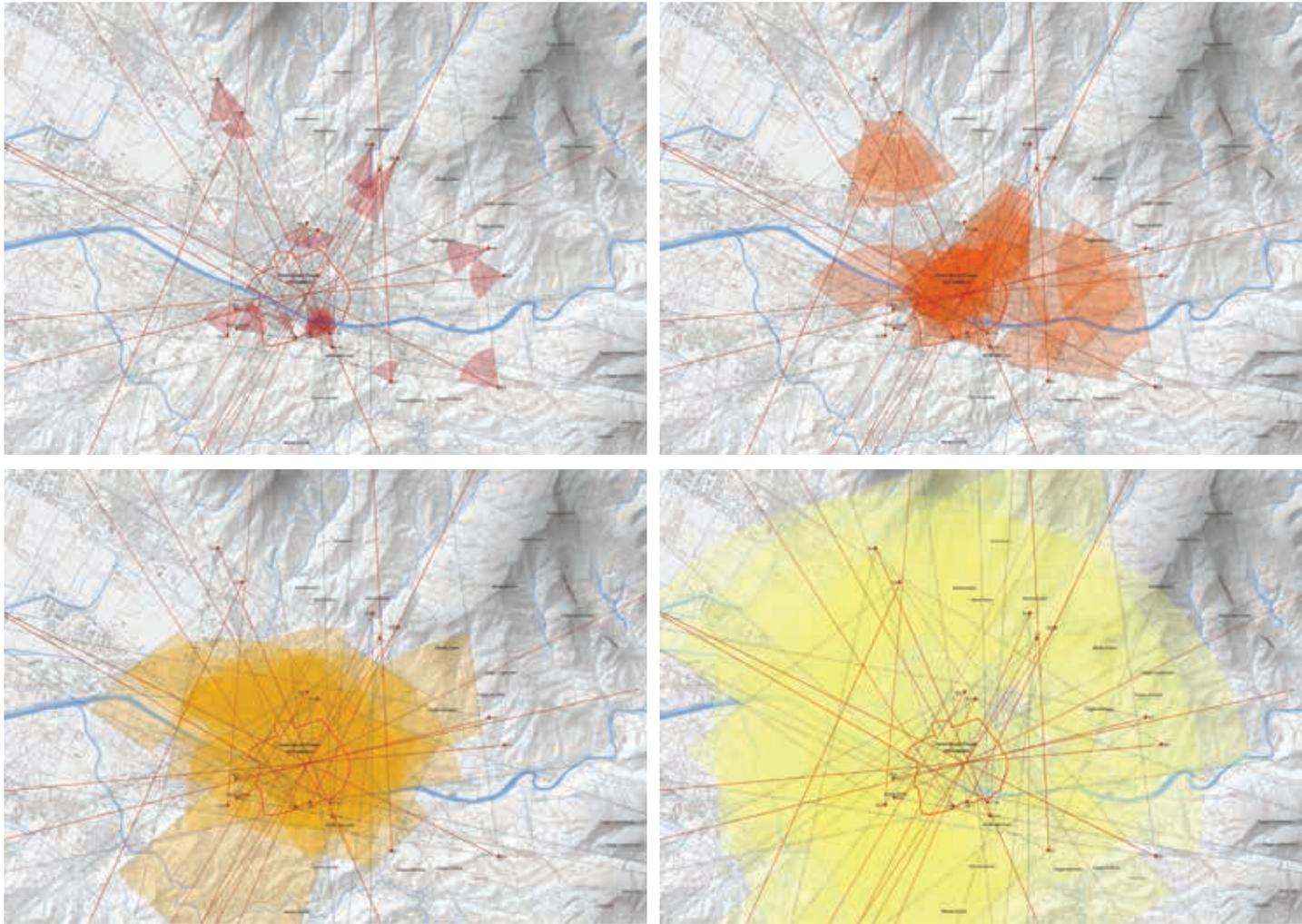


Piano di Azione coerente con l'approccio al *Paesaggio Storico Urbano*, si dovrebbero comunque includere i seguenti sei passaggi critici, comprendenti:

1. "rilievi e mappature complete delle risorse naturali culturali e umane della città";
2. la diffusione e condivisione dei progetti attraverso la "pianificazione partecipata e consultazioni delle parti interessate";
3. la valutazione delle vulnerabilità con particolare riferimento alle "componenti soggette a tensioni socio-economiche, così come a quelle soggette agli impatti del cambiamento climatico";
4. la messa a punto di una "strategia di sviluppo della città (CDS – City Development Strategy)" con individuazione delle "A – zona a protezione assoluta (*no-go zone*); B) aree sensibili che richiedono particolare attenzione nella pianificazione, progettazione e realizzazione, e C), aree di opportunità per lo sviluppo (tra le quali troviamo anche la costruzione di grattacieli)";

At the UNESCO General Conference in Paris in August 2011, a document was drawn up about "proposals concerning the desirability of a standard-setting instrument on historic urban landscapes". These were defined as urban areas resulting from a "historic layering of cultural and natural values and attributes, extending beyond the notion of 'historic centre' or 'ensemble' to include the broader urban context and its geographical setting" (UNESCO, 2011b).

At the international conference held in Florence from 19 to 21 September 2012, entitled *The International Protection of Landscapes*, designed, among other things, to sketch out a preliminary document for an international convention on the landscape and to update the European Landscape Convention, signed in Florence in 2000, emphasis was placed on the change of vision which has also concerned the World Heritage Convention in recent years. Pietro Laureano summed up the complexity of the main concepts of the



**Fig. 23** Reti di relazioni estetiche, formali e percettive: i coni visuali e i piani prospettici teorici.  
*Networks of aesthetic, formal and perceptual relations: visual cones and theoretical perspective planes (first plane, second plane, third plane, the scene).*

*pagina a fronte, in alto*

**Fig. 19** Aree urbanizzate e infrastrutture storiche — estratto da IGM 25K, rilievo del 1889, aggiornato al 1904 — carta 1:10.000.  
*Urbanized areas and historic infrastructures — extracted from IGM 25K, survey of 1889, updated 1904 — 1:10,000 map.*

**Fig. 20** Aree urbanizzate ed infrastrutture — carta 1:10.000.  
*Urbanized areas and infrastructures — 1: 10,000 map.*

*pagina a fronte, in basso*

**Fig. 21** Uso del suolo. Estratto dalla Cartografia Tecnica Regionale numerica 1:10.000.  
*Land use, extracted from the numerical CTR 1: 10,000.*

**Fig. 22** Reti di relazioni storico-culturali: il percorso Belvedere e i 18 punti panoramici selezionati — carta 1:10.000.  
*Networks of historic-cultural relations: the Panoramic Path and the 18 key viewpoints — 1: 10,000 map.*

**LEGENDA | LEGEND**

-  Centro Storico di Firenze – Sito UNESCO  
*Historic Centre of Florence – UNESCO site*
-  Buffer zone proposta  
*Buffer zone proposal*
-  Punti di belvedere  
*Viewpoints*
-  Assi visuali  
*Visual cone axis*

**Profondità piani prospettici  
 Perspective planes**

-  Primmimo piano  
*Foreground*
-  Primo piano  
*First plane*
-  Secondo piano  
*Second plane*
-  Terzo Piano  
*Third plane*
-  Sfondo  
*Scenic backdrop*

**Denominazione punto panoramico  
 Name of the viewpoint**

**Versante sud | South slope**

- 1.5 BOBOLI ABBONDANZA
- 1.8 BARDINI KAFFEEHAUS
- 1.16 PIAZZALE MICHELANGIOLO EST
- 2.1 SANTA MARIA ALLA BADIUZZA SX
- 2.2 SAN TOMMASO A BARONCELLI
- 3.1 SANT'ANDREA A CANDELI SX
- 10.2 VIA DI MONTE OLIVETO
- 10.4 VIA DI SAN CARLO
- 10.5 VIA DI BELLOSQUARDO

**Versante nord | North slope**

- 4.3 VIA DEL LORETINO
- 4.5 PIAZZA DESIDERIO
- 5.6 FIESOLE VILLA MEDICI
- 5.7 BADIA FIESOLANA
- 6.1 MONTE RINALDI
- 6.2 ORTI DEL PARNASO
- 6.5 VILLA FABBRICOTTI TORRE
- 8.3 VILLA DELLA PETRAIA 3° TERRAZZA
- 8.5 SANTA LUCIA ALLA CASTELLINA



5. Dare la priorità a piani di azione strategici “per la conservazione e lo sviluppo”;
6. “stabilire le *partnership* adeguate e le strutture di gestione locali” per i progetti /piani strategici individuati, e attuare adeguati sistemi di coordinamento tra attori pubblici e “portatori di interesse” (Bandarin e Van Oers, 2012).

Nel 12° Forum UNESCO, svoltosi nell’aprile 2009 ad Hanoi in Vietnam, viene trattato in maniera sistematica il tema del Paesaggio Storico Urbano e nel documento finale, ne viene fornita una precisa definizione quale: “espressione della diversità culturale derivante da un processo permanente e continuo di stratificazione culturale che assume forma tangibile. A questi sono riferiti valori simbolici ed immateriali attraverso la percezione sensoriale, la conoscenza locale e l’indagine circa le interconnessioni tra questi livelli” (FUUP Seminario, 2009b).

Nella Conferenza Generale UNESCO, svoltasi a Parigi nell’Agosto

↑  
in alto

**Fig. 24** Perimetrazioni siti UNESCO, edifici vincolati ex l. 1089/39 e d.lgs. 42/2004 e succ. mod., vincoli archeologici — carta 1:10.000.  
*Perimitization of UNESCO sites, listed buildings as per former Law 1089/39 and Legislative Decree 42/2004 and subsequent modifications, archaeological restrictions — 1: 10,000 map.*

**Fig. 25** Aree a vincolo paesaggistico ex l. 1497/39 e d.lgs. 42/2004 e succ. mod. — carta 1:10.000.  
*Landscape protection areas (former Law 1497/39 and Legislative Decree 42/2004 and subsequent modifications) — 1: 10,000 map.*

in basso

**Fig. 26** Vincolo idro-geologico, difese fluviali, casse di laminazione — carta 1:10.000.  
*Hydrogeological restrictions, river defences, detention basins — 1: 10,000 map.*

**Fig. 27** Infrastrutture ed altri vincoli sovra-ordinati alla pianificazione comunale: cave di materiali ornamentali storici, area di tutela transitoria per la costruzione di esercizi di aeroporti, vincolo aeroportuale, elettrodotti, cimiteri, metanodotti, aree percorse da fuoco, impianti fissi di telefonia mobile — carta 1:10.000.  
*Infrastructures and other superordinate restrictions on municipal planning: quarries of historic ornamental materials, temporary protected area for the construction of airport facilities, airport restrictions, long-distance power lines, cemeteries, gas pipelines, areas affected by fires, fixed mobile phone plants — 1: 10,000 map.*

2011, viene elaborato un documento in merito alle “proposte riguardanti l’opportunità di un strumento normativo sui Paesaggi Storici Urbani” e fornita una articolata definizione quale area urbana, risultato di una “stratificazione storica di valori e caratteri culturali e naturali che vanno al di là della nozione di *centro storico* o *ensemble* sino a includere il più ampio contesto urbano e la sua posizione (*setting*) geografica” (UNESCO, 2011b).

Nel convegno internazionale, svoltosi a Firenze nelle giornate del 19-21 settembre 2012, sul tema *The International Protection of Landscapes*, volto fra l’altro a delineare un primo documento preliminare ad una Convenzione Internazionale sul paesaggio e ad un aggiornamento della Convenzione Europea del paesaggio, firmata proprio a Firenze nel 2000<sup>6</sup>, è stata sottolineato il cambiamento di visione che negli ultimi anni ha interessato anche la Convenzione sul Patrimonio Mondiale. Pietro Laureano sintetizza l’articolazione dei principali concetti della *World Heritage Convention* e la loro necessaria rivisitazione alla luce di una nuova ‘prospettiva paesistica’ (*landscape vision*) (Laureano, 2012).

Riconosciuta l’articolazione e sviluppo della materia, sono state selezionate, nell’applicazione dell’analisi sul Centro Storico di Firenze, finalizzata all’individuazione della sua cintura di rispetto, le componenti a nostro parere di maggiore incidenza rispetto a possibili impatti sull’Integrità, Autenticità, tutela e gestione del Sito in rapporto al proprio peculiare paesaggio nel quale si inserisce.

La tematica ecologica, è stata approfondita per gli aspetti strutturali e culturale<sup>7</sup>, per quanto di nostra competenza, relativamente ai sistemi di relazione topologica fra componenti storiche, culturali, morfologiche ed estetico-formali dell’ambito urbano analizzato.

Nel paesaggio storico di Firenze la componente antropica è strettamente unita alla componente geo-morfologica e naturalistica che vede il centro urbano legato al paesaggio collinare circostante. I sistemi delle aree verdi, degli edifici e delle infrastrutture sono connesse nella rete dei sistemi insediativi, dell’uso del suolo, geomorfologici, idrografici, storico-culturali che univocamente identificano il luogo.

<sup>6</sup> Vedi Convenzione Europea del Paesaggio, Firenze, 20 ottobre 2000, [Online] <<http://conventions.coe.int/treaty/ita/Treaties/Html/176.htm>>.

<sup>7</sup> Sono stati analizzati aspetti dell’ecologia del paesaggio storico inteso come “relazione equilibrata e sostenibile tra ambiente urbano e naturale” nella componente storico-culturale identitaria delle popolazioni che abitano o che fruiscono il luogo.

*World Heritage Convention* and the need to review them in the light of a new ‘landscape vision’ (Laureano, 2012).

Acknowledging the complexity and development of the subject, in carrying out the analysis of the Historic Centre of Florence designed to delineate a buffer zone for it, a selection was made of the attributes which, in our view, have the most influence with regard to possible impacts on the integrity, the authenticity, the safeguarding and the management of the Site in relation to the particular landscape in which it lies.

The ecological issue was explored in structural and cultural terms<sup>6</sup>, within the bounds of our competence, in relation to the patterns of topological relations between historic, cultural, morphological and aesthetic-formal elements of the urban environment analysed.

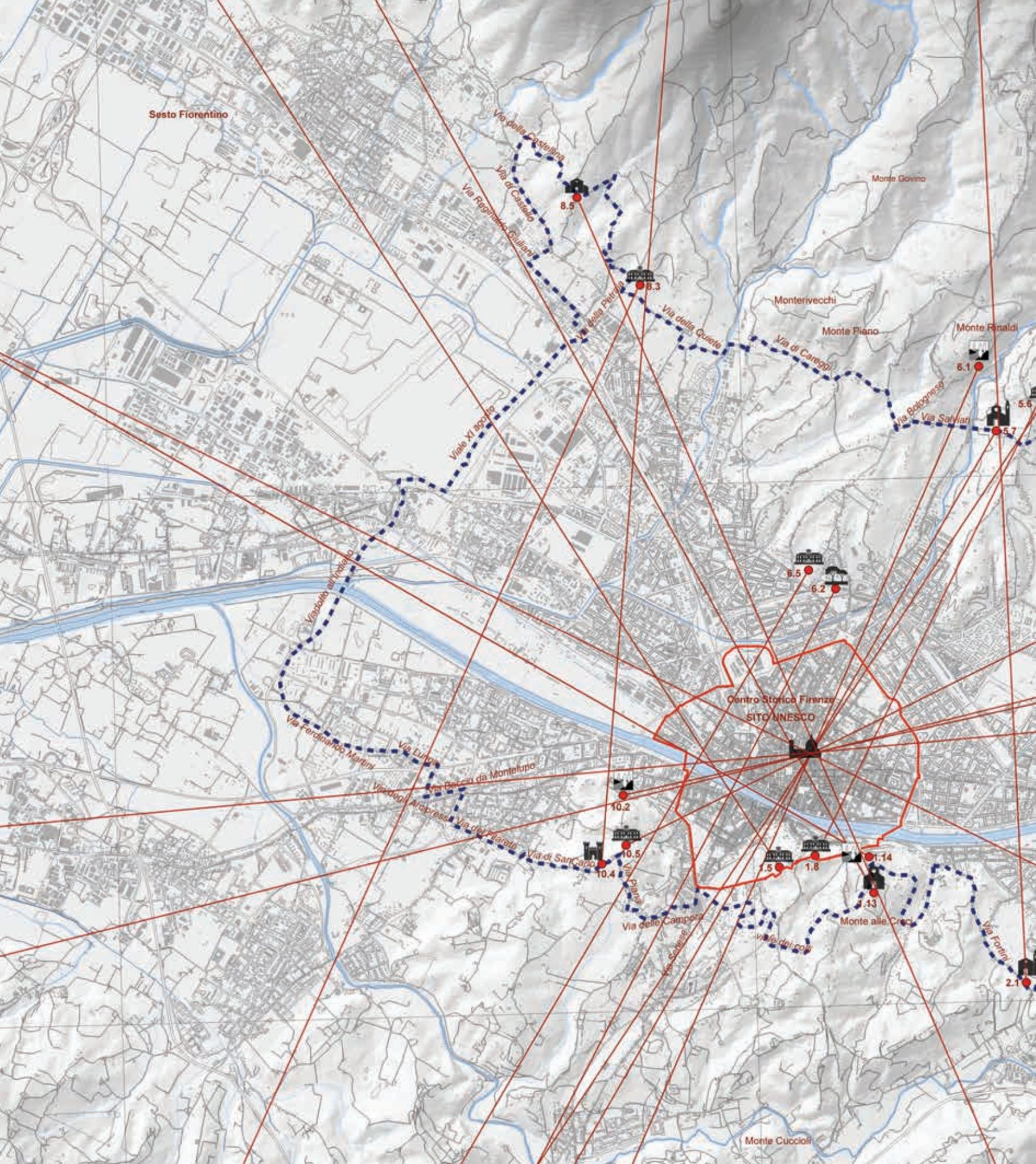
In the historic landscape of Florence, the anthropic component is closely linked to the geomorphological and naturalistic one, the urban centre being linked to the surrounding hill landscape. The patterns of green areas, of buildings and of infrastructures are connected in the network of the settlement, land use, geomorphological, hydrographic and historical-cultural systems that univocally identify the place.

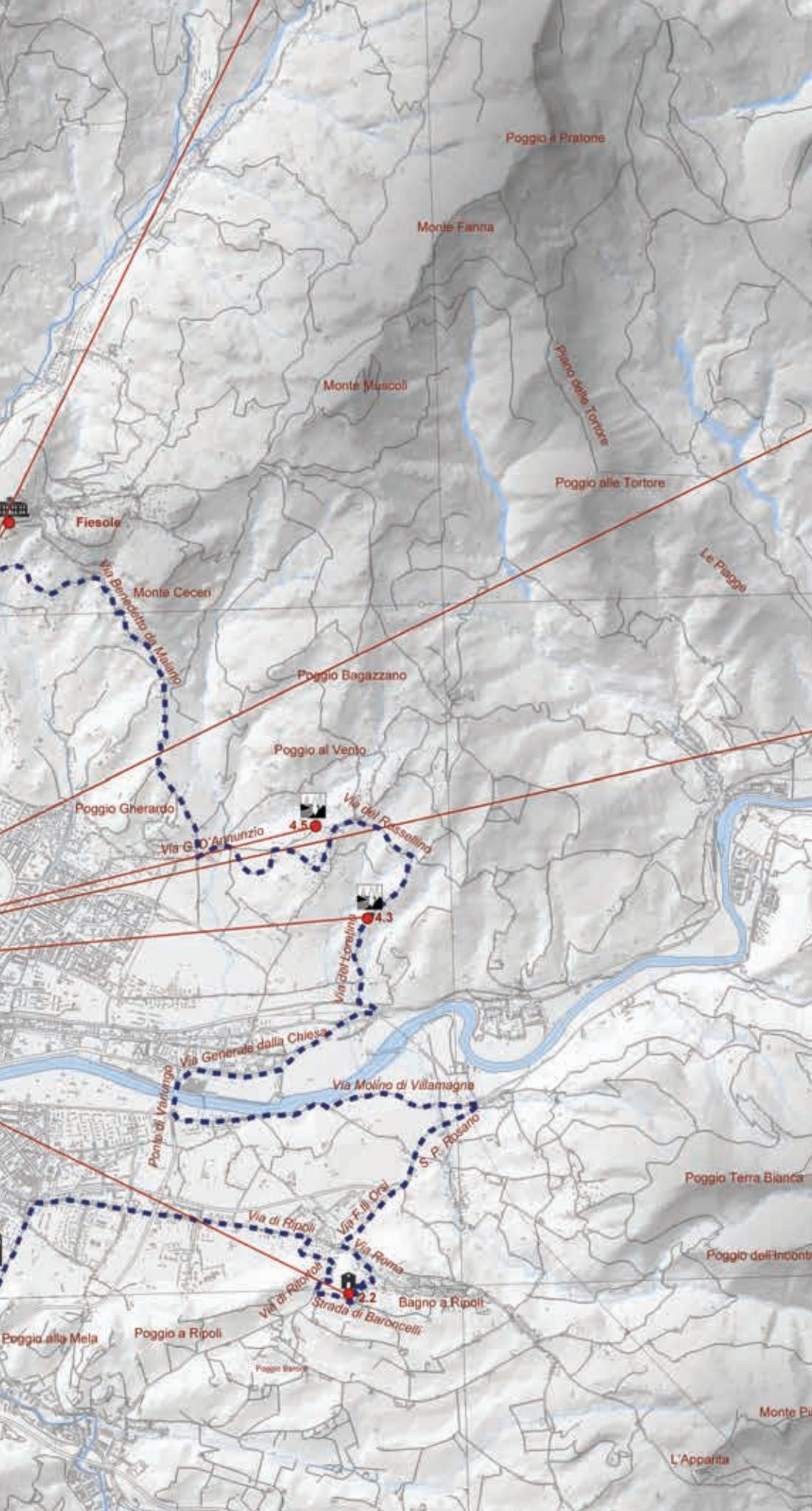
#### **Investigated themes of the natural system and the anthropic system**

For the natural system, among the different identifiable ‘landscape matrices’ (Romani, 2008, pp. 204–206), a number of themes were explored. These were drawn from the Regional Technical Map of Tuscany (scale 1: 100,000 and 1: 10,000), from georeferenced map sources of the Istituto Geografico Militare (1: 25,000), the Provincial Technical Map (1: 10,000)<sup>7</sup>, from municipal planning thematic maps regarding the municipality of Florence (1: 20,000) and those of Bagno a Ripoli, Fiesole and Sesto (PTCP 1: 10,000). The result yielded maps of synthesis prepared, for reasons of consistency, on a scale of 1: 10,000 and reproduced principally on a scale of 1: 30,000 in the attached tables relating to:

<sup>6</sup> The analysis focussed on aspects of the ecology of the historic landscape, understood as the “balanced and sustainable relation between the urban and natural environment” in the identity-shaping historic-cultural component of the population living in or using the place.

<sup>7</sup> See <http://www.provincia.fi.it/conosci-la-provincia/sit/cartografia-tematica/>





**Fig. 28** Reti di relazioni storico-culturali: il percorso panoramico *Belvedere* intorno al sito UNESCO e i 18 punti panoramici selezionati.  
*Networks of historic-cultural relations: the Panoramic Path around the UNESCO site and the 18 key viewpoints.*

**LEGENDA | LEGEND**

-  Centro Storico di Firenze – Sito UNESCO  
*Historic Centre of Florence – UNESCO site*
-  Buffer zone proposta  
*Proposal for a buffer zone*
-  Punti di Belvedere  
*Viewpoints*

**Reti di relazioni storico-culturali: il percorso panoramico**  
*Network of historic-cultural relations: the Panoramic Path*

-  Percorso panoramico “belvedere”  
*The “Belvedere” Panoramic Path*
-  Assi visuali  
*Visual cone axis*
-  Duomo | *the Duomo*
-  Cattedrale | *Cathedral*
-  Basilica | *Basilica*
-  Abbazia | *Abbey*
-  Convento | *Monastery*
-  Chiesa | *Church*
-  Fortezza | *Fortress*
-  Villa | *Villa*
-  Percorso storico | *Historic path*
-  Parco | *Park*

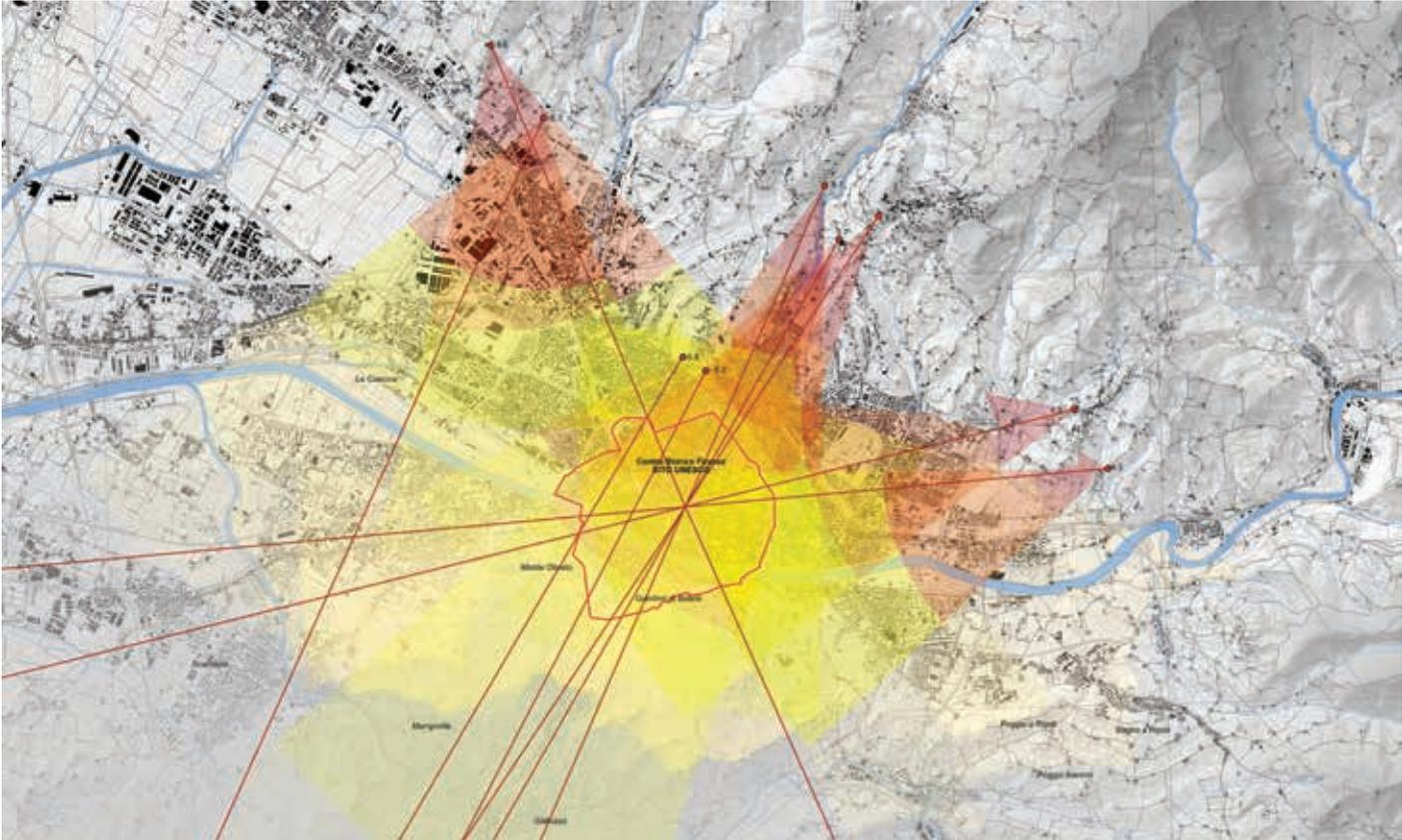
**Elenco dei punti di belvedere | List of viewpoints**

**Versante sud | South slope**

- 1.5 BOBOLI ABBONDANZA
- 1.8 BARDINI KAFFEEHAUS
- 1.16 PIAZZALE MICHELANGELO EST
- 2.1 SANTA MARIA ALLA BADIUZZA SX
- 2.2 SAN TOMMASO A BARONCELLI
- 3.1 SANT'ANDREA A CANDELI SX
- 10.2 VIA DI MONTE OLIVETO
- 10.4 VIA DI SAN CARLO
- 10.5 VIA DI BELLOSGUARDO

**Versante nord | North slope**

- 4.3 VIA DEL LORETINO
- 4.5 PIAZZA DESIDERIO
- 5.6 FIESOLE VILLA MEDICI
- 5.7 BADIA FIESOLANA
- 6.1 MONTE RINALDI
- 6.2 ORTI DEL PARNASO
- 6.5 VILLA FABBRICOTTI TORRE
- 8.3 VILLA DELLA PETRAIA 3ª TERRAZZA
- 8.5 SANTA LUCIA ALLA CASTELLINA



## LEGENDA | LEGEND



### Profondità piani prospettici Perspective planes



### Denominazione punto panoramico Name of the viewpoint

#### Versante sud | South slope

- 1.5 BOBOLI ABBONDANZA
- 1.8 BARDINI KAFFEEHAUS
- 1.16 PIAZZALE MICHELANGIOLLO EST
- 2.1 SANTA MARIA ALLA BADIUZZA SX
- 2.2 SAN TOMMASO A BARONCELLI
- 3.1 SANT'ANDREA A CANDELI SX
- 10.2 VIA DI MONTE OLIVETO
- 10.4 VIA DI SAN CARLO
- 10.5 VIA DI BELLOSGUARDO

#### Versante nord | North slope

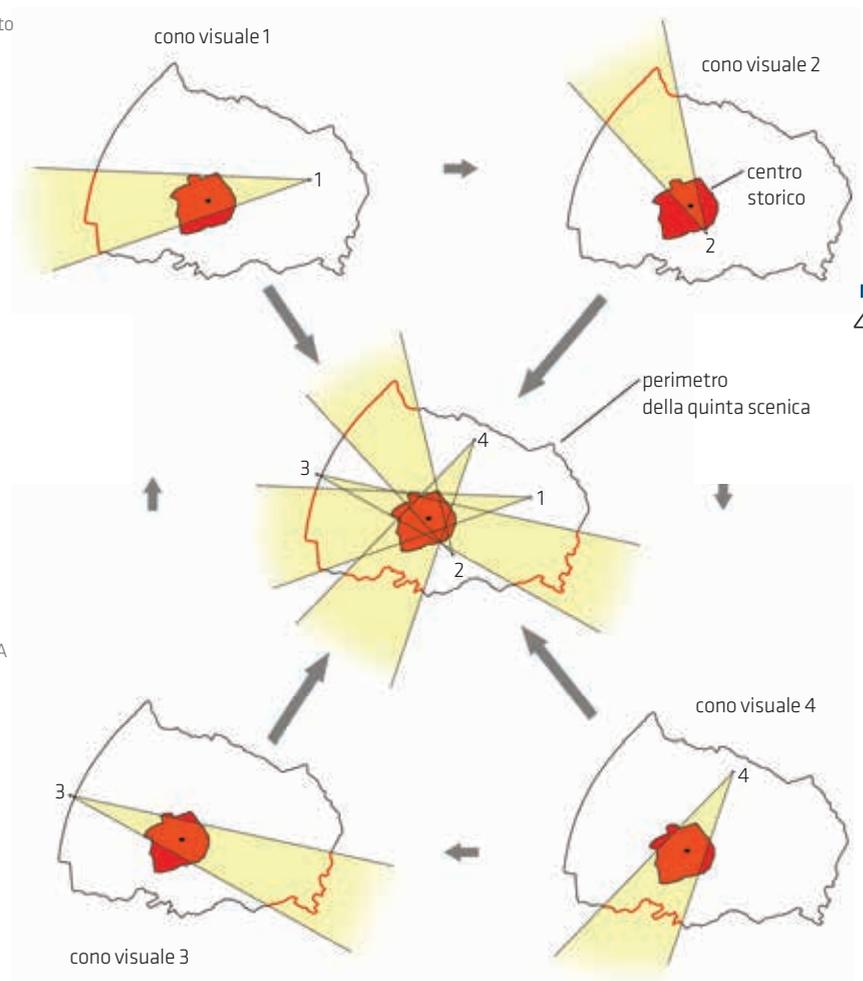
- 4.3 VIA DEL LORETINO
- 4.5 PIAZZA DESIDERIO
- 5.6 FIESOLE VILLA MEDICI
- 5.7 BADIA FIESOLANA
- 6.1 MONTE RINALDI
- 6.2 ORTI DEL PARNASO
- 6.5 VILLA FABBRICOTTI TORRE
- 8.3 VILLA DELLA PETRAIA 3ª TERRAZZA
- 8.5 SANTA LUCIA ALLA CASTELLINA



Fig. 29-30 Coni visuali e piani prospettici — versante sud, e versante nord.  
Visual cones and perspective planes — south and north slope.



Fig. 31 Schema esemplificativo dell'individuazione della 'linea della quinta scenica': somma delle 'quinte sceniche' dei singoli coni visuali.  
Scheme of identification of the 'the boundary of the scene', that is, the sum of the 'scenes' of the perspective planes of individual visual cones.



## I temi approfonditi del sistema naturale e del sistema antropico

Per il sistema naturale, fra le diverse 'matrici paesaggistiche' (Romani, 2008, pp. 204-206) individuabili sono stati approfonditi i seguenti temi ricavati dalla Cartografia Tecnica Regionale Toscana in scala 1:100.000 e 1:10.000, dalle fonti cartografiche georeferenziate dell'Istituto Geografico Militare 1:25.000, dalla cartografia tecnica Provinciale 1:10.000<sup>8</sup>, dai tematismi della pianificazione comunale relativa ai comuni di Firenze 1:2000 e dei dati ricavabili dal PTCP 1:10.000 per i comuni di Bagno a Ripoli, Fiesole, Sesto. Il risultato ha condotto a delle carte di sintesi elaborate per uniformità al 10.000 e riprodotte principalmente a scala 1:30.000 nelle tavole allegate relative a:

- bacini Idrografici a scala regionale;
- idrografia e morfologia;
- sistema di valle e di collina;
- sistema delle aree verdi urbane e aree protette.

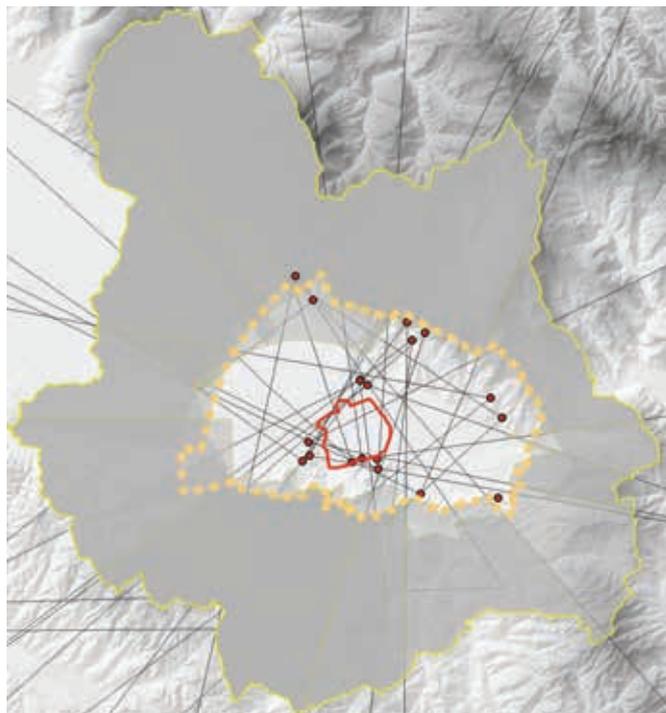
Per il sistema antropico, rispetto alle diverse matrici paesaggisti-

- regional scale hydrographic basins;
- hydrography and morphology;
- system of valleys and hills;
- system of urban green areas and protected areas.

For the anthropic system, among the different identifiable landscape matrices, a number of themes were explored. These were drawn from the Regional Technical Map of Tuscany (scale 1: 100,000 and 1: 10,000), from georeferenced map sources of the Istituto Geografico Militare (1: 25,000), the Provincial Technical Map (1: 10,000), from municipal planning thematic maps regarding the municipality of Florence (1: 20,000) and those of Bagno a Ripoli, Fiesole and Sesto (PTCP 1: 10,000). The result yielded maps of synthesis prepared, for reasons of consistency, on a scale of 1: 10,000 and reproduced principally on a scale of 1: 30,000 in the attached tables relating to:

- system of UNESCO sites on a regional scale;
- the historic core and the historic and relational fabrics, smaller historical centres, with the open landscape (from Municipality of Florence Structural Plan 2010);

<sup>8</sup> Vedi <<http://www.provincia.fi.it/conosci-la-provincia/sit/cartografia-tematica/>>.



LEGENDA | LEGEND

 Centro Storico di Firenze  
Sito UNESCO  
*Historic Centre of Florence  
UNESCO site*

 Limite delle quinte sceniche  
*Boundary of the scene*

 Sfondi prospettici  
*Visual backdrops*

 Punti di Belvedere  
*Viewpoints*

 Buffer zone – progetto  
*Buffer zone – project*

Denominazione punto panoramico  
*Name of the viewpoint*

**Versante sud | South slope**

- 1.5 BOBOLI ABBONDANZA
- 1.8 BARDINI KAFFEEHAUS
- 1.16 PIAZZALE MICHELANGIOLO EST
- 2.1 SANTA MARIA ALLA BADIUZZA SX
- 2.2 SAN TOMMASO A BARONCELLI
- 3.1 SANT'ANDREA A CANDELI SX
- 10.2 VIA DI MONTE OLIVETO
- 10.4 VIA DI SAN CARLO
- 10.5 VIA DI BELLOSGUARDO

**Versante nord | North slope**

- 4.3 VIA DEL LORETINO
- 4.5 PIAZZA DESIDERIO
- 5.6 FIESOLE VILLA MEDICI
- 5.7 BADIA FIESOLANA
- 6.1 MONTE RINALDI
- 6.2 ORTI DEL PARNASO
- 6.5 VILLA FABBRICOTTI TORRE
- 8.3 VILLA DELLA PETRAIA 3ª TERRAZZA
- 8.5 SANTA LUCIA ALLA CASTELLINA



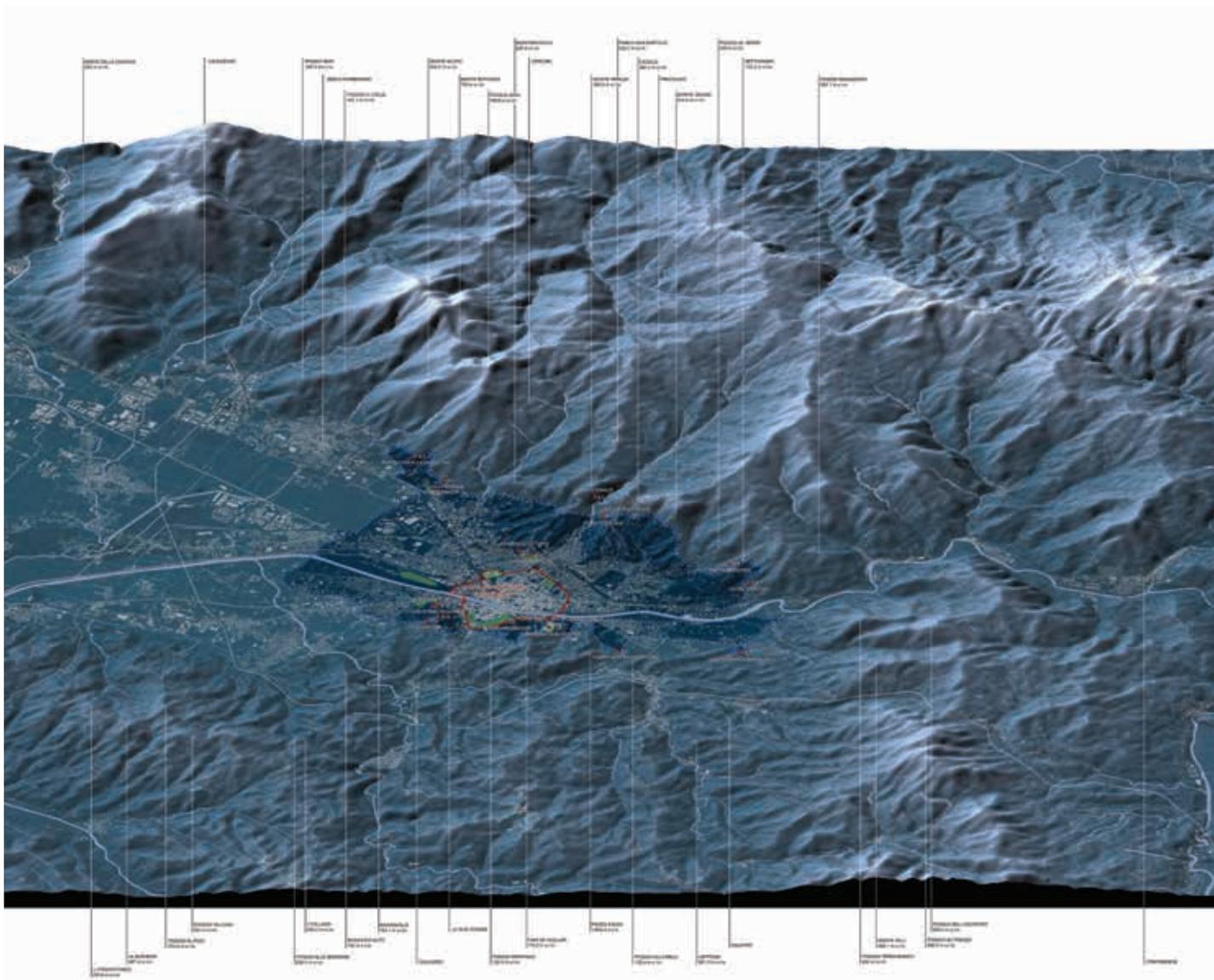
**Fig. 32** Analisi visuale: la linea gialla continua rappresenta lo 'sfondo' visuale (ambito provinciale di interesse) mentre la linea tratteggiata in giallo rappresenta il 'limite della quinta scenica' che è maggiormente vicino al Centro Storico (ambito sovra-municipale).  
*Visual analysis: the solid yellow line represents 'the visual backdrop' (provincial ambit) while the dashed yellow line represents 'the boundary of the scene' that is closer to the Historic Centre (supra-municipal ambit).*



**Fig. 33** 1. Ambito esteso sovra-provinciale:  
'la linea dello sfondo' prospettico (bacino visivo teorico);  
2. Ambito sovra-comunale: 'linea della quinta scenica' (colore giallo).  
*1. Extended supra-provincial ambit: 'the line of the backdrop' (theoretical visual basin);  
2. Supra-municipal ambit: 'the line of the scene' (in yellow).*







che individuabili sono stati approfonditi i seguenti temi ricavati dalla Cartografia Tecnica Regionale Toscana in scala 1:100.000 e 1:10.000, dalle fonti cartografiche georeferenziate dell'Istituto Geografico Militare 1:25.000, dalla cartografia tecnica Provinciale 1:10.000, dai tematismi della pianificazione comunale relativa ai comuni di Firenze, 1:2000 e dei dati ricavabili dal PTCP 1:10000 per i comuni di Bagno a Ripoli, Fiesole, Sesto. Il risultato ha condotto a delle carte di sintesi elaborate per uniformità al 10.000 e riprodotte principalmente a scala 1:30.000 nelle tavole allegate relative a:

- sistema dei siti UNESCO a scala regionale;
- il nucleo storico ed i tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto (Comune di Firenze, 2010);
- Insediamenti e infrastrutture storiche – estratto IGM 25K, levata del 1889, rilievo aggiornato al 1904;

- historic settlements and infrastructures – extracted from IGM 25K, survey of 1889, updated 1904;
- urbanized areas and infrastructures;
- land use, extracted from the numerical CTR 1: 10,000;
- networks of historic-cultural relations: the Panoramic Path and the 18 viewpoints;
- networks of aesthetic, formal and perceptual relations: visual cones and perspective planes.

For the system of superordinate restrictions on municipal planning, a number of themes of interest were explored. The data were largely drawn from thematic maps drawn up by the Municipality of Florence for the Structural Plan 2010<sup>8</sup>:

<sup>8</sup> The shapefiles were provided by the Urban Planning Office of the Municipality of



**Fig. 34** Rappresentazione tridimensionale del territorio intorno a Firenze. Evidenziati: il sito UNESCO, i 18 punti panoramici, il percorso Belvedere e l'area di massima visibilità della core zone (zona in blu scuro).

*Three-dimensional representation of the area around Florence. Highlighted: the UNESCO site, the 18 viewpoints, the Panoramic Path and the area of maximum visibility of the core zone (dark blue area).*



**Fig. 35** Visuale dalla Lanterna del duomo, direzione est. Particolare. *View from the Lantern of the Cathedral, looking east, detail.*



- aree urbanizzate e infrastrutture;
- uso del suolo estratto dalla CTR 1:10.000 numerica;
- reti di relazioni storico-culturali: il percorso Belvedere e i 18 punti panoramici;
- Reti di relazioni estetiche, formali e percettive: i coni visuali e i piani prospettici.

Per il sistema dei vincoli sovra-ordinati alla pianificazione comunale sono stati approfonditi i temi di interesse i cui dati sono stati ripresi in gran parte dalla cartografia tematica redatta dal Comune di Firenze in occasione del Piano Strutturale 2010<sup>9</sup>:

- perimetrazioni siti UNESCO, edifici vincolati ex L. 1089/39 e D.Lgs. 42/2004 e s. m., vicoli archeologici;
- aree a vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39 e D.Lgs. 42/2004 e s. m.);
- Vicolo idro-geologico, difese fluviali, casse di laminazione;
- Infrastrutture ed altri vincoli sovra-ordinati alla pianificazione comunale: cave di materiali ornamentali storici, area di tutela transitoria per la costruzione di esercizi di aeroporti, vincolo aeroportuale, elettrodotti, cimiteri, metanodotti, aree percorse da fuoco, impianti fissi di telefonia mobile.

I diversi temi analizzati, i rilievi critici effettuati, ci hanno condotto a circoscrivere in realtà più 'ambiti di influenza' del sito a scala variabile:

- una scala regionale (area vasta geo-culturale), funzione del sistema strutturale del bacino idrografico del fiume Arno, le cui piene,

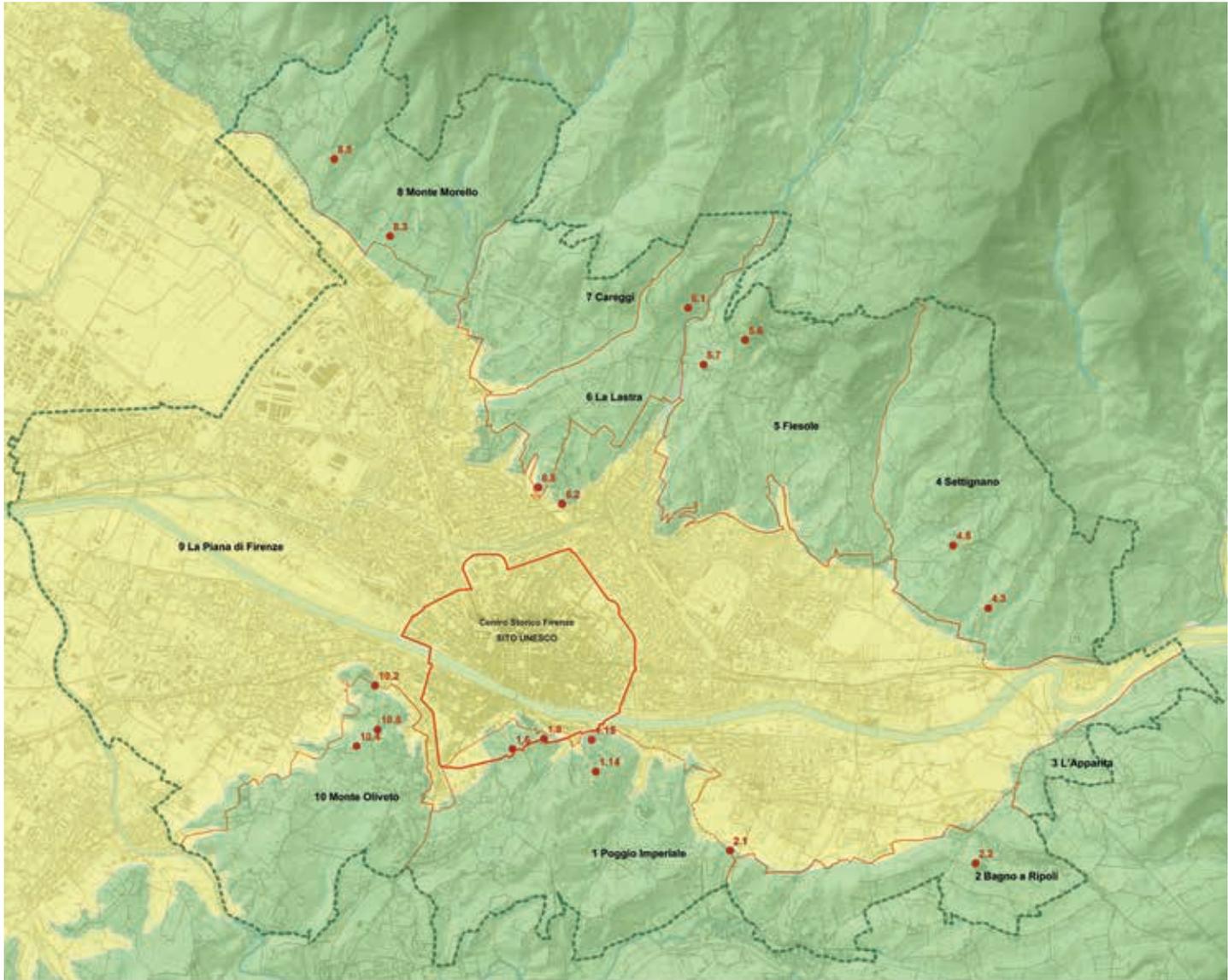
- perimetization of UNESCO sites, listed buildings as per former Law 1089/39 and Legislative Decree 42/2004 and subsequent modifications, archaeological restrictions;
- landscape protection areas (former Law 1497/39 and Legislative Decree 42/2004 and subsequent modifications);
- hydrogeological restrictions, river defences, detention basins;
- infrastructures and other superordinate restrictions on municipal planning: quarries of historic ornamental materials, temporary protected area for the construction of airport facilities, airport restrictions, long-distance power lines, cemeteries, gas pipelines, areas affected by fires, fixed mobile phone plants.

The different analyzed themes, the critical surveys, led us to circumscribe several 'areas of influence' of the site, at a variable scale:

- a regional scale (broad geo-cultural area) relating to the structural system of the hydrographic basin of the Arno River, whose floods, now stemmed by the Levante and Penna dams in the Province of Arezzo and the Bilancino dam in Barberino di Mugello (FI), have influenced the city's history over the centuries. The regional-scale 'area of influence' is also recognizable in the historical and political connections between the city of Florence and the territories ruled by the Medici dynasty between 1569 and 1859 in the Grand Duchy of Tuscany, an independent state whose boundaries were largely similar to today's regional ones;
- a broad provincial area of influence relating to the visual basins of the city's main viewpoints, both in the Historic Centre and all

<sup>9</sup> Gli shape file sono stati forniti dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Firenze e che sono stati utilizzati per le rielaborazioni cartografiche. I temi utilizzati hanno riguardato la mobilità, produzione, PTCP, residui, vincoli.

Florence, and used for the cartography.



**LEGENDA | LEGEND**

 Centro Storico di Firenze  
Sito UNESCO  
*Historic Centre of Florence*  
UNESCO site

 Unità Sceniche di Paesaggio di valle  
*Scenic Units of Landscape on the valley*

 Unità Sceniche di Paesaggio di collina  
*Scenic Units of Landscape on the hills*

 Percorso panoramico belvedere  
*The Panoramic Path*

 Punti di belvedere  
*Viewpoints*

 Buffer zone – progetto  
*Buffer zone – project*

**Denominazione  
Unità Scenica di Paesaggio  
Name of Scenic Units of  
Landscape**

- 1 Poggio Imperiale
- 2 Bagno a Ripoli
- 3 L'Apparita
- 4 Settignano
- 5 Fiesole
- 6 La Lastra
- 7 Careggi
- 8 Monte Morello
- 9 La Piana di Firenze
- 10 Monte Oliveto

around the nearby hills. This area includes the ridges of the Caldana hill system, Mount Morello on the north-west and north side, Poggio dell'Incontro and Poggio di Firenze, respectively in the Municipality of Bagno a Ripoli and Rignano sull'Arno, on the east side, Poggio di Valicaia and Roveta on the south-west side. The visual basin can be summed up as an ideal 'light' starting from the height of the Lantern on the Cathedral's Dome (the top walkable structure, 152 metres a.s.l.) and ending along the main crests, with the main depth of the visual axis in the range of 12-15 km ('the line of backdrop of the visual basins');

- a supra-municipal ambit, relating mainly to the city skyline, to its first backdrop, to the existing web of historical-cultural relations, and to the main potential impacts of new interventions on the



**Fig. 36** Le 10 unità sceniche di Paesaggio Storico Urbano individuate cartografia scala 1:10.000.  
The 10 scenic units of the Historic Urban Landscape  
1: 10,000 map.

oggi regimentate dalle dighe di Levane e della Penna nella provincia di Arezzo e dalla diga Bilancino nel Comune di Barberino di Mugello, provincia di Firenze, hanno condizionato le vicende storiche della città nei secoli. L'ambito di influenza a scala regionale è riconoscibile anche nei legami storico-politici fra la città di Firenze ed i territori governati dalla dinastia dei Medici tra il 1569 e il 1859 nel Gran Ducato di Toscana, stato indipendente e che in gran parte ricalcava gli attuali confini regionali;

- un ambito di influenza provinciale fiorentino ampio legato ai bacini visuali dei principali belvedere cittadini presenti sia internamente al centro storico monumentale come esternamente attorno alle colline. Questa area comprende i crinali del sistema collinare della Calvana, Monte Morello a nord-ovest e nord, il Poggio dell'Incontro e il Poggio di Firenze rispettivamente nel comune di Bagno a Ripoli e Rignano sull'Arno, ad est, del Poggio di Valicaia e la Roveta a sud-ovest. Il bacino visuale può essere sintetizzato da una ideale 'luce' che partendo dal livello della Lanterna del Duomo (h. 152 m. s.l.m.), si interrompe lungo i principali crinali con una profondità dell'asse visuale principale che varia dai 15 ai 12 km circa ('linea di sfondo dei bacini visuali');
- un ambito di influenza sovra-comunale legato principalmente allo skyline cittadino, alla sua prima quinta scenica, alle reti di relazioni storico-culturali esistenti ed ai possibili maggiori impatti dei nuovi interventi sul riconosciuto Eccezionale Valore Universale del Patrimonio ('linea delle quinte sceniche').

Le analisi effettuate hanno condotto quindi ad una sintesi finale ed ad una proposta di zona di rispetto per il Centro Storico di Firenze, legata principalmente ai più recenti indirizzi in materia da parte del *World Heritage* ed al concetto di Paesaggio Storico Urbano (Historic Urban Landscape).

Sulle colline del centro storico di Firenze, sono stati rilevati e riportati su supporto cartografico (scala 1:10.000) 62 punti di visuale. Fra questi ne sono stati scelti 18 (2 interni e 16 esterni la *core zone*) in quanto significativi per la definizione della *buffer zone* del sito UNESCO, ed utili alla valutazione dell'incidenza e gestione delle trasformazioni sul profilo urbano. I punti sono in gran parte ricompresi lungo il percorso panoramico identificato con il nome *bel\_Vedere\_firenze* (abbreviato con 'Belvedere', che corre lungo i versanti collinari sud e nord a quota media di circa 130 m. s.l.m.

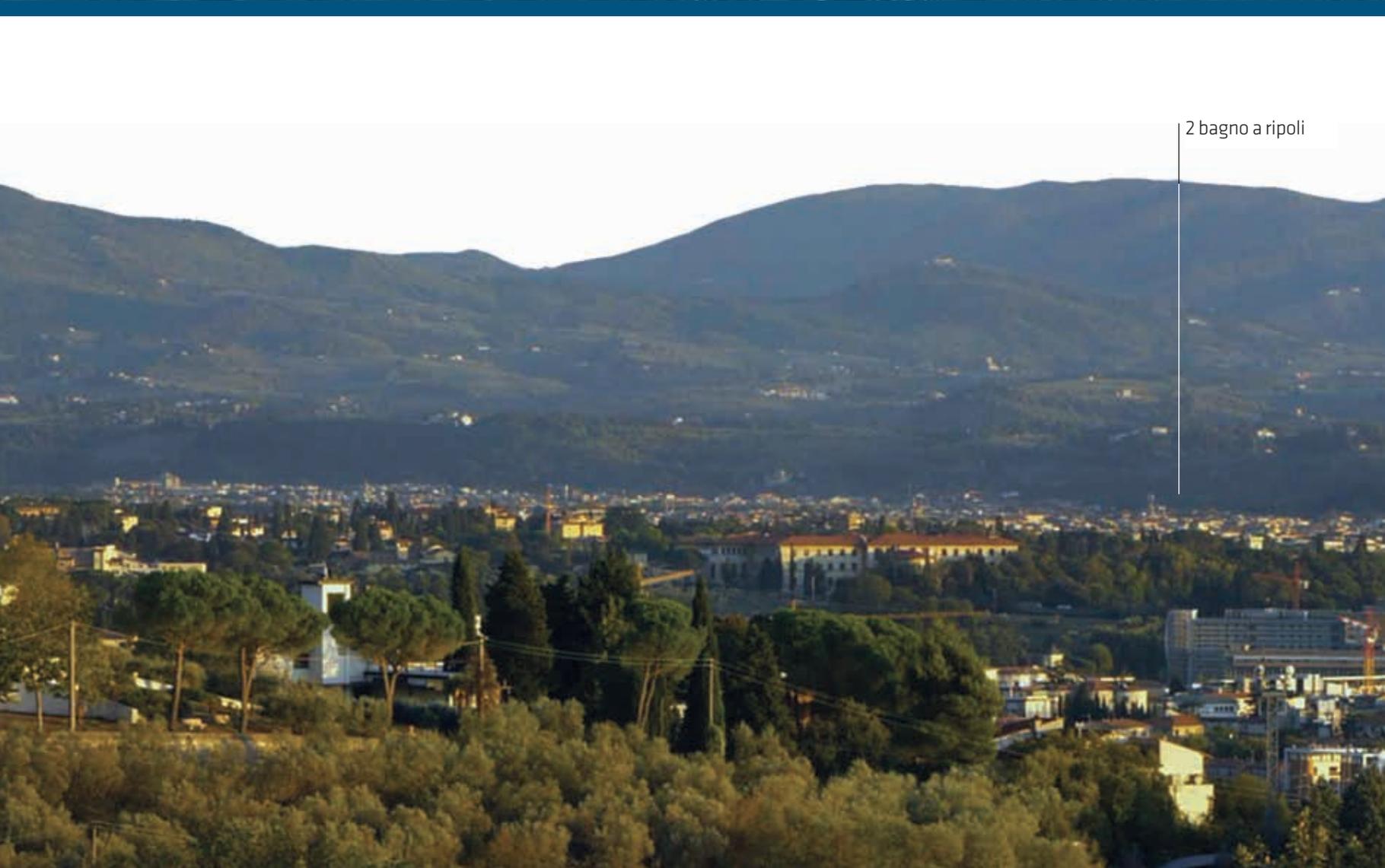
recognized Outstanding Universal Value of the heritage site ('the line of the scene').

The studies led to a final report and to a buffer zone proposal for the Historic Centre of Florence, linked principally to the most recent World Heritage guidelines and to the concept of the Historic Urban Landscape.

Sixty-two scenic viewpoints were identified on the hills around the Historic Centre of Florence, and plotted on a 1: 10,000 scale map. Of these viewpoints, 18 were chosen (2 inside and 16 outside the core zone) as being significant to the definition of the buffer zone for the UNESCO site, and useful for evaluating and managing potential transformation of the skyline. The points lie for the most part along the scenic route identified by the name *bel\_Vedere\_firenze* (the 'Belvedere' or Panoramic Path), which runs along the hillsides to the south and north of the city at an average altitude of around 130 m. a.s.l. As regards the viewpoints subjected to a detailed survey, nine (including two inside the core zone) are on the slopes to the south of the Historic Centre, while the other nine are on the northern slopes.

The viewpoints are listed below, starting from the Via Romana axis road and going counterclockwise:

- 1.5 boboli abbondanza
- 1.8 bardini kaffeehaus
- 1.13 san miniato al monte
- 1.14 piazzale michelangiolo ovest
- 2.1 santa maria alla badiuzza sx
- 2.2 san tommaso a baroncelli
- 4.3 via del loreto
- 4.5 piazza desiderio
- 5.6 fiesole villa medici
- 5.7 badia fiesolana
- 6.1 monte rinaldi
- 6.2 orti del parnaso
- 6.5 villa fabbricotti torre
- 8.3 villa la petraia 3<sup>a</sup> terrazza
- 8.5 santa lucia alla castellina
- 10.2 via di monte uliveto
- 10.4 via di san carlo
- 10.5 via di bellosguardo



2 bagno a ripoli

1 poggio imperiale



**Fig. 37** Unità Scenica di paesaggio 1 — *Poggio Imperiale*  
visuale da via Gabriele d'Annunzio.  
*Scenic Unit of Landscape 1 – Poggio Imperiale*  
view from via Gabriele d'Annunzio.



**Fig. 38** Unità scenica di paesaggio 2 — *bagno a ripoli*  
visuale dal belvedere 8.5 santa lucia alla castellina.  
*Scenic Unit of Landscape 2 – bagno a ripoli*  
view from viewpoint 8.5 santa lucia alla castellina.



**Fig. 39** Unità scenica di paesaggio 3 – *L'Apparita*  
visuale dal belvedere 2.1.2 santa maria alla badiuzza dx.  
*Scenic Unit of Landscape 3 – L'Apparita*  
view from viewpoint 2.1.2 santa maria alla badiuzza dx.

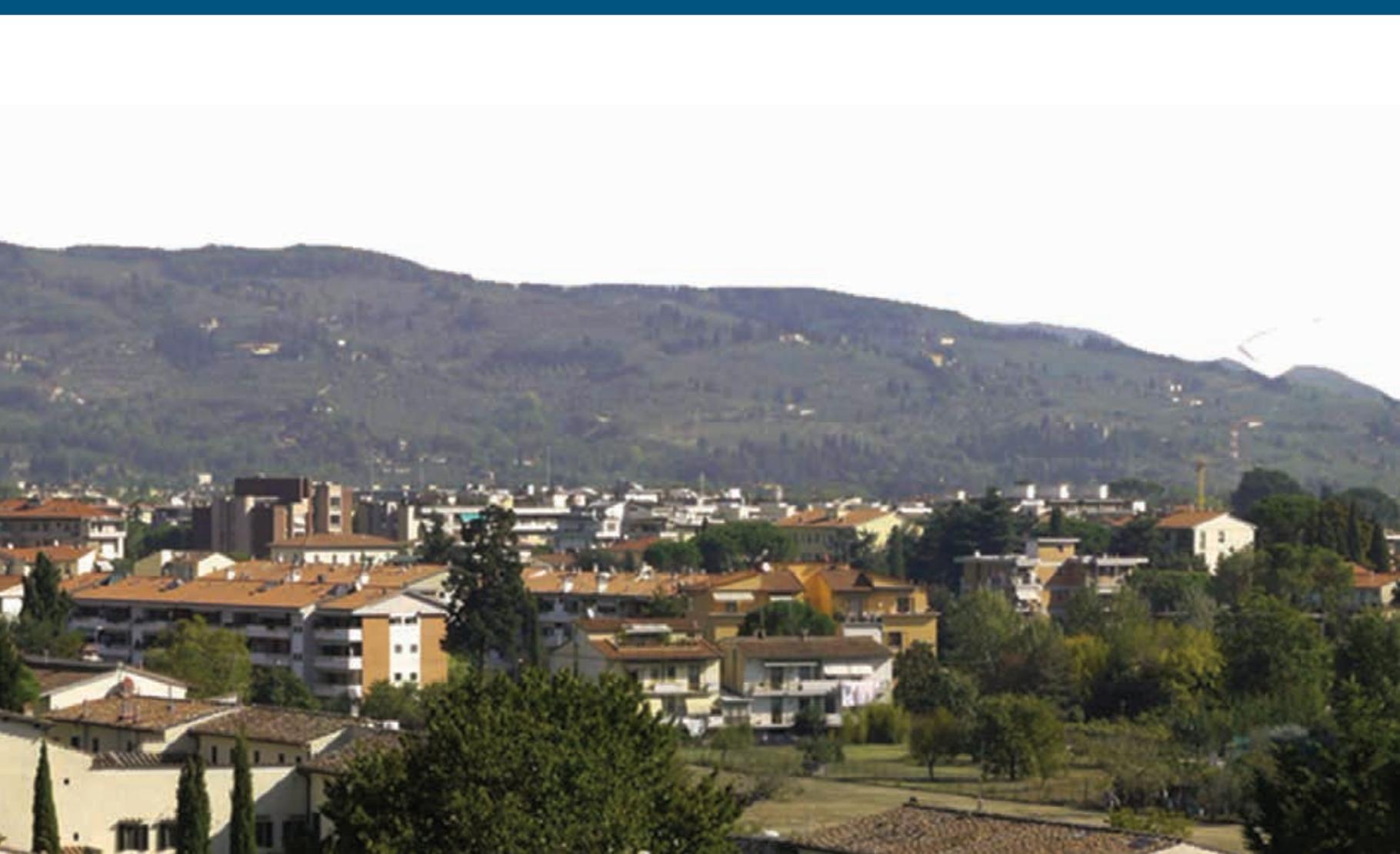


**Fig. 40** Unità scenica di paesaggio 4 – *Settignano*  
visuale dal belvedere 2.1.2 santa maria alla badiuzza dx.  
*Scenic Unit of Landscape 4 – Settignano*  
view from viewpoint 2.1.2 santa maria alla badiuzza dx.



4 settignano

3 l'apparita



**Buffer zone** l'area di rispetto per il sito UNESCO *Centro Storico di Firenze*



**Fig. 41** Unità scenica di paesaggio 5 – *Fiesole*  
visuale dal belvedere 1.8 bardini kaffehaus.  
*Scenic Unit of Landscape 5 – Fiesole*  
view from viewpoint 1.8 bardini kaffehaus.





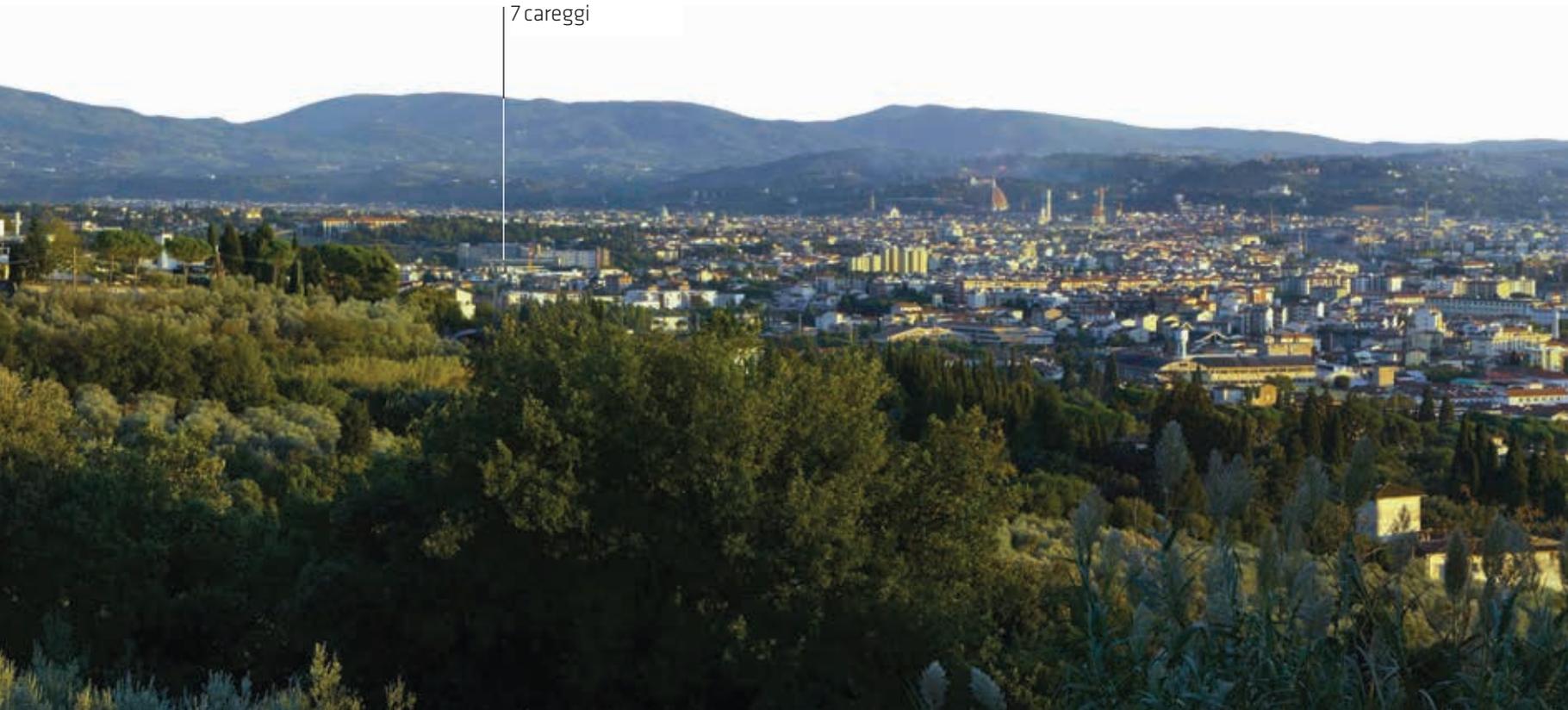


**Fig. 42** Unità scenica di paesaggio 6 – *La Lastra*  
visuale dal belvedere 5.7 badia fiesolana.  
*Scenic Unit of Landscape 6 – La Lastra*  
view from viewpoint 5.7 badia fiesolana.



**Fig. 43** Unità scenica di paesaggio 7 – *Careggi*  
visuale dal belvedere 8.5 santa lucia alla castellina.  
*Scenic Unit of Landscape 7 – Careggi*  
view from viewpoint 8.5 santa lucia alla castellina.

7 careggi





**Fig. 44** Unità scenica di paesaggio 8 – Monte Morello  
visuale da via di Piazza Calda.  
*Scenic Unit of Landscape 8 – Monte Morello  
view from via di Piazza Calda.*

8 monte morello





**Fig. 45** Unità scenica di paesaggio 9 – *La piana di Firenze*  
visuale dal belvedere 8.5 santa lucia alla castellina.  
*Scenic Unit of Landscape 9 – La piana di Firenze*  
view from viewpoint 8.5 santa lucia alla castellina.



**Fig. 46** Unità scenica di paesaggio 9 – *La piana di Firenze*  
visuale dal belvedere 8.3 villa la petraia 3ª terrazza.  
*Scenic Unit of Landscape 9 – La piana di Firenze*  
view from viewpoint 8.3 villa la petraia 3ª terrazza.



9 la piana di firenze



9 la piana di firenze



**Fig. 47** Unità scenica di paesaggio 10 – Monte Oliveto  
visuale dal belvedere 4.5 piazza desiderio.  
*Scenic Unit of Landscape 10 – Monte Oliveto  
view from viewpoint 4.5 piazza desiderio.*



10 monte oliveto



**Fig. 48** Visuale dalla Lanterna del Duomo, particolare.  
*The view from the Lantern of the Cathedral, detail.*

I belvedere rilevati in maniera dettagliata, risultano essere collocati nove lungo i versanti sud rispetto al Centro Storico, dei quali due sono interni alla *core zone*, e nove lungo il versante collinare nord.

Li elenchiamo partendo dall'asse viario di via Romana e andando in senso antiorario:

- 1.5 boboli abbondanza
- 1.8 bardini kaffeehaus
- 1.13 san miniato al monte
- 1.14 piazzale michelangiolo ovest
- 2.1 santa maria alla badiuzza sx
- 2.2 san tommaso a baroncelli
- 4.3 via del loretino
- 4.5 piazza desiderio
- 5.6 fiesole villa medici
- 5.7 badia fiesolana
- 6.1 monte rinaldi
- 6.2 orti del parnaso
- 6.5 villa fabbricotti torre
- 8.3 villa la petraia 3<sup>a</sup> terrazza
- 8.5 santa lucia alla castellina
- 10.2 via di monte uliveto
- 10.4 via di san carlo
- 10.5 via di bellosguardo

Il nostro obiettivo ultimo è stato quello di definire uno strumento di gestione per il Paesaggio Storico Urbano, tutto intorno ed internamente al sito UNESCO.

Our final goal was to devise an instrument for managing the Historic Urban Landscape around and inside the UNESCO site.

### The Scenic Units of Landscape

The complex landscape of the Historic Centre of Florence, and the metropolitan area extending around it, were divided into smaller units for the purposes of the next phases of study and synthesis.

As a first step it was decided to identify different perceptual-related scenic areas associated with the identity-shaping elements of the Historic Urban Landscape (Fabbri, 2010, pp. 201–203).

Starting from the first theoretically identified line of 'visual basins' (viewshed analysis), which encompasses a supra-municipal area – the one closest to the historical and monumental centre<sup>9</sup> – and follows purely visual boundaries determined by the morphology of the surrounding area and the theoretical depth of the planes of perspective, we moved on to identify the territorial signs immediately recognizable on the basis of the 1:10,000 map and which are able to contain most of the first zone.

The 'scenic units of landscape' were identified and linked to territorial elements immediately recognizable on the digital map and significant for the historical identity of the site, in order to planimetrically identify the area of the relevant scene<sup>10</sup>.

<sup>9</sup> Named the 'boundary of the scene'.

<sup>10</sup> The "definition of scenic units of landscape, therefore, allows you to compare only elements that have a mutual visual relationship. Only then, in an area defined by all the elements that are seen together, in their characteristic landscapes, can you locate a specific archetype, that is, the fundamental law that gov-



**Fig. 49** Visuale dal belvedere 1.8 bardini kaffeekhaus.  
View from viewpoint 1.8 bardini kaffeekhaus.

### Le Unità Sceniche di Paesaggio

La scomposizione della complessità paesaggistica del Centro Storico di Firenze e della sua espansione metropolitana circostante, è stata funzionale alla successiva fase di studio e sintesi.

Il primo passo che si è ritenuto opportuno compiere è stato quello di individuare differenti ambiti scenico-percettivi legati al Paesaggio Storico Urbano identitario (Fabbri, 2010, pp. 201-203).

Partendo dalla prima linea teorica individuata 'dei bacini visuali' (*viewshed analysis*), che interessa un ambito sovra-comunale, quello più ravvicinato al centro storico monumentale<sup>10</sup>, che segue confini prettamente visuali dati dalla morfologia delle aree circostanti e dalla profondità dei piani prospettici, si è passati ad identificare i segni territoriali immediatamente riconoscibili su cartografia di base 1:10.000 e in grado di contenere in gran parte la prima zona.

Le nostre 'unità sceniche di paesaggio' sono state quindi individuate e agganciate agli elementi territoriali immediatamente riconoscibili sulla carta numerica e significativi rispetto agli aspetti storico-identitari del sito, in maniera tale da individuare planimetricamente l'ambito della quinta scenica interessata<sup>11</sup>.

Le unità sceniche di paesaggio attorno al Centro Storico di Firenze sono complessivamente dieci, e sono state nominate in base al topo-

<sup>10</sup> Detto 'il limite delle quinte sceniche'.

<sup>11</sup> La "definizione di unità scenica di paesaggio, dunque, permette di confrontare solo elementi che hanno un reciproco rapporto visuale. Solo così, in un ambito definito da tutti gli elementi che si vedono insieme, nelle loro caratteristiche paesistiche, è possibile individuare uno specifico archetipo, cioè la legge fondamentale che regola i rapporti fra tutti gli elementi (segni) di quel determinato paesaggio, in pratica la sua struttura" (Fabbri, 2010, p. 202).

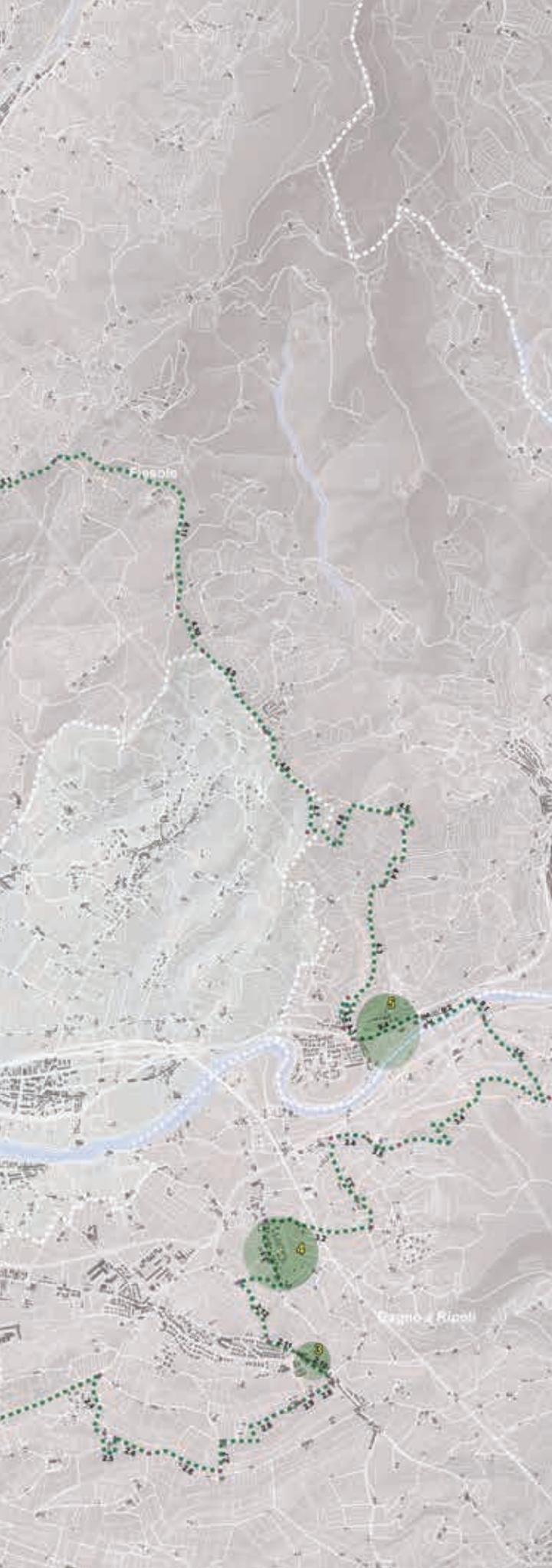
There are ten scenic units of landscape around and including the Historic Centre of Florence, and they have been named according to a distinctive place name. Starting from Via Senese and moving in an anti-clockwise direction, they are:

- 1 - Poggio Imperiale,
- 2 - Bagno a Ripoli,
- 3 - L'Apparita,
- 4 - Settignano,
- 5 - Fiesole,
- 6 - La Lastra,
- 7 - Careggi,
- 8 - Monte Morello,
- 9 - La piana di Firenze,
- 10 - Monte Uliveto.

The units have boundaries between them that can be defined as 'strong', for instance rivers, ridges and primary roads; 'fleeting', for example secondary roads and streams; or 'interfering', for instance municipal boundaries (Capitanio, 2002). They may in turn form part of broader areas, including ones not immediately visible from the analysed viewpoints but which are closely related to the morphological, the human and the historical-cultural matrices taken into consideration. This was in fact the next step, which led to the first proposal for a buffer zone, presented on the occasion of the Steering Committee meeting at the Municipality of Florence's UNESCO Office on 12 December 2012.

erns the relationship between all elements (signs) of that particular landscape: its structure in practice." (Fabbri, 2010, p. 202).





**Fig. 50** Primo progetto di *buffer zone* e verifica del perimetro rispetto ai centri storici minori.  
*The first buffer zone project and perimeter evaluation with respect to minor historical centres.*

**LEGENDA | LEGEND**

-  Centro Storico di Firenze – Sito UNESCO  
*Historic Centre of Florence – UNESCO site*
-  Segmento di *buffer zone*  
*Line of buffer zone*
-  *Buffer zone* – progetto  
*Buffer zone – project*
-  Nuclei storici interessati sul perimetro della *buffer zone* di progetto  
*Perimeter evaluation of the first buffer zone project with respect to minor historical centres*
-  Confini del Comune di Firenze  
*Boundaries of the Municipality of Florence*
-  Confini dei comuni limitrofi  
*Boundaries of neighbouring municipalities*



Fig. 51 1 – *Le Due Strade*.  
 Fig. 52 2 – *Ponte a Ema*.  
 Fig. 53 3 – *Bagno a Ripoli*.  
 Fig. 54 4 – *Rimaggio*.  
 Fig. 55 5 – *San Jacopo al Girone*.

Fig. 56 6 – *Fiesole*.  
 Fig. 57 7 – *Trespiano*.  
 Fig. 58 8 – *Castello*.  
 Fig. 59 9 – *Peretola*.

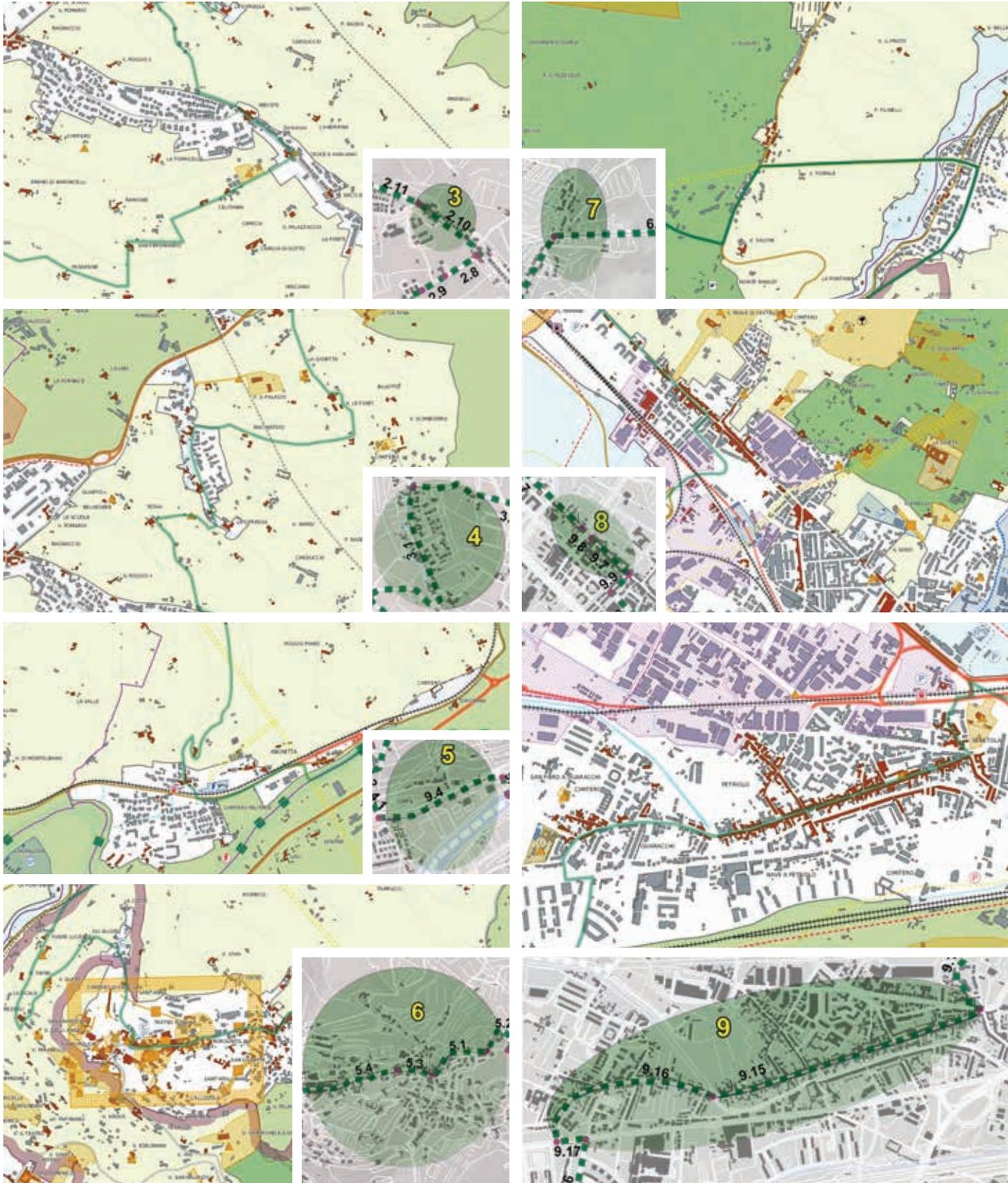
	Edificato al 1900 Buildings as of 1900		Buffer zone – progetto Buffer zone – project
	Edificato al 2007 Buildings as of 2007		Nuclei storici interessati sul perimetro della buffer zone di progetto Historic nuclei on the perimeter of the first buffer zone project
	Sovrapposizione della buffer zone di progetto Overlay of buffer zone – project		

nimo caratterizzante. Partendo in senso anti-orario dalla via senese:

- 1 – Poggio Imperiale,
- 2 – Bagno a Ripoli,
- 3 – L'Apparita,
- 4 – Settignano,
- 5 – Fiesole,
- 6 – La Lastra,
- 7 – Careggi,
- 8 – Monte Morello,
- 9 – La piana di Firenze,
- 10 – Monte Uliveto.

### The first buffer zone project for the UNESCO site

The first buffer zone project sprang from the superimposition of the external border of the scenic units of landscape onto the various aspect-related, morphological, gestalt, topological, semiological (De Simone, 1990, p. 246) and historical-cultural themes that were analysed. Comparison was also made with the higher-level constraints pertaining to the municipal planning. The overlap highlighted a number of critical elements (green circle areas on the map), where the border of the scenic units initially taken into consideration coincided with a main road cutting through an important historical core, such as Peretola, along the road of the same name, excluding a part





**Fig. 60** Il progetto di *buffer zone* presentato in occasione del Comitato di Pilotaggio del 12/12/2012.  
*The buffer zone project presented on the occasion of the Steering Committee meeting on 12 December 2012.*

Le unità hanno fra loro confini che possono essere definiti 'forti', quali ad es. fiumi, crinali, strade primarie, 'labili' quali strade secondarie, torrenti, e 'interferenti' (Capitanio C. 2002), quali ad esempio confini comunali e possono a loro volta essere ricomprese in ambiti più ampi, includendo, anche zone non immediatamente visibili dai belvedere analizzati, ma strettamente legate alle matrici naturali morfologiche, a quelle antropiche e storico-culturali prese in esame. Questo è stato infatti il passaggio successivo che ci ha condotti alla prima proposta di *buffer zone*, presentata, in occasione del Comitato di Pilotaggio del 12 dicembre 2012, presso l'ufficio UNESCO del Comune di Firenze.

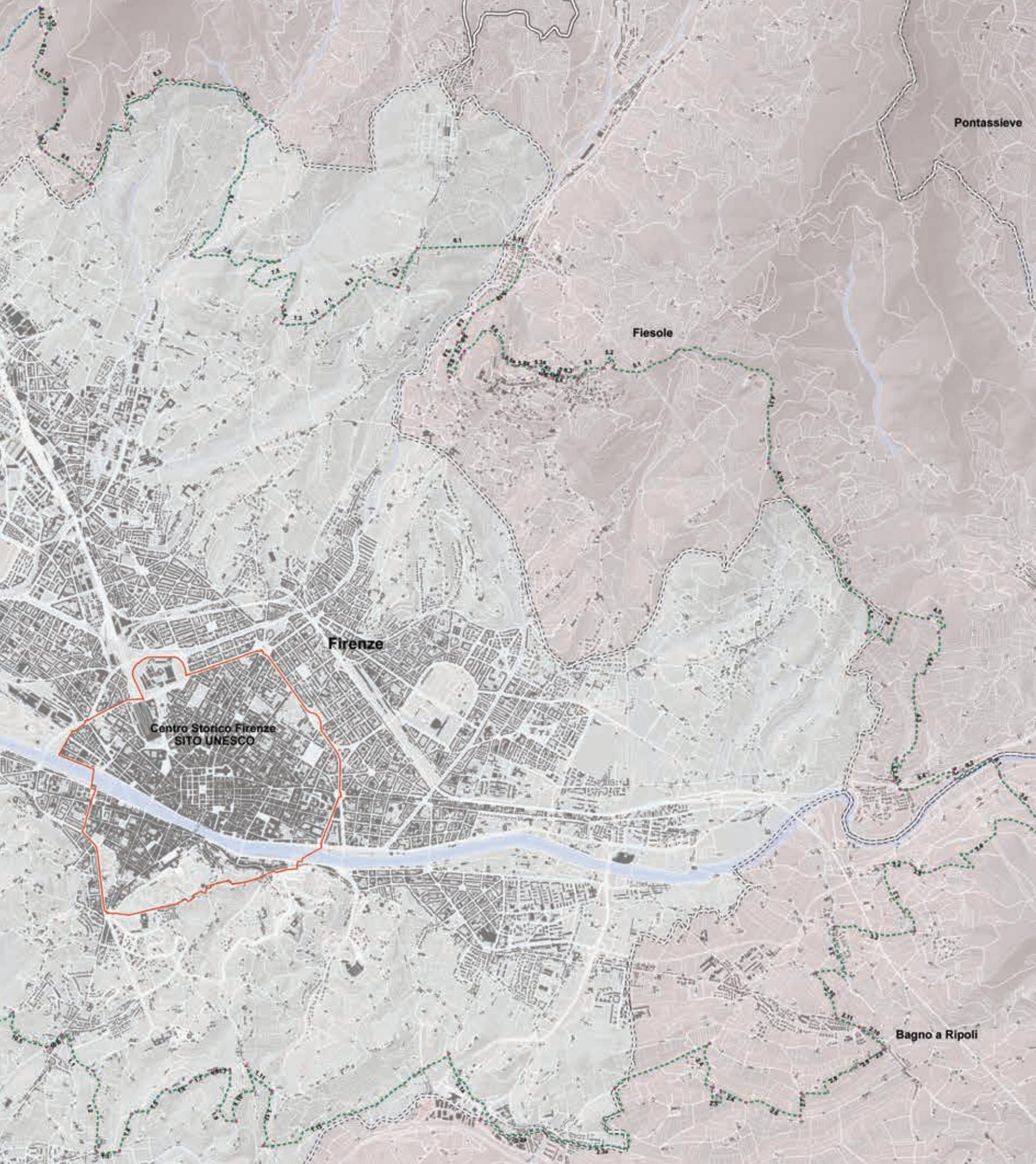
#### **Il primo progetto di zona cuscinetto per il sito UNESCO**

Il primo progetto di zona di rispetto è scaturito dalla sovrapposizione del confine esterno delle Unità Sceniche di Paesaggio con i diversi tematismi analizzati circa aspetti, morfologici, ghestalici, topologici, semiologici (De Simone, 1990, p. 246) e storico-culturali, e il confronto rispetto ai vincoli sovraordinati alla pianificazione comunale. La sovrapposizione ha evidenziato alcune criticità (zone campite con cerchi verdi sulla carta) dove il limite dell'unità scenica presa inizialmente in considerazione, coincideva con la viabilità principale che taglia un nucleo storico importante, quale ad esempio quello di Peretola, lungo l'omonima via, escludendone una parte. Continuando a portare l'esempio di Peretola, il suo nucleo storico è individuato, alla scala maggiormente dettagliata 1:2.000, come 'invariante strutturale' dalla pianificazione del Comune di Firenze, *l'ambito dei centri storici minori*.

La linea di *buffer zone*, è stata quindi individuata su supporto cartografico a scala 1:10.000, seguendo i principali elementi territoriali graficizzati nella mappa (confini naturali, infrastrutturali e confini comunali) e includendo ambiti immediatamente adiacenti.

Per i comuni confinanti con Firenze, si è verificato i centri storici minori presenti lungo il limite proposto facendo una sovrapposizione 1:10.000 con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Firenze. In occasione della riunione di coordinamento con il Comitato di Pilotaggio, del 12 dicembre 2012, è stata proposta quindi una linea di confine che includesse completamente i centri storici di Peretola, Quaracchi, Ponte a Erna e Fiesole, verificata a scala 1:10.000 sui segni territoriali presenti, quali le strade, fiumi e confini comunali.





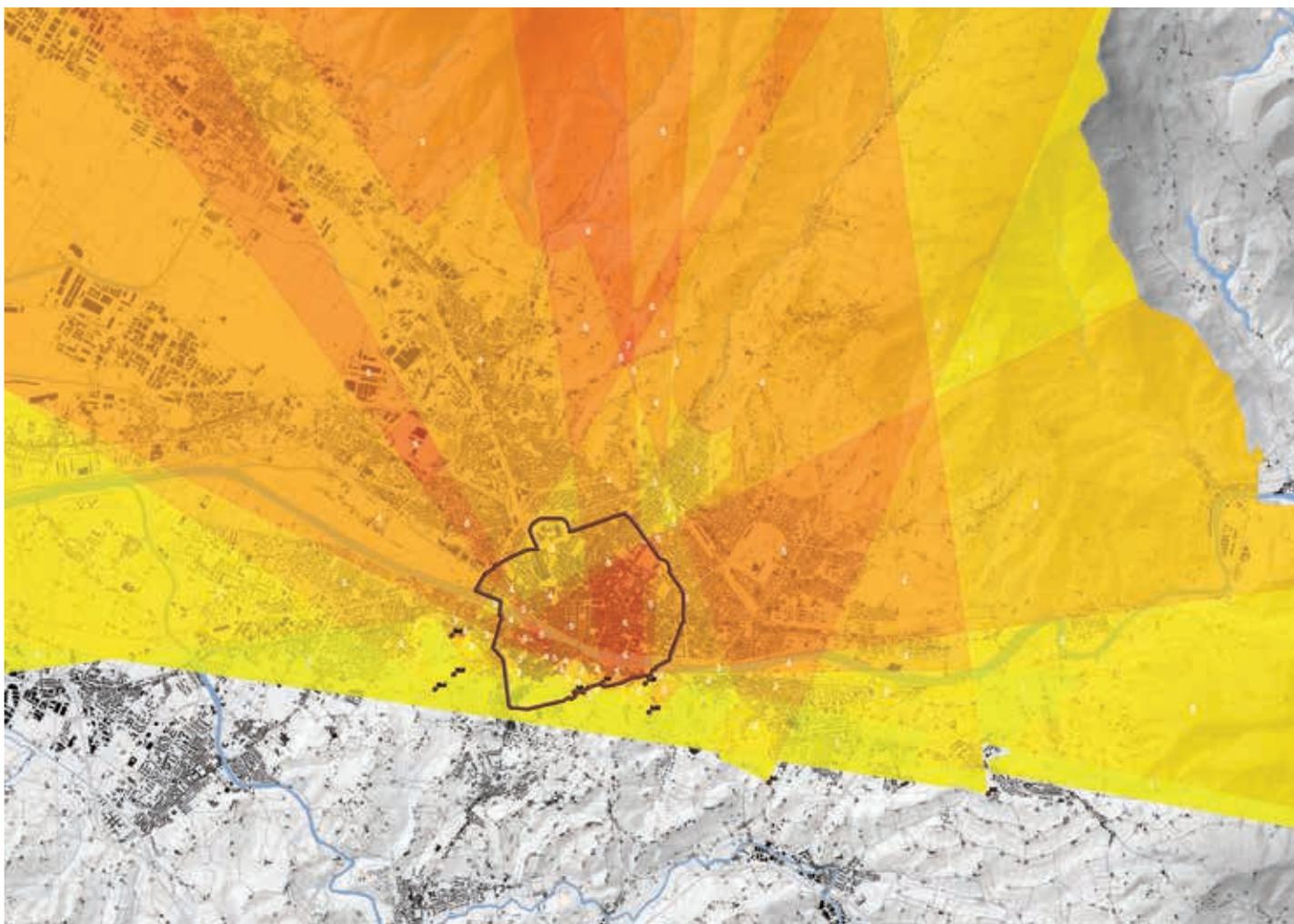
Pontassieve

Fiesole

Firenze

Centro Storico Firenze  
SITO UNESCO

Bagno a Ripoli



**Fig. 61-62** Paesaggio Storico Urbano fiorentino, Carta delle sensibilità rispetto ai nuovi insediamenti: versante sud (fig. 61) e versante nord (fig. 62).  
*Florentine Historic Urban Landscape, map of sensitivities in relation to new settlements: south slope (fig. 61) and north slope (fig. 62).*

### **Gestione delle trasformazioni e tutela dello skyline: la carta della sensibilità del Paesaggio Storico Urbano rispetto ai nuovi insediamenti**

Al fine della valutazione della diversa sensibilità delle aree urbane attorno al sito UNESCO, rispetto a possibili nuovi insediamenti, si sono interpolati i dati geo-referenziati provenienti dai rilievi dei diversi coni visuali.

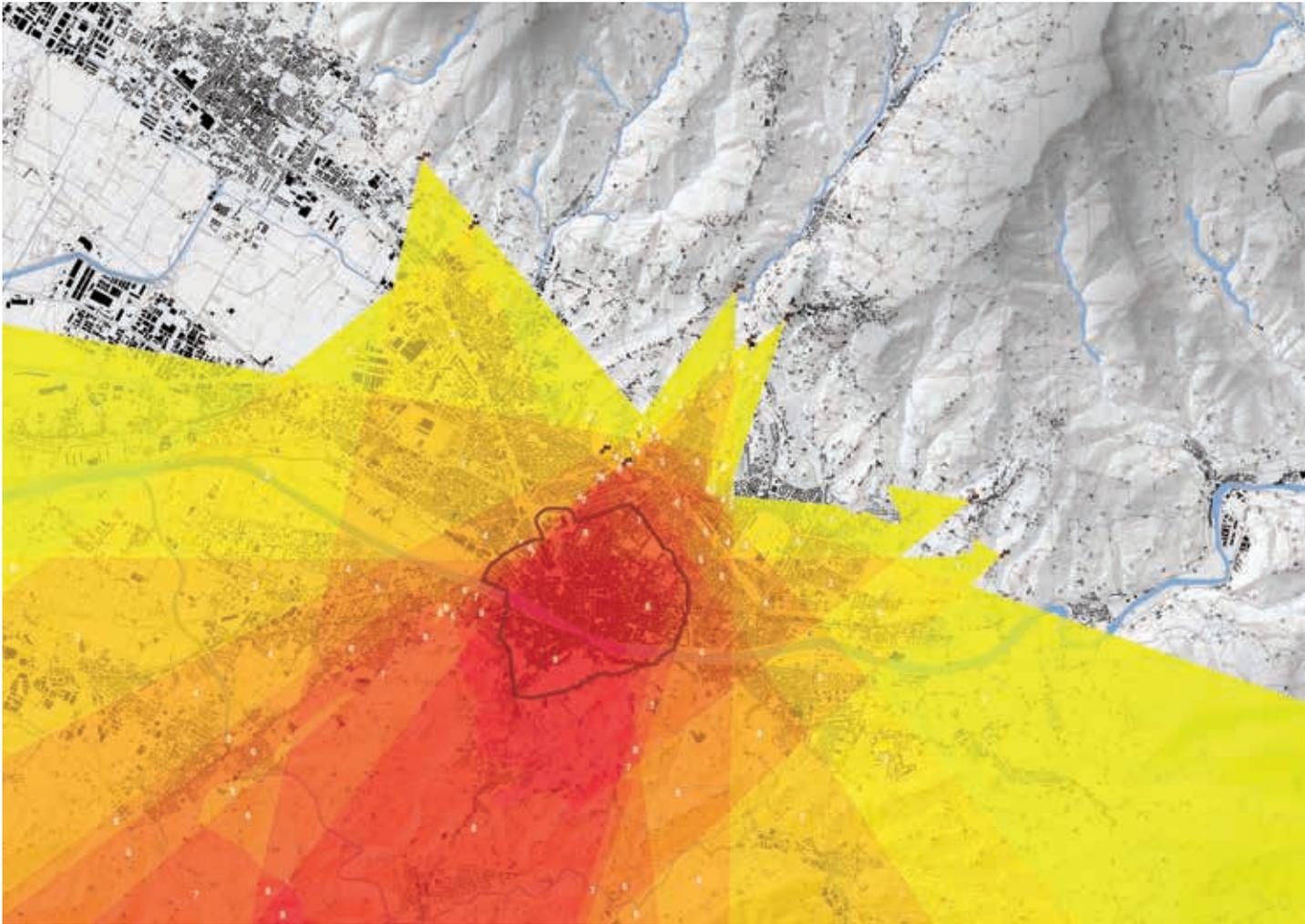
Per semplificazione di lettura i 18 belvedere sono stati suddivisi su due cartografie tematiche, stampate a scala 1:15.000, una riguardante i punti appartenenti al versante collinare sud ed una appartenete al versante collinare nord.

Dall'intersezione dei dati provenienti dai complessivi diciotto shapefile relativi ai punti di belvedere, coni visuali, dai diversi piani prospet-

of it. Continuing with the example of Peretola, its historical core is identified, on the more detailed 1:2,000 scale, as a 'structural invariant' by the Structural Plan of the Municipality of Florence for the *ambit of minor historical centres*.

The line of the buffer zone was drafted onto a 1:10,000 scale map, following the main territorial elements plotted on the map (natural, infrastructural and municipal boundaries), and including the immediately adjacent areas. As regards the municipalities bordering Florence, we considered the minor historical centres located along the proposed boundary, overlapping the 1:10,000 map with Florence's Territorial Plan of Provincial Coordination.

At the coordination meeting with the Steering Committee on 12 December 2012, a boundary line was proposed that completely included the historical centres of Peretola, Quaracchi, Ponte a Ema and Fiesole. This was represented on a scale of 1:10,000 by existing territorial signs such as roads, rivers and municipal boundaries.



tici individuati è stato creata la carta di sintesi, nella quale è possibile interrogare la relativa area dove è previsto l'intervento.

In tale mappa la classe di sensibilità di parti di città e territorio può variare da 1 (valore minimo) a 18 (valore massimo), in funzione del numero di belvedere dai quali l'area è visibile, e sul quale eventuali nuove edificazioni possono produrre impatti.

I diversi valori sono stati rappresentati in base a differenti gradazioni di colore che vanno dal giallo al rosso scuro.

La cartografia predisposta, nel formato .shp file, può essere interrogata nelle zone di interesse, in maniera da stabilire i punti di belvedere dai quali dovrà essere eseguita la verifica di inserimento ambientale-paesaggistico del nuovo progetto, rispetto allo *skyline* urbano.

La carta ha la funzione di supporto e verifica di compatibilità nella gestione delle trasformazioni in zona *buffer*, per quanto concerne la componente morfologica, storico-culturale e estetico formale del Paesaggio Storico Urbano.

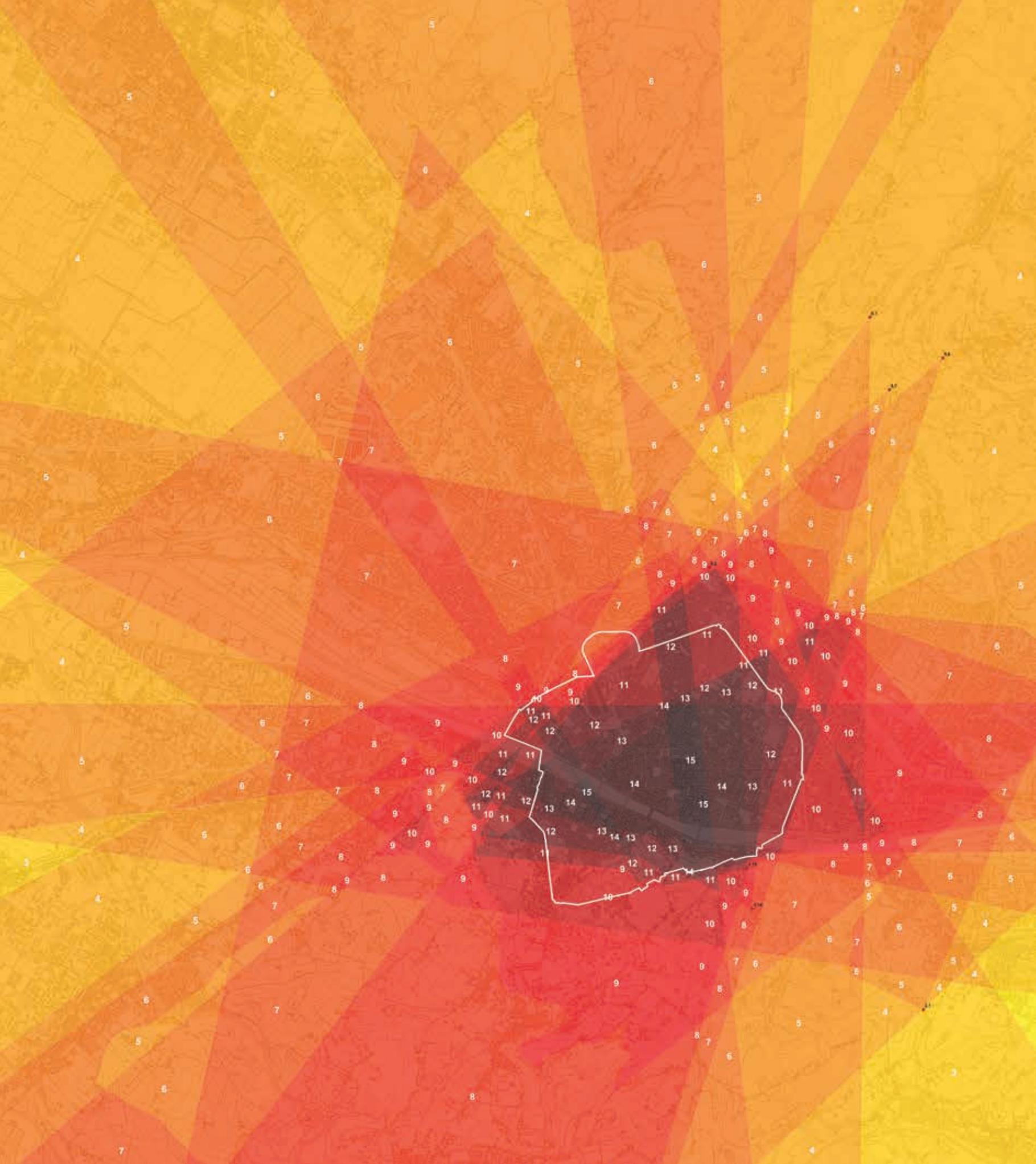
#### **Management of transformations and skyline protection: the Historic Urban Landscape and new settlements sensitivity map**

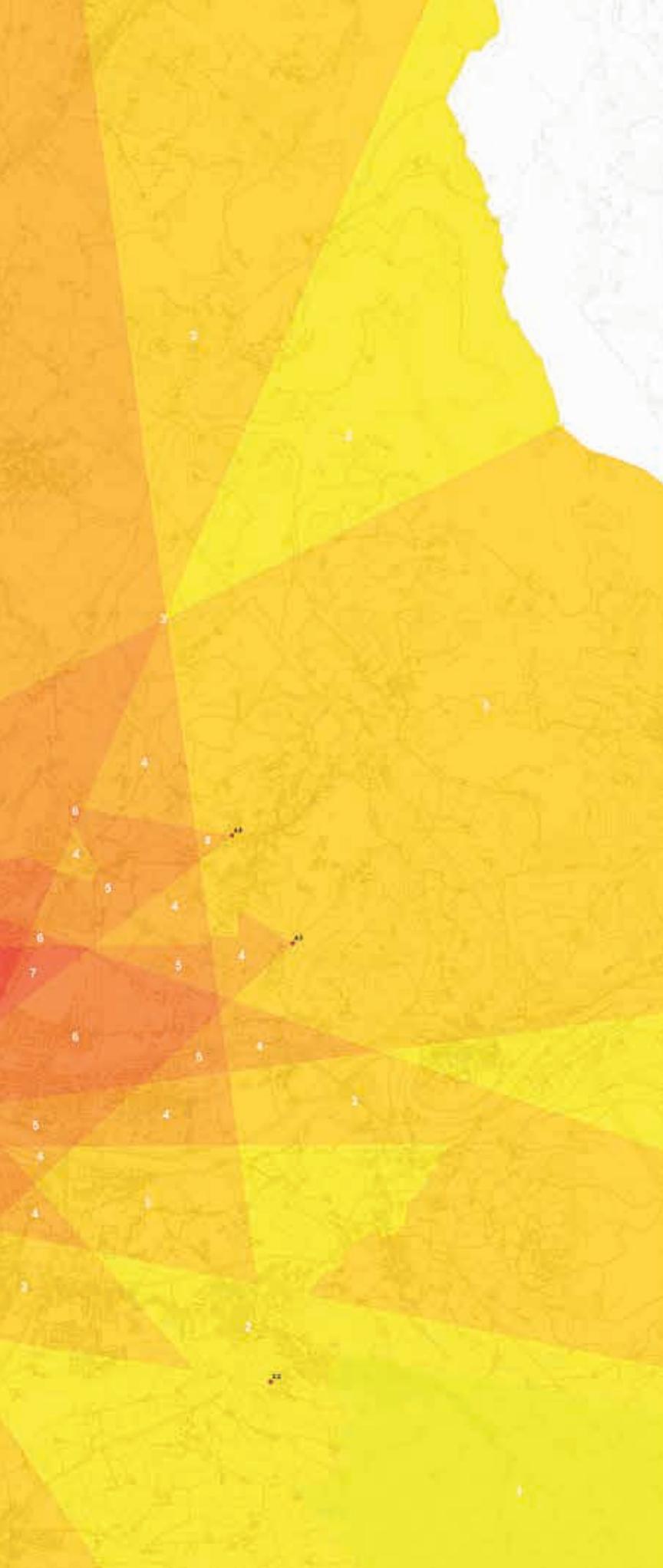
In order to evaluate the differing sensitivity of urban areas around the UNESCO site to possible new settlements, we interpolated the geo-referenced data obtained from surveys of the different visual cones.

For ease of reading, the 18 viewpoints were split between two thematic maps, printed on a 1: 15,000 scale; one covered the viewpoints on the southern slopes, the other the ones on the northern slopes.

A synthesis map was drawn up using intersected data from the eighteen shape-files relating to the viewpoints and visual cones, and from the different planes of perspective identified. The map can be used to query the related area where building is envisaged.

The map shows the band of sensitivity of different parts of the city and the local area. The value ranges from 1 (minimum value) to 18 (maximum value), as a function of the number of viewpoints from





**Fig. 63** Paesaggio Storico Urbano fiorentino, Carta delle sensibilità rispetto ai nuovi insediamenti: versante nord e sud.  
*Florentine Historic Urban Landscape, map of sensitivities in relation to new settlements: south and north slope.*

**LEGENDA | LEGEND**



Centro Storico di Firenze – Sito UNESCO  
*Historic Centre of Florence - UNESCO site*



Punti di belvedere | *Viewpoints*



Buffer zone – progetto  
*Buffer zone – project*

**Classi di sensibilità del paesaggio urbano rispetto a nuovi insediamenti**  
*Urban landscape, map of sensitivities in relation to new settlements*



Verifica da 1 punto di visuale  
*Verification from 1 viewpoint*



Verifica da 2 punti di visuale  
*Verification from 2 viewpoints*



Verifica da 3 punti di visuale  
*Verification from 3 viewpoints*



Verifica da 4 punti di visuale  
*Verification from 4 viewpoints*



Verifica da 5 punti di visuale  
*Verification from 5 viewpoints*



Verifica da 6 punti di visuale  
*Verification from 6 viewpoints*



Verifica da 7 punti di visuale  
*Verification from 7 viewpoints*



Verifica da 8 punti di visuale  
*Verification from 8 viewpoints*



Verifica da 9 punti di visuale  
*Verification from 9 viewpoints*



Verifica da 10 punti di visuale  
*Verification from 10 viewpoints*



Verifica da 11 punti di visuale  
*Verification from 11 viewpoints*



Verifica da 12 punti di visuale  
*Verification from 12 viewpoints*



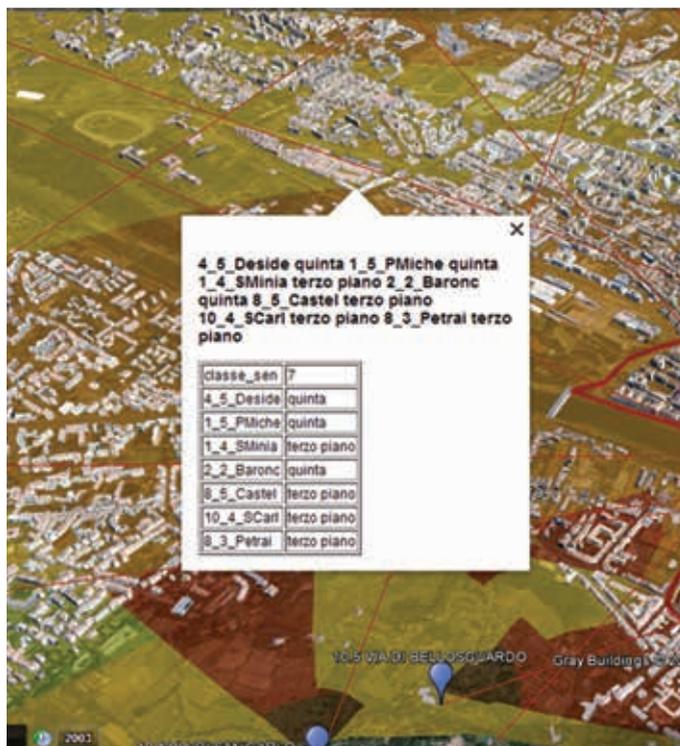
Verifica da 13 punti di visuale  
*Verification from 13 viewpoints*



Verifica da 14 punti di visuale  
*Verification from 14 viewpoints*

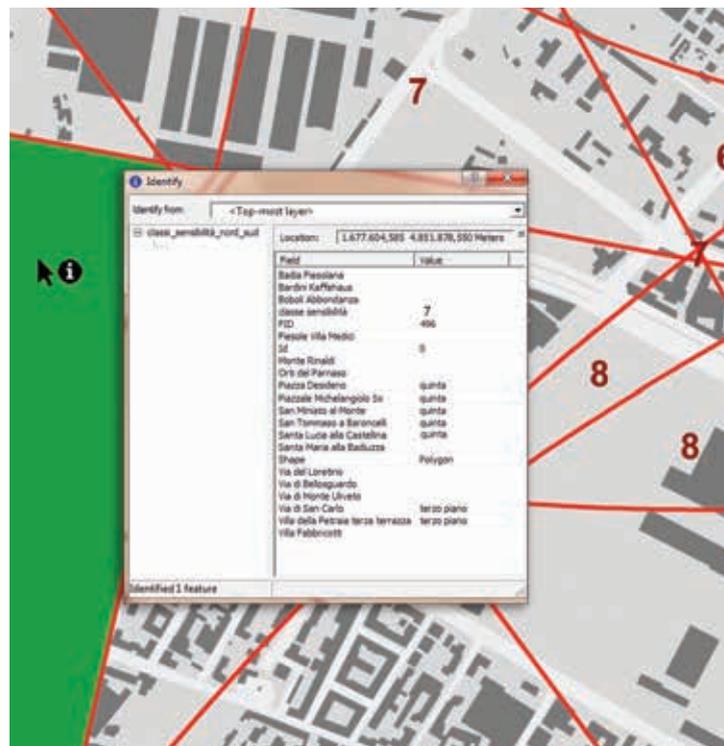


Verifica da 15 punti di visuale  
*Verification from 15 viewpoints*



**Fig. 64** La carta della sensibilità del Paesaggio Storico Urbano di Firenze. Esempio di applicazione con sistema Gis Open Source (Google Earth) – Area Ex Manifattura Tabacchi.  
*Map of the sensitivities of the Historic Urban Landscape of Florence: example of application with Open GIS Google Earth – Ex Manifattura Tabacchi Area.*

**Fig. 65** Carta delle sensibilità, esempio di applicazione GIS. Dall'intersezione dei dati provenienti dai diversi shape-file relativi ai punti di belvedere, coni visuali, dai diversi piani prospettici individuati è stato creato la Carta di Sintesi (shape file areale), nella quale è possibile interrogare la relativa area dove è previsto l'intervento. La zona interessata risulta avere un grado di sensibilità pari a 7/18 punti di belvedere, ovvero è visibile da 7 punti dei 18 scelti per la gestione della *buffer zone*. Nella tabella, oltre al campo col nome abbreviato del belvedere, è presente il campo relativo al piano prospettico del cono visuale in cui l'area ricade.  
*Map of sensitivities – example of GIS application. Through the intersection of data from the various shape-files of the key viewpoints, visual cones, and from the different identified perspective planes, a Synthetic Map was created (areal shape file), in which it is possible to query the area relating to the envisaged “intervention”. The area concerned appears to have a level of sensitivity equal to 7/18 viewpoints, in other words, it is visible from 7 of the 18 points chosen for the buffer zone management. In the table, besides the field with the abbreviated name of the viewpoint, there is the field of the visual perspective plane of the cone the area falls within.*



which the area is visible, and on which any new buildings could have an impact.

The different values were represented according to different shades of colour, ranging from yellow to dark red.

The shape file format map can be queried in the areas of interest, so as to establish the viewpoints from which it is necessary to assess the environmental and landscape compatibility of the new project with respect to the urban skyline.

The main function of the map is to serve as a tool for verifying compatibility in the management of transformations in the buffer zone, with regard to the morphological, cultural-historical and formal aesthetic components of the Historic Urban Landscape.

The thematic maps of synthesis, indicating the perimeter of the buffer zone and its control and management points, were translated into .kml format, viewable and editable with open source Google Earth, by adopting the latest platforms and philosophies of data sharing and participation (Open Data).

Initial confirmation of the full applicability of the proposed method-





**Fig. 66-67** Estratto della Valutazione Ambientale Strategica della Variante al PRG per la trasformazione del centro alimentare polivalente (MERCASFIR). Fotoinserimento del nuovo stadio. Verifica dell'incidenza dell'intervento dal belvedere 8.3 villa la petraia 3ª terrazza (Comune di Firenze, 2012).

*Strategic Environmental Assessment (SEA), Environmental Report, prepared by the town planning office of the Municipality of Florence in March 2012 for the transformation of the Multipurpose Food Centre (MERCASFIR). Rendering photo-insertion and verification from the viewpoint 8.3 villa la petraia 3ª terrazza.*

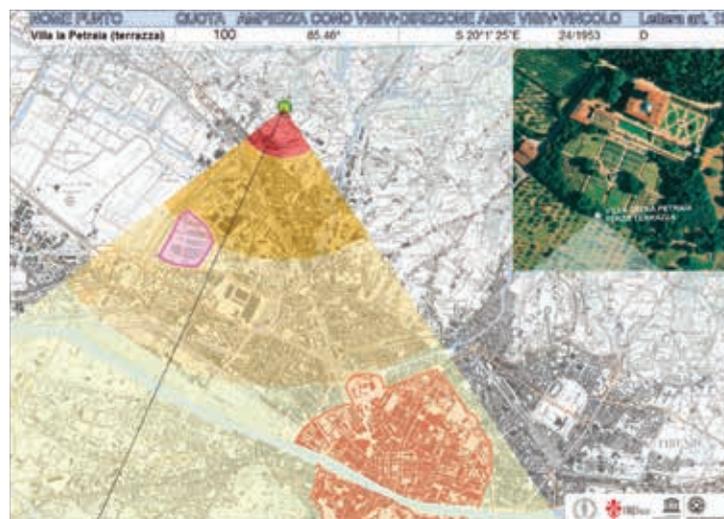
Le mappe di sintesi tematiche prodotte, indicanti il perimetro della zona cuscinetto e i suoi punti di gestione e controllo, sono state tradotte in formato .kml, visibili e editabili con il GIS open source Google Earth, adottando le più recenti piattaforme e filosofie di condivisione dei dati e di partecipazione (Open Data).

Una prima conferma della piena applicabilità della metodologia proposta per la gestione dell'area di rispetto, si è potuta avere in occasione del Rapporto Ambientale VAS, redatto a cura dell'ufficio urbanistica del Comune di Firenze nel marzo 2012, in merito all'Area di trasformazione Centro Alimentare Polivalente. In tale occasione, per quanto attiene i possibili impatti sulla componente del patrimonio paesaggistico e culturale relativo al progetto per il nuovo stadio di Firenze, è stata eseguita una verifica dell'inserimento territoriale alla grande scala, utilizzando i rilievi dei belvedere eseguiti in occasione della ricerca<sup>12</sup>.

<sup>12</sup> "La verifica di inserimento del progetto è realizzata attraverso foto-inserimento rispetto alla visuale che si può godere dalla terza terrazza della villa medicea La Petraia, posta a quota di circa 100 m. s.l.m., lungo l'asse principale dell'edificio e del giardino, nel punto più ravvicinato al futuro intervento, quindi quello suscettibile di maggiore potenziale incidenza sul cono visivo (85,46° - 520°1'25") rappresentato in cartografia, la cui ampiezza consente di verificare non solo l'impatto visivo dalle ville medicee, ma anche l'inserimento del nuovo manufatto nello skyline cittadino avendo come riferimento due elementi emergenti quali il duomo ed il nuovo palazzo di giustizia.

Come si evince dal foto-inserimento effettuato, lo stadio, pur risultando un'emergenza nello skyline, soprattutto per la sua estensione, non muta i rapporti visuali dalla villa al paesaggio circostante grazie ad una sagoma e ad una altezza (circa 35 ml) che non si interpongono sull'asse principale della visuale e non superano la prima linea dell'orizzonte, allineandosi sostanzialmente, con molti degli edifici contigui.

Il foto-inserimento ha consentito di verificare anche l'incidenza delle trasformazioni proposte sulla componente del Patrimonio Culturale del sito UNESCO *Centro Storico di Firenze*" (Comune di Firenze, 2012, pp. 81-82).



ology for the management of the 'buffer zone' was provided by the Strategic Environmental Assessment (SEA), Environmental Report, prepared by the urban planning office of the Municipality of Florence in March 2012 for the transformation of the Multipurpose Food Centre area. On that occasion, as regards the possible impact on the natural and cultural heritage relating to the project for the new stadium in Florence, a large-scale assessment was made of its territorial integration, using the research findings from the surveyed viewpoints<sup>11</sup>.

<sup>11</sup> "The project verification is realized through photo-insertion compared to the view afforded from the third terrace of the Villa Medici La Petraia, situated at an altitude of about 100 m above sea level, along the main axis of the building and the garden, at the point closest to the future intervention. This, then, is the one most susceptible to potential impact on the visual cone (85.46° - 520°1'25"), represented on the map, the width of which allows you to check not only the visual impact from the Medici villa, but also the inclusion of the new building in the city skyline with reference to two emergent elements, the Cathedral and the new Law Courts.

As can be seen from the photo-insertion, the stadium, despite being an emergent feature on the skyline, especially due to its size, does not alter the visual relationships from the villa to the surrounding landscape. This is thanks to its shape and a height (about 35 m) that does not interpose itself on the main visual axis and does not pass the first horizon line, broadly in keeping with many of the adjacent buildings.

The photo-insertion permitted verification of the impact of proposed changes on the UNESCO World Heritage Site *Historic Centre of Florence*" (Municipality of Florence, 2012, pp. 81-82).

**La *buffer zone***  
**per il Centro Storico di Firenze**  
*The buffer zone*  
*for the Historic Centre of Florence*



# La *buffer zone* per il Centro Storico di Firenze

## *The buffer zone for the Historic Centre of Florence*

**Carlo Francini**

Comune di Firenze, Ufficio UNESCO | *Municipality of Florence, UNESCO Office*

**Carolina Capitanio**

Università degli Studi di Firenze | *University of Florence*

### **Gli incontri con il Comitato di Pilotaggio e la condivisione con esperti e portatori di interesse**

La fase di condivisione e partecipazione con il Comitato di Pilotaggio<sup>1</sup> del sito UNESCO di Firenze è iniziata prima della stesura del primo progetto di zona di rispetto.

Il 21/02/2012 è stata avviato infatti il processo di partecipazione della proposta verso i soggetti interessati, effettuando un primo incontro con la Soprintendenza Regionale. Durante tale riunione era stata verificata la 'linea delle quinte sceniche', ed è stato alla fine convenuto che la zona di rispetto non potesse limitarsi al solo ambito visuale percepibile dai punti panoramici, ma che il limite dovesse essere verificato e integrato con ulteriori tematismi inerenti in particolar modo aspetti strutturali e culturali del Bene: bacini idrografici, idrografia e morfologia, viabilità storica ed insediamenti, vincoli sovraordinati specie inerenti ai beni culturali e paesaggistici. Nel successivo incontro, il 12/12/2012, sempre in sede di comitato di Pilotaggio, con la Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici della Toscana, il primo progetto di *buffer zone* è stato presentato dal gruppo di ricerca dell'Università di Firenze. In tale occasione la Soprintendenza Regionale osservava che la prima proposta presentata, ovvero lo 'studio preparatorio', dovesse essere ulteriormente affinato richiedendo una verifica di una possibile sua estensione in zone comunque prossime alla città, in direzione ovest, verso la piana di Firenze e il nucleo storico di Sesto Fiorentino, antica testimonianza dell'agro e centuriazione romana, e in direzione sud verso il nucleo storico del Galluzzo e il complesso della abbazia della Certosa, nel Comune di Firenze. Sempre in sede di Comitato di Pilotaggio del 12/12/2012 si sottolineava: "la necessità di ridurre al minimo le amministrazioni interessate dalla proposta di *buffer* per evidenti problemi gestionali.

<sup>1</sup> Il 23 luglio 2007 tra Comune di Firenze, Ufficio Centro storico, patrimonio mondiale UNESCO e la Soprintendenza Regionale per i beni architettonici e paesaggistici della Regione Toscana, è stato firmato un protocollo di Intesa con lo scopo di istituire un comitato di Pilotaggio con l'incarico di svolgere attività di segreteria e monitoraggio del Piano di Gestione del sito UNESCO *Centro Storico di Firenze*.

### **The meetings with the Steering Committee, and consultation with experts and stakeholders**

The phase of participatory planning and consultation with the Steering Committee<sup>1</sup> of the Florence UNESCO site began before the drafting of the first buffer zone project.

The process of participatory planning of the proposal and consultation with stakeholders began on 21/02/2012, when a first meeting took place with the Regional Superintendent's Office. During the meeting the 'line of the scene' was discussed, and it was eventually agreed that the buffer zone could not be restricted to just what can be seen from the viewpoints, but that the boundary should be evaluated and supplemented with additional themes, relating especially to structural and cultural aspects of the heritage property: watersheds, hydrography and morphology, historic roads and settlements, higher-level constraints, especially as these pertain to the cultural heritage and the landscape. At the second meeting, on 12/12/2012, again under the auspices of the Steering Committee, with the Regional Directorate for the Cultural Heritage and Landscape of Tuscany, the first buffer zone project was presented by the University of Florence research group. On that occasion, the Regional Superintendent's Office noted that the first proposal, namely the 'preparatory study', should be further refined, and verification was requested of the possibility of extending it to areas west of the city, towards the plain of Florence and the old town of Sesto Fiorentino, which offers testimony of Roman centuriation and was an agricultural area in ancient times; and south towards the historic core of Galluzzo and the complex of the Certosa abbey, in the Municipality of Florence.

During the same Steering Committee meeting on 12/12/2012, em-

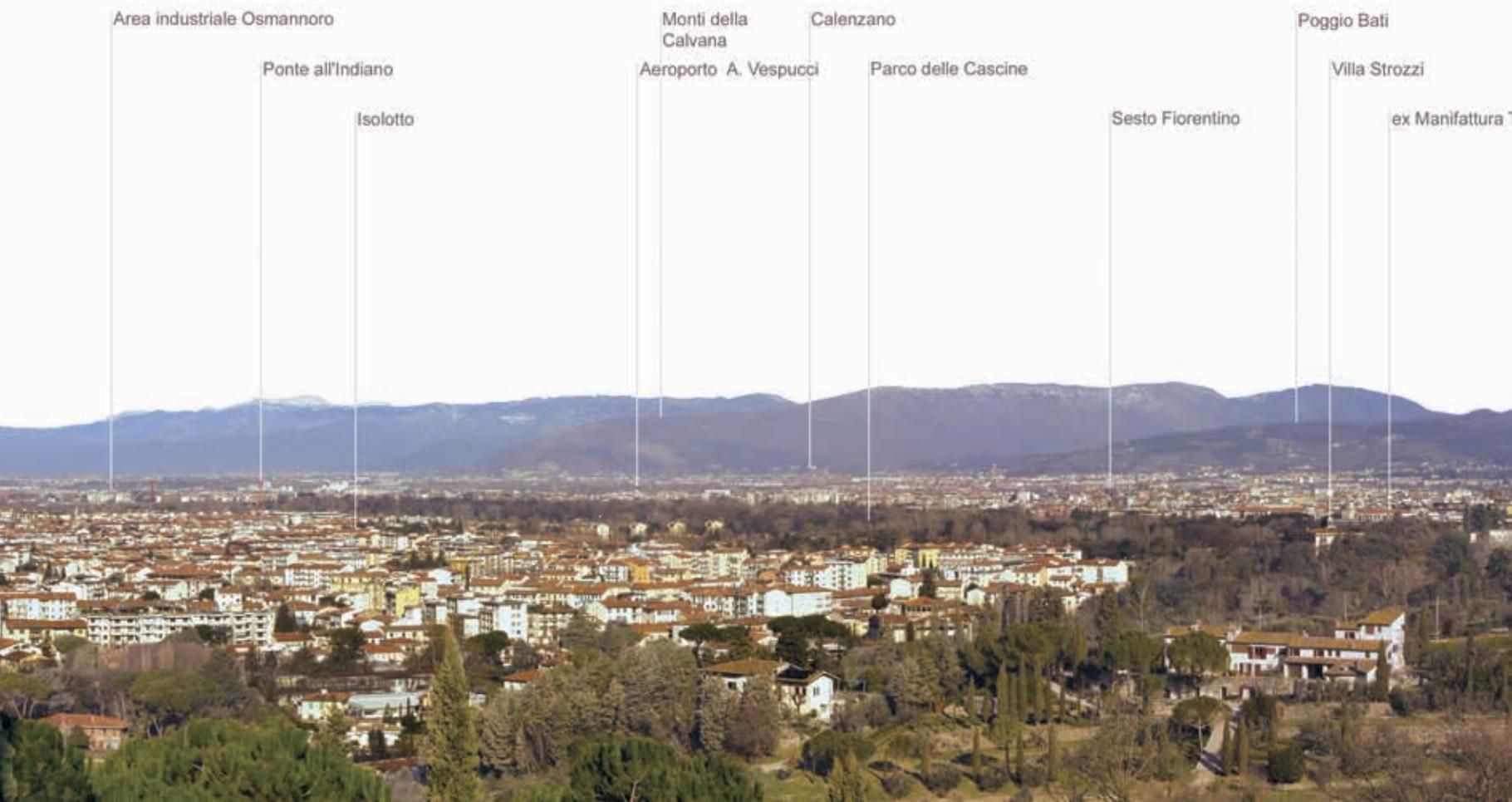
<sup>1</sup> On 23 July 2007, a protocol agreement was signed between the Municipality of Florence, the Historic Centre of Florence UNESCO World Heritage Office and the Superintendent's Office for the Architectural and Landscape Heritage, Region of Tuscany Office, to set up a Steering Committee with the task of performing administrative activities and monitoring the Management Plan for the UNESCO *Historic Centre of Florence* site.



Fig. 1 Belvedere 4.5 piazza desiderio a Settignano.  
Viewpoint 4.5 piazza desiderio in Settignano.



Fig. 2 Belvedere 10.4 via di san carlo.  
Viewpoint 10.4 via di san carlo.



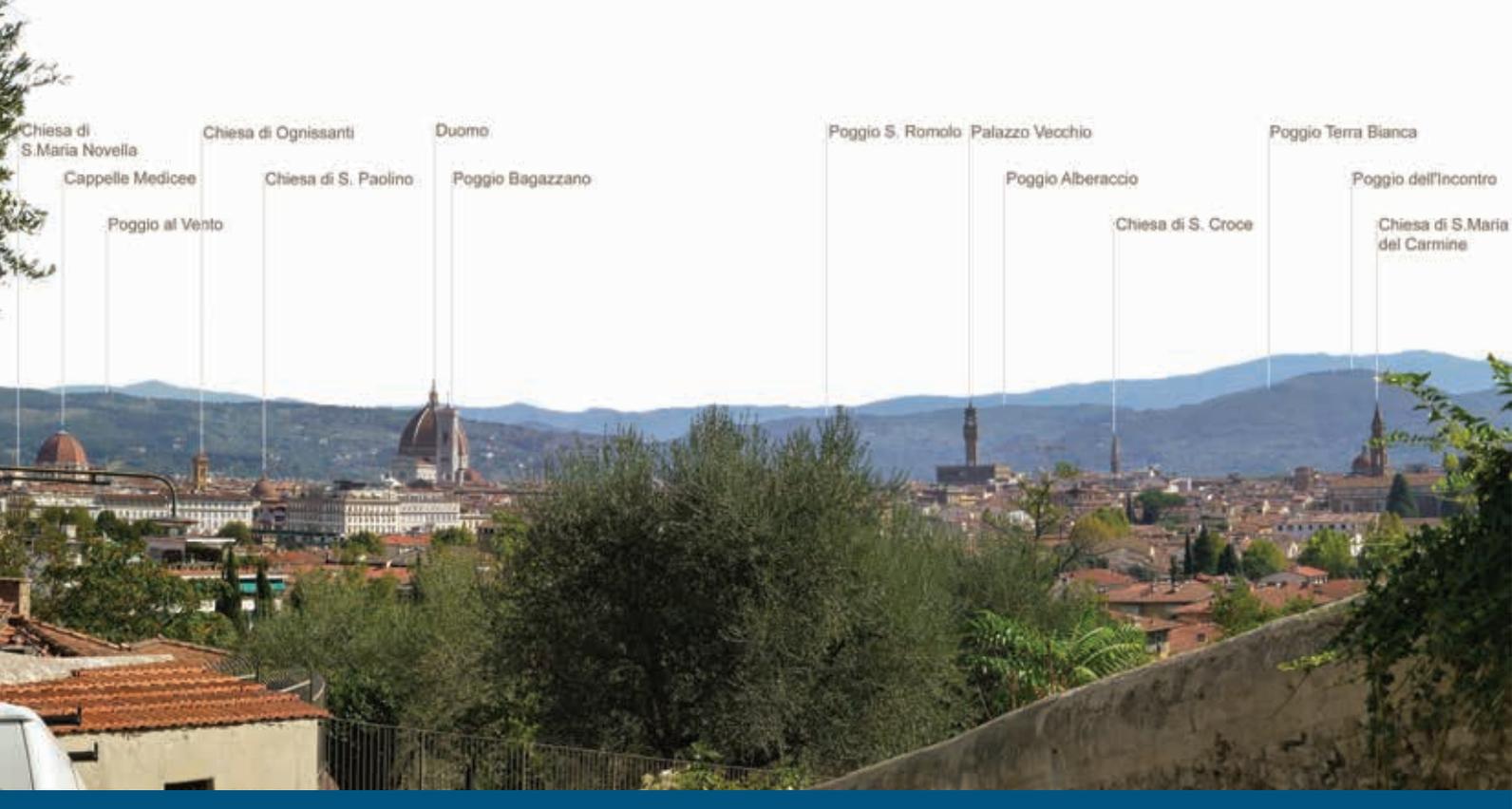
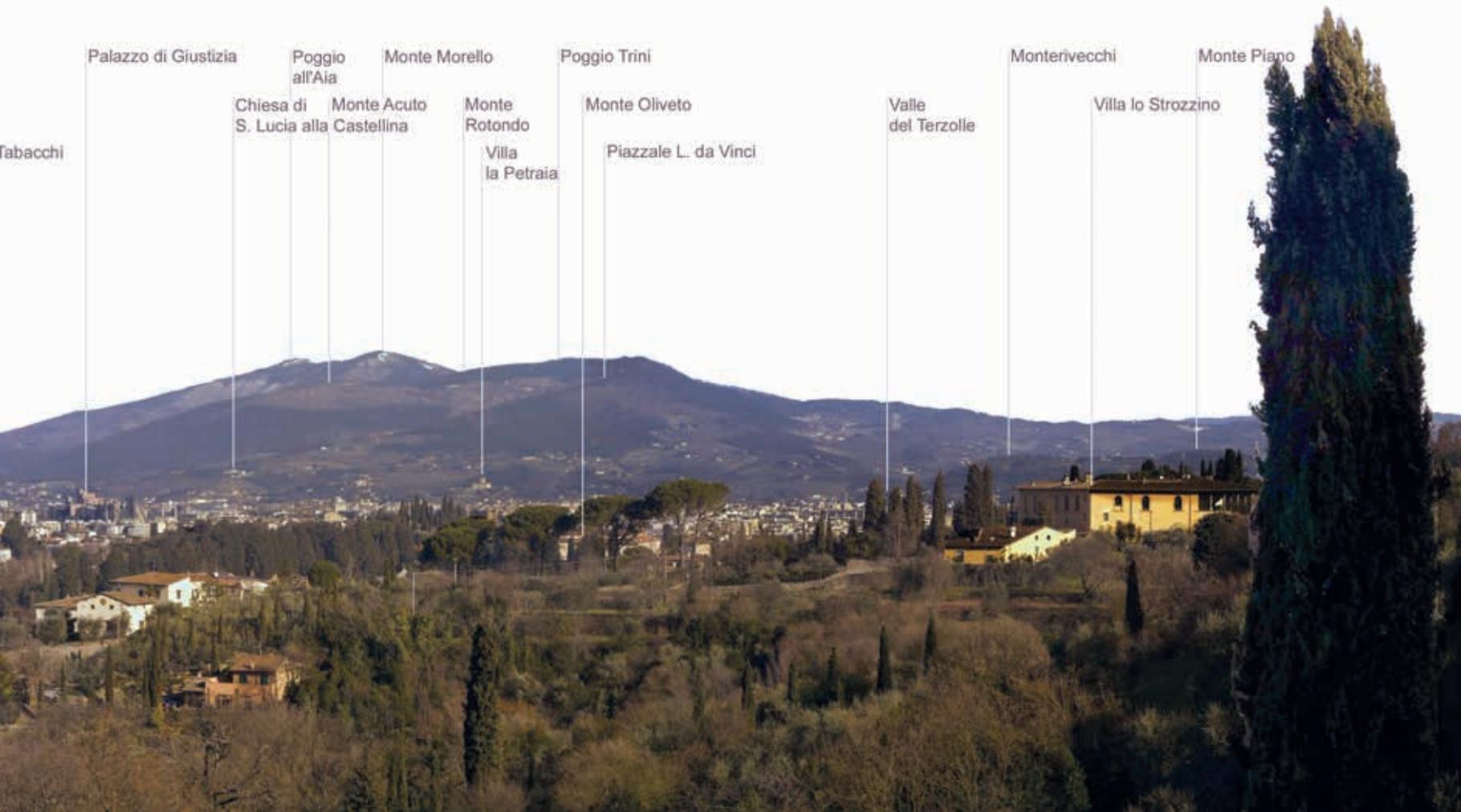


Fig. 3 Belvedere 10.2 via di monte uliveto.  
Viewpoint 10.2 via di monte uliveto.





**Fig. 4** Visuale dalla Lanterna del Duomo (152 m. s.l.m.), direzione ovest, verso l'espansione urbana nella piana.  
*View from the Cathedral Lantern (152 m. a.s.l.), looking west towards the urban sprawl in the plain.*

La zona di rispetto deve essere vista come un ulteriore livello di tutela, strumento strategico del Piano di Gestione, il cui obiettivo principale è la garanzia dell'*Outstanding Universal Value* di Firenze. Gli strumenti di controllo sul territorio dovranno essere anche i punti di belvedere, rilevati internamente ed attorno al Centro Storico di Firenze, attraverso le ricerche *Il centro Storico di Firenze in trasformazione, rilievo critico per la riqualificazione del paesaggio urbano* effettuata fra il 2007 e il 2008 e la ricerca *BELVEDERE FIRENZE – Completamento del rilievo dei punti panoramici dai versanti collinari intorno al sito UNESCO* effettuata fra il 2011 e il 2012. Il passo successivo da compiere sarà, dopo la raccolta delle osservazioni dei comuni interessati, la trasmissione dei documenti a Roma e quindi a Parigi per la procedura ufficiale di candidatura”.

#### **Il processo di condivisione con i comuni interessati**

Il 4 settembre 2013, in sede di Comitato di Pilotaggio del sito UNESCO, alla presenza dei rappresentanti della Soprintendenza Regionale e del gruppo di ricerca dell'Università di Firenze, è stata presentata ai comuni interessati il progetto di *buffer zone*, fornendo alle amministrazioni di Bagno a Ripoli, Fiesole, Firenze, Sesto Fiorentino il materiale tecnico-illustrativo.

Nel mese successivo si è provveduto ad effettuare incontri con i rappresentanti politici e tecnici.

Il comune di Sesto proponeva integrazioni con proposta di inclusione del Parco agricolo di Sesto nella sua qualità di 'porta' di accesso

phasis was placed on the “necessity to minimize the number of administrations involved in the proposed buffer zone for obvious management problems. The buffer zone should be seen as an additional layer of protection and a strategic instrument of the Management Plan, the main objective of which is to ensure the preservation of the *Outstanding Universal Value* of Florence. Local-level instruments of control will include viewpoints, both within and around the Historic Centre of Florence, surveyed and selected in the course of the research project *The historical centre of Florence in transformation. Critical survey for the requalification of the urban landscape*, carried out between 2007 and 2008, and the research *BELVEDERE FLORENCE – Completion of the survey of the viewpoints from the hill-sides around the UNESCO site*, carried out between 2011 and 2012. The next step, after gathering observations from the municipalities concerned, will be to transmit the relevant documents to Rome and then to Paris for the official nomination procedure”.

#### **Participatory planning and consultation with the municipalities concerned**

On 4 September 2013, under the aegis of the Steering Committee of the UNESCO site, and in the presence of representatives from the Regional Office and the research group of the University of Florence, the buffer zone project was presented to the municipalities concerned: Bagno a Ripoli, Fiesole, Florence and Sesto Fiorentino. Illustrative and technical material was provided.

Over the following month, meetings were held with political representatives and technical experts.

The Municipality of Sesto proposed additions in order to include the Sesto Agricultural Park in its capacity as a 'gateway' to the plain's



al Parco agricolo della Piana, testimonianza insieme al sistema collinare di un sistema naturale e antropico storicamente legato al centro storico di Firenze ed ulteriori affinamenti rispetto ai contenuti del proprio Regolamento Urbanistico, il cui quadro conoscitivo “definisce il sistema delle qualità e quindi le emergenze storiche paesaggistiche e ambientali che costituiscono il sistema di relazioni da preservare e valorizzare”<sup>2</sup>. Il comune di Sesto Fiorentino richiedeva quindi l'estensione della *buffer zone* “alle aree agricole di pianura, oltre al sistema delle ville storiche pedecollinari, il primo Programma stralcio per l'attuazione del percorso ciclopedonale Sesto-Campi (2011). L'area agricola oggetto del Programma, pur delimitata da infrastrutture e insediamenti, conserva al proprio interno un carattere marcatamente rurale, che rende possibile percepire scorci di paesaggio agrario di pianura altrove non osservabili in prossimità della città di Firenze. L'area comprende anche il sistema del reticolo idrografico della bonifica agraria storica.

Di quest'area è in corso la sistemazione per renderla fruibile come parco periurbano della città di Firenze e dell'area metropolitana”.

Inoltre si chiedeva l'“estensione del perimetro per includere il centro storico di Sesto (sesto miglio da Firenze) come descritto nella Tavola 1 del Regolamento Urbanistico, e la retrostante fascia pedecollinare, che rappresenta un paesaggio agrario di rilevante valore paesaggistico, ambientale e testimoniale, nel quale si sviluppa la rete delle ville storiche di Sesto inclusa la porzione di monte Morello connessa a Villa Ginori.

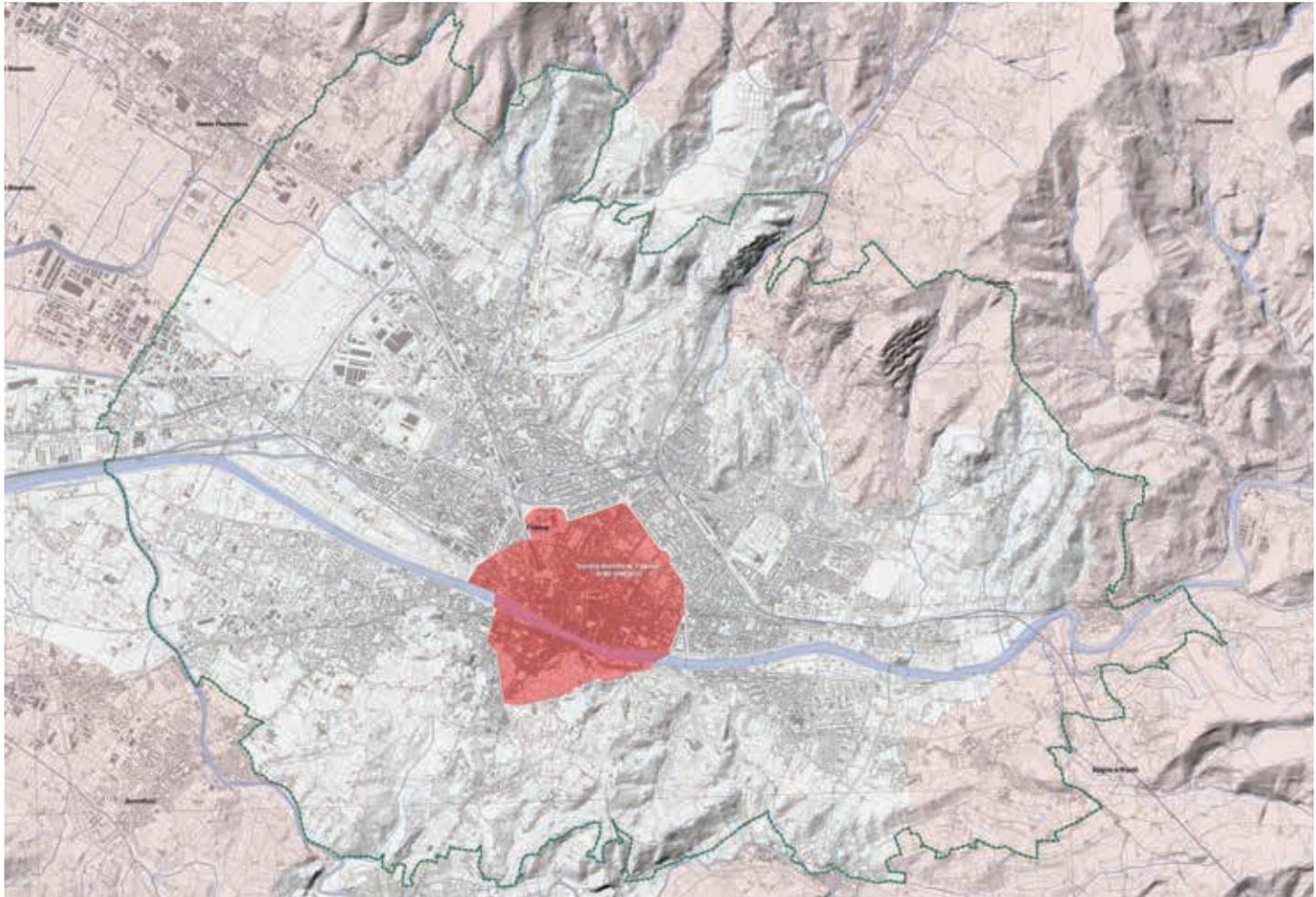
<sup>2</sup> Arch. Lorenzo Venturini, Responsabile UOA Assetto del Territorio del Comune di Sesto Fiorentino, oggetto: definizione della *buffer zone* UNESCO della città di Firenze lettera al referente del centro Storico di Firenze, Patrimonio Mondiale UNESCO del Comune di Firenze, 30 Ottobre 2013.

agricultural park, which, together with the hill system, offers testimony of a natural and anthropic system historically linked to the historic centre of Florence. Further refinements were also proposed regarding its Town Planning Regulations, whose framework “defines the system of quality and therefore the distinctive historical and landscape features that constitute the pattern of relationships to be preserved and enhanced”<sup>2</sup>. The Municipality of Sesto Fiorentino therefore asked for the buffer zone to be extended to include “agricultural areas of the plain, besides the network of historic villas in the foothills and the first abridged programme for the implementation of the Sesto-Campi (2011) foot and cycle path. The agricultural area covered by the programme, though bounded by infrastructure and settlements, is markedly rural, offering glimpses of agricultural plain landscape not otherwise to be found in the vicinity of Florence. The area also includes the drainage network system of the historical agricultural reclamation. Work is underway to make the area a suburban park for the city of Florence and the metropolitan area.”

A request was also made for the “perimeter to be extended to include the historical centre of Sesto (sixth mile from Florence), as described in Table 1 of the town planning regulations, and the low hill areas behind it, an agricultural area of significant environmental, landscape and testimonial value, which takes in the network of historic villas of Sesto, including the portion of Monte Morello connected to Villa Ginori.

The historic centre includes the original core of Colonnata and the

<sup>2</sup> Arch. Lorenzo Venturini, Head of UOA Spatial Planning Office, Municipality of Sesto Fiorentino, reference: Municipality of Florence, UNESCO buffer zone definition, letter to Historic Centre of Florence UNESCO World Heritage, Site Manager, 30 October 2013.



**Fig. 5** Buffer zone fase di condivisione e partecipazione con i comuni interessati. Prima proposta in occasione del Comitato di Pilotaggio del 4 settembre 2013, alla presenza della Soprintendenza Regionale e dei comuni.  
*Buffer zone, consultation and participatory phase with the municipalities concerned. The first proposal was made at the Steering Committee meeting on 4 September 2013, in the presence of the Regional Superintendent's Office and the municipalities concerned.*



**Fig. 6** Comune di Sesto Fiorentino, Regolamento Urbanistico, Tavola 1b — sistemi e UTOE — scala 1:10.000.  
*Municipality of Sesto Fiorentino, Town Planning Regulations, Table 1b — systems and UTOE — scale 1: 10,000.*

**Fig. 7** Regione Toscana — Piano di Indirizzo Territoriale. Il Parco della Piana.  
*Region of Tuscany — Territorial Plan. The Parco della Piana.*

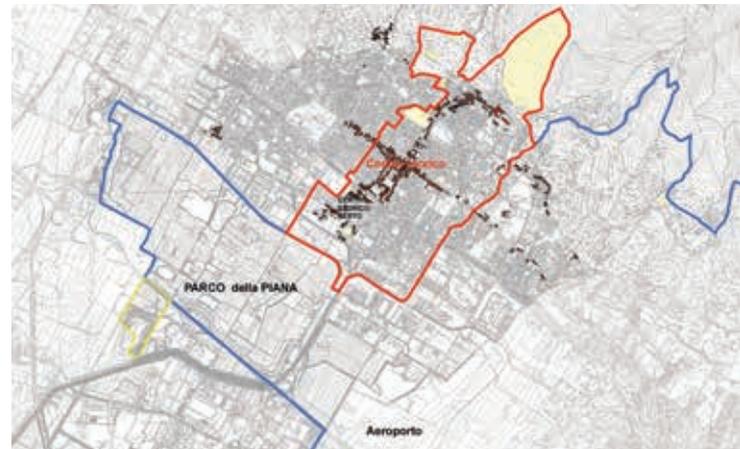
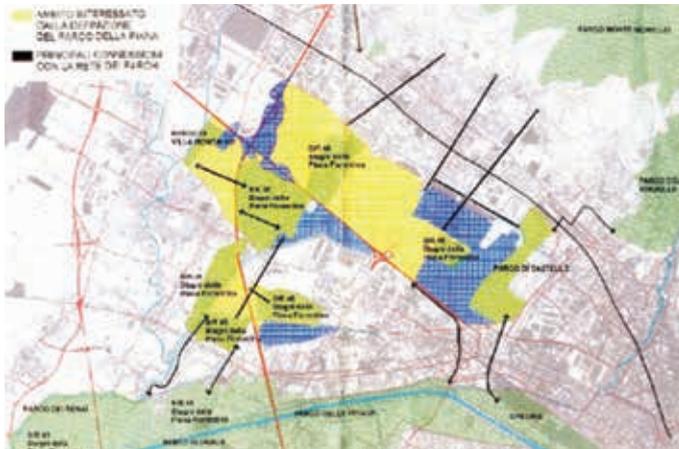
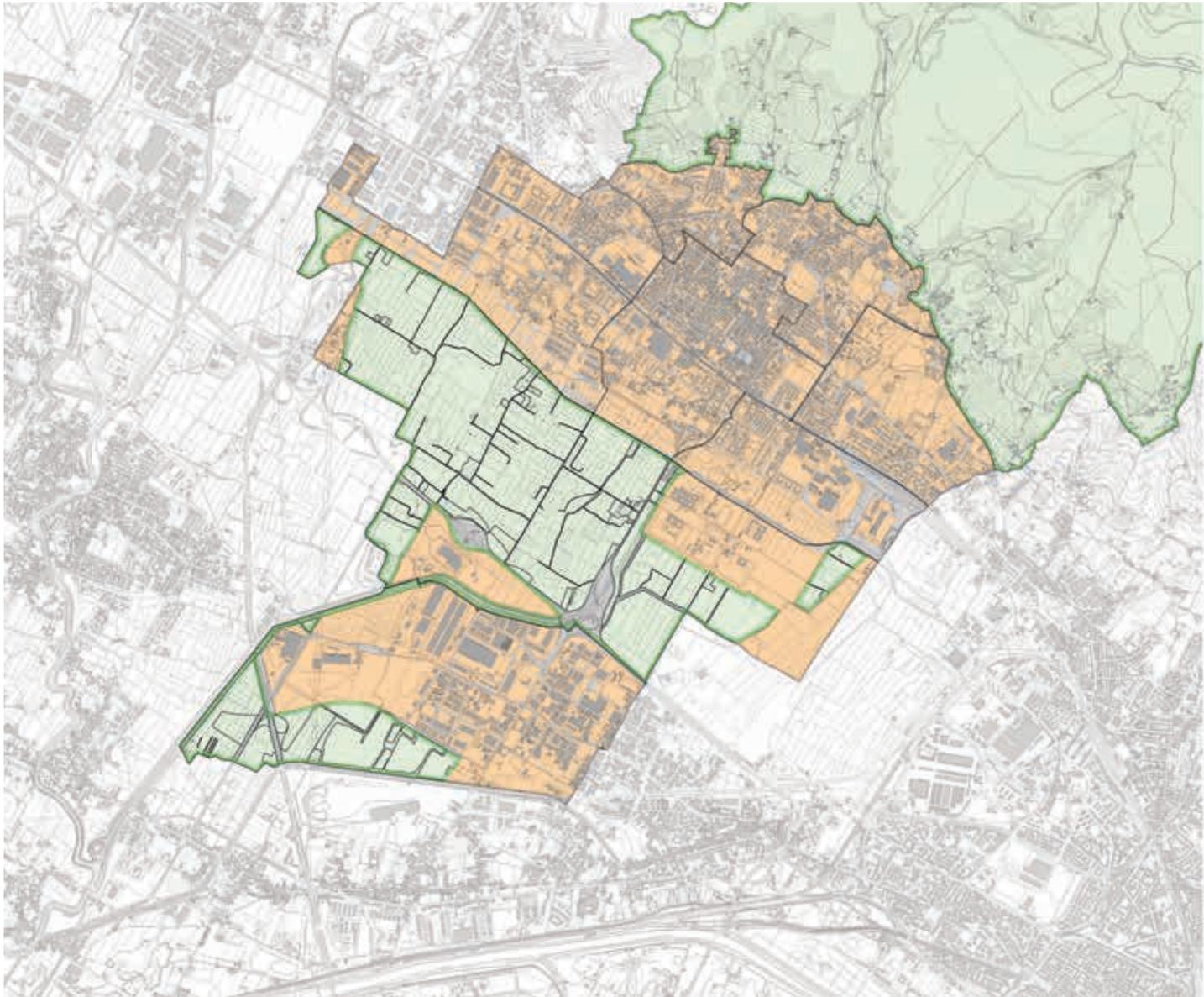
**Fig. 8** Fase partecipativa con i comuni della proposta di buffer zone. Comune di Sesto Fiorentino, proposta di integrazione del centro storico e delle aree agricole di pianura, fino a via di Limite.  
*Participatory phase with municipalities about the proposed buffer zone. Municipality of Sesto Fiorentino, proposed inclusion of the historic centre and agricultural areas in the plain as far as Via di Limite.*

village of Sesto, which developed during the expansion of the Ginori Factory during the nineteenth and twentieth century. A significant amount of the typical urban fabric of the period has been almost entirely preserved.

The physical boundary of the area towards the plain is the Gavine river, along which there lies one of the relational systems between the hills and the valley”.

The Municipality of Sesto provided extracts of the decrees regarding listed properties, in addition to detailed technical maps of the areas for which inclusion and integration were requested. These were then evaluated and refined by the university research group.

Following a ‘fast track’ procedure, the municipalities of Fiesole and Bagno a Ripoli communicated requests for minor modifications and additions to the proposed perimeter, the former with regard to the Girone and Pian di Mugnone areas, and the latter to the Girone area. The zones concerned are on the border between the two municipalities. The aim was to exclude parts of the territory that de-





**Fig. 9** Visuale da Monte Morello del sistema della piana tra Firenze e Sesto Fiorentino.  
*View from Monte Morello of the plain system between Florence and Sesto Fiorentino.*

Il centro storico include il nucleo originario di Colonnata e l'abitato di Sesto sviluppato nel periodo dell'espansione otto-novecentesca della manifattura Ginori, con una rilevante presenza di tessuti urbani tipici del periodo, pressoché integralmente conservati.

Il confine fisico della zona verso la Piana è il corso d'acqua del Gavine, lungo il quale si sviluppa uno dei sistemi relazionali tra monte e valle". Il comune di Sesto, forniva estratti dei decreti dei beni vincolati, oltre cartografia tecnica con particolari delle zone richieste di inserimento e integrazione che sono state poi verificate ad affinate dal gruppo di ricerca.

I comuni di Fiesole e Bagno a Ripoli, attraverso le 'vie brevi', comunicavano la richiesta di minimi affinamenti ed integrazioni al perimetro proposto, rispettivamente nelle zone del Girone e Pian di Mugnone il primo, e del Girone il secondo; zone a confine tra i due comuni, al fine di escludere parti di territorio che i quadri conoscitivi di maggior dettaglio delle singole amministrazioni definivano come di non particolare interesse storico-culturale.

Verificate e recepite le richieste formalizzate dai comuni interessati, il comune di Firenze, con delibera n. 2013/G/00366 – Proposta n. 2013/00527 del 21 novembre 2013 approvata ed immediatamente eseguibile approvava il confine della *buffer zone*, comprendente un'area di 10.480 ha, esclusa la superficie occupata dalla *core zone* di 505 ha.

Nella stessa delibera si specificava che "i limiti di tale area corrispondono in vari punti con quelli dei vincoli già presenti sul territorio e con

tailed examination showed to be of no particular historical and cultural interest.

Having verified and endorsed the formal requests by the municipalities concerned, the Municipality of Florence, with resolution n. 2013/G/00366 – Proposal n. 2013/00527, of 21 November 2013, approved, with immediate effect, the boundary of the buffer zone. This comprised an area of 10,480 ha, excluding the 505 ha area occupied by the core zone.

The same resolution specified that "the boundaries of that area correspond at various points with those of already existing constraints on the territory and with the indications of the territorial plans. The definition of the buffer zone does not therefore represent an additional limitation, nor is it intended to replace existing local laws.

- The identification of the main viewpoints and areas of sensitivity should be considered as an opportunity to promote the cultural landscape, which is not just limited to the historic centre of Florence but extends to the municipalities included in the perimeter of the buffer zone.
- The buffer zone definition highlights the close historical and cultural landscape relationship between the Historic Centre of Florence and the surrounding towns of Bagno a Ripoli, Fiesole and Sesto Fiorentino, whose administrations have positively assessed, after inspection and the necessary corrections, the attached buffer zone proposal, which complies with the Guidelines of the World Heritage Convention"<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> Municipality of Florence, Council Resolution no. 2013 / G / 00366-2013 / 00527 of 21 November, 2013.



le indicazioni dei piani territoriali. La definizione della *buffer zone* non comporta quindi né una limitazione aggiuntiva né vuole sostituirsi agli indirizzi territoriali già esistenti.

- L'individuazione dei punti di visuale principali e delle aree di sensibilità dovrebbe essere considerata come l'occasione per promuovere quel paesaggio culturale che non si limita solo al centro storico di Firenze ma che si estende fino ai comuni compresi nella perimetrazione della *buffer zone*.
- La definizione della *buffer zone* evidenzia lo stretto rapporto storico-culturale e paesaggistico che intercorre tra il Centro Storico di Firenze e i Centri circostanti di Bagno a Ripoli, Fiesole e Sesto Fiorentino le cui amministrazioni hanno valutato positivamente, dopo le verifiche e le correzioni necessarie, la perimetrazione proposta della *buffer zone* qui allegata che si attiene alle Linee Guida della Convenzione Patrimonio Mondiale”<sup>3</sup>.

Nelle settimane successive, viste le modifiche recepite, il Comune di Fiesole (delibera n. 123 del 27/11/2013), il comune di Sesto (delibera n. 173 DEL 03-12-2013), il comune di Bagno a Ripoli (delibera n. 143 del 12/12/2013) approvavano la linea di zona di rispetto condivisa.

Nelle tabelle allegate i confini della *buffer zone*, come approvati dai comuni interessati i differenti tratti della linea di *buffer zone* vengono distinti da un numero di riferimento progressivo rispetto alle diverse unità di Paesaggio Storico Urbano interessato, la differente tipologia del tratto (strada, fiume, borro ecc.), l'ubicazione, il comune interessato e il diverso sistema naturale di appartenenza (valle o collina).

<sup>3</sup> Comune di Firenze, Delibera di Giunta n°: 2013/G/00366-2013/00527 del 21 novembre 2013.

In subsequent weeks, given the accepted changes, the municipalities of Fiesole (Resolution n. 123 of 11.27.2013), Sesto Fiorentino (Resolution n. 173 of 12.03.2013) and Bagno a Ripoli (resolution n. 143 of 12.12.2013) approved the agreed buffer zone boundaries.

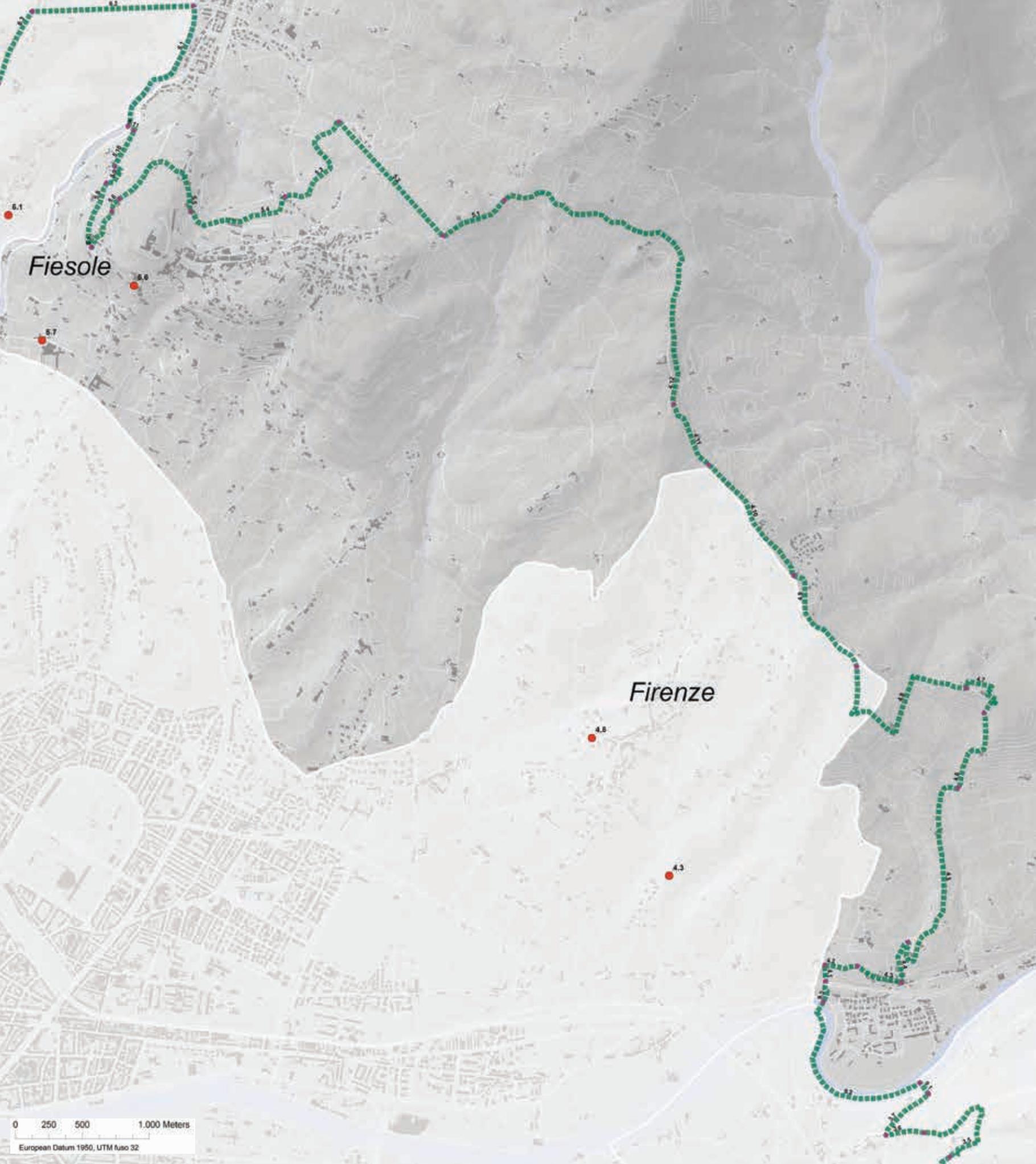
In the tables attached to the buffer zone borders, as approved by the municipalities concerned, the different sections of the buffer zone are distinguished by a progressive reference number, linked to the different units of Historic Urban Landscape, the different types of section (road, river, ravine etc), the location, the municipality concerned and the different natural system to which they belong (valley or hill).

#### **The buffer zone and the definition of its boundaries**

The buffer zone boundary was assessed and refined through a shared consultative process and discussion of themes. The line of the buffer zone proposed in the final version was thus the result of this process of exchange and discussion. The research team of the University of Florence assisted the Municipality of Florence in the different phases, contributing to the evaluations and preparing maps for the final proposal. In January 2014, this was sent to the World Heritage Office in Paris.

The boundary partly follows the Roman centuriation routes on the plain and includes, as far as possible along historical roads, archaeological sites, real estate bound by L.1089/39, protected areas and parks, as well as the main historic towns within the immediate vicinity of the area of greatest sensitivity around the site.

The demarcation lines follow anthropic elements like roads, and natural elements such as rivers and streams, unambiguously recognizable on digital 1: 10,000 cartography.



Fiesole

Firenze

0 250 500 1,000 Meters

European Datum 1950, UTM fuso 32



CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE	CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE
4.1	collina	Corso d'acqua	Fiesole	5.1	collina	Strada	Fiesole
4.2	collina	Sentiero	Fiesole	5.2	collina	Linea elettrica	Fiesole
4.3	collina	Strada	Fiesole	5.3	collina	strada	Fiesole
4.4	collina	Strada	Fiesole	5.4	collina	Strada	Fiesole
4.5	collina	Strada	Fiesole	5.5	collina	Strada	Fiesole
4.6	collina	Sentiero	Fiesole	5.6	collina	Strada – confine immobili di interesse storico-architettonico	Fiesole
4.7	collina	Confine immobili di interesse storico-architettonico	Fiesole	5.7	collina	Strada	Fiesole
4.8	collina	Sentiero nei pressi di Poggio Bagazzano	Fiesole	5.8	collina	Strada	Fiesole
4.9	collina	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Fiesole	Fiesole	5.9	collina	Confine immobili di interesse storico-architettonico	Fiesole
4.10	collina	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Fiesole	Fiesole	5.10	collina	Strada	Fiesole
4.11	collina	Strada	Fiesole	5.11	collina	Sezione Via Faentina	Fiesole
4.12	collina	Strada	Fiesole	6.1	collina	Corso d'acqua	Fiesole
				9.2	pianura	Corso d'acqua	Fiesole
				9.3	pianura	Corso d'acqua	Fiesole



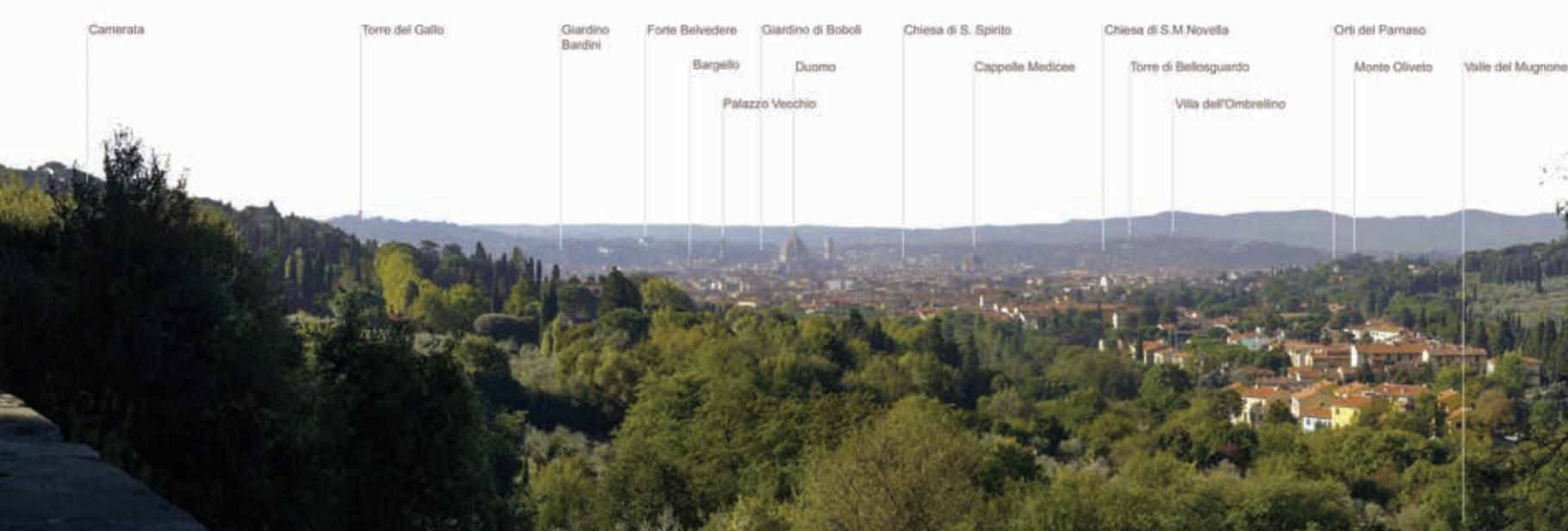
**Fig. 10** Comune di Fiesole belvedere 5.6 villa medici. Municipality of Fiesole viewpoint 5.6 villa medici.



**Fig. 11** Buffer zone approvata dalle municipalità. Comune di Fiesole, parte di territorio interessato. Buffer zone approved by the municipalities. Municipality of Fiesole, part of the territory concerned.



**Fig. 12** Comune di Fiesole, belvedere 5.7 badia fiesolana. Municipality of Fiesole viewpoint 5.7 badia fiesolana.

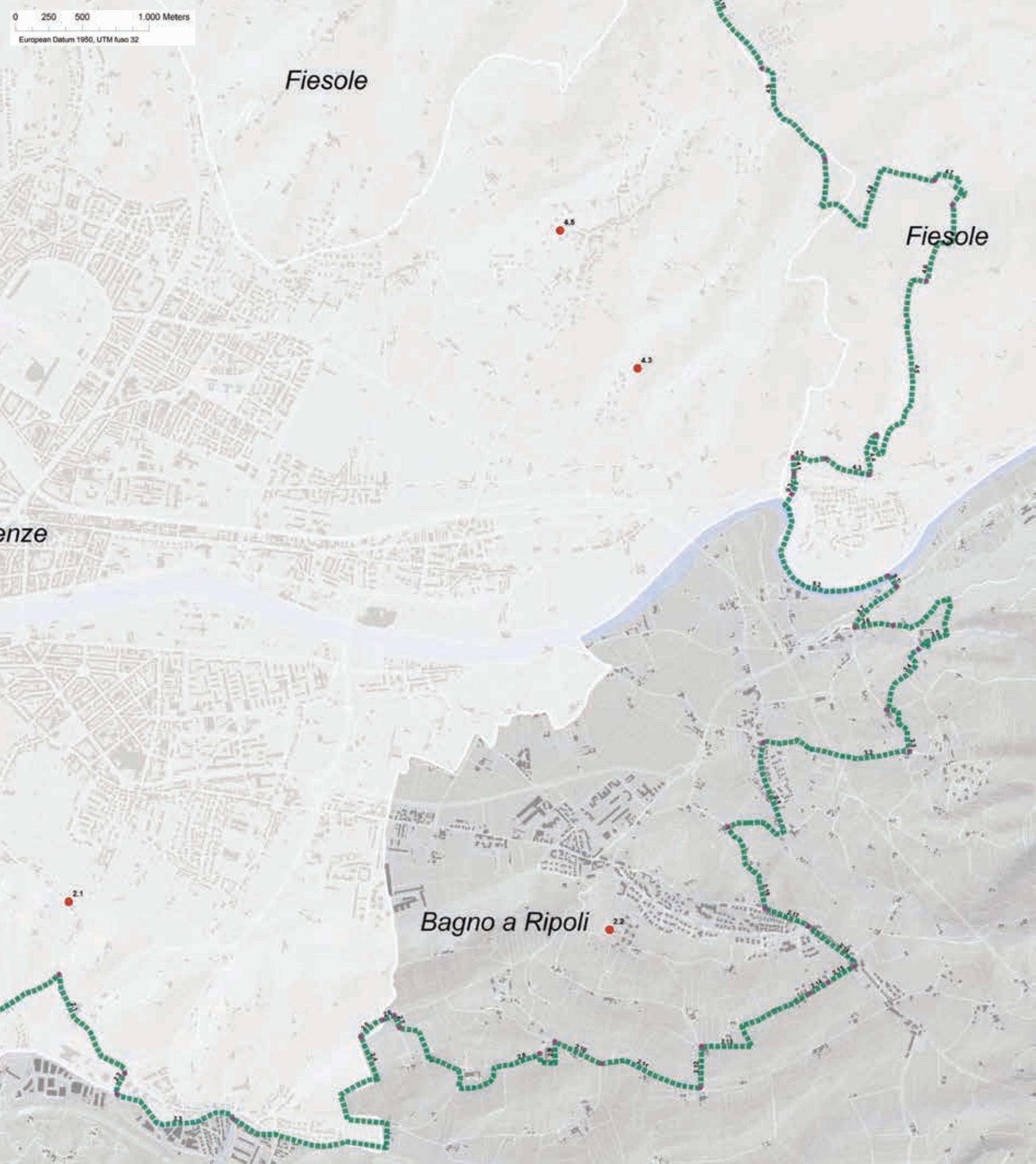


Fiesole

Fiesole

enze

Bagno a Ripoli



45

43

21

22



CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE	CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE
2.6	collina	Strada	Bagno a Ripoli	2.15	collina	Strada	Bagno a Ripoli
2.7	collina	Strada	Bagno a Ripoli	2.16	collina	Strada	Bagno a Ripoli
2.8	collina	Sentieri nei pressi delle Ville Bosselli del Turco e Lambertini	Bagno a Ripoli	2.17	collina	Strada	Bagno a Ripoli
2.9	collina	Confine immobili di interesse storico-architettonico	Bagno a Ripoli	2.18	collina	Strada	Bagno a Ripoli
2.10	collina	Strada	Bagno a Ripoli	3.1	collina	Strada	Bagno a Ripoli
2.11	collina	Strada	Bagno a Ripoli	3.2	collina	Strada	Bagno a Ripoli
2.12	collina	Strada	Bagno a Ripoli	3.3	collina	Strada	Bagno a Ripoli
2.13	collina	Strada	Bagno a Ripoli	3.4	collina	Sentiero	Bagno a Ripoli
2.14	collina	strada – confine immobili di interesse storico-architettonico	Bagno a Ripoli	3.5	collina	Limite di edificio di interesse storico architettonico-Villa La Tana	Bagno a Ripoli
				3.6	collina	Strada	Bagno a Ripoli
				3.7	collina	Strada	Bagno a Ripoli
				9.1	pianura	sezione fiume Arno	Bagno a Ripoli



**Fig. 13** Comune di Bagno a Ripoli: visuale dalla terrazza di fronte alla chiesa di Sant'Andrea a Candeli.

*Municipality of Bagno a Ripoli: viewpoint from the terrace in front of Sant'Andrea a Candeli church.*



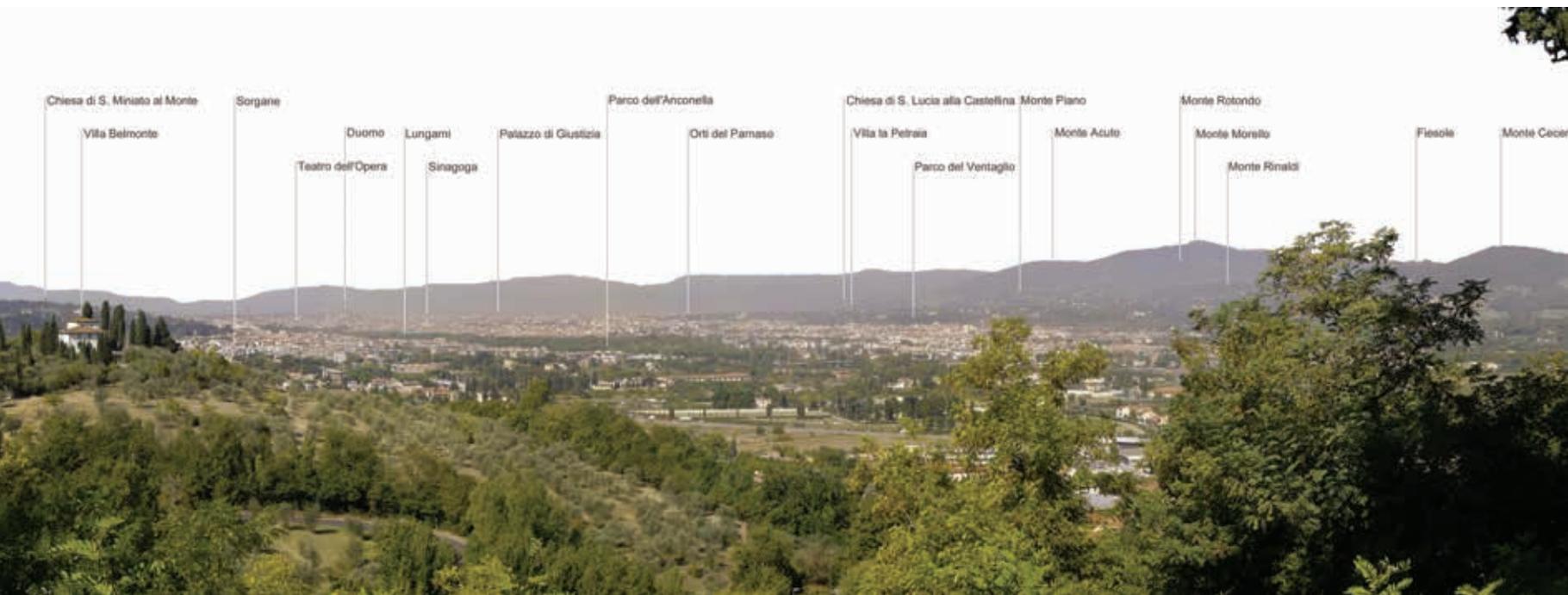
**Fig. 14** Buffer zone approvata dalle municipalità. Comune di Bagno a Ripoli, parte di territorio interessato.

*Buffer zone approved by the municipalities. Municipality of Bagno a Ripoli, part of the territory concerned.*

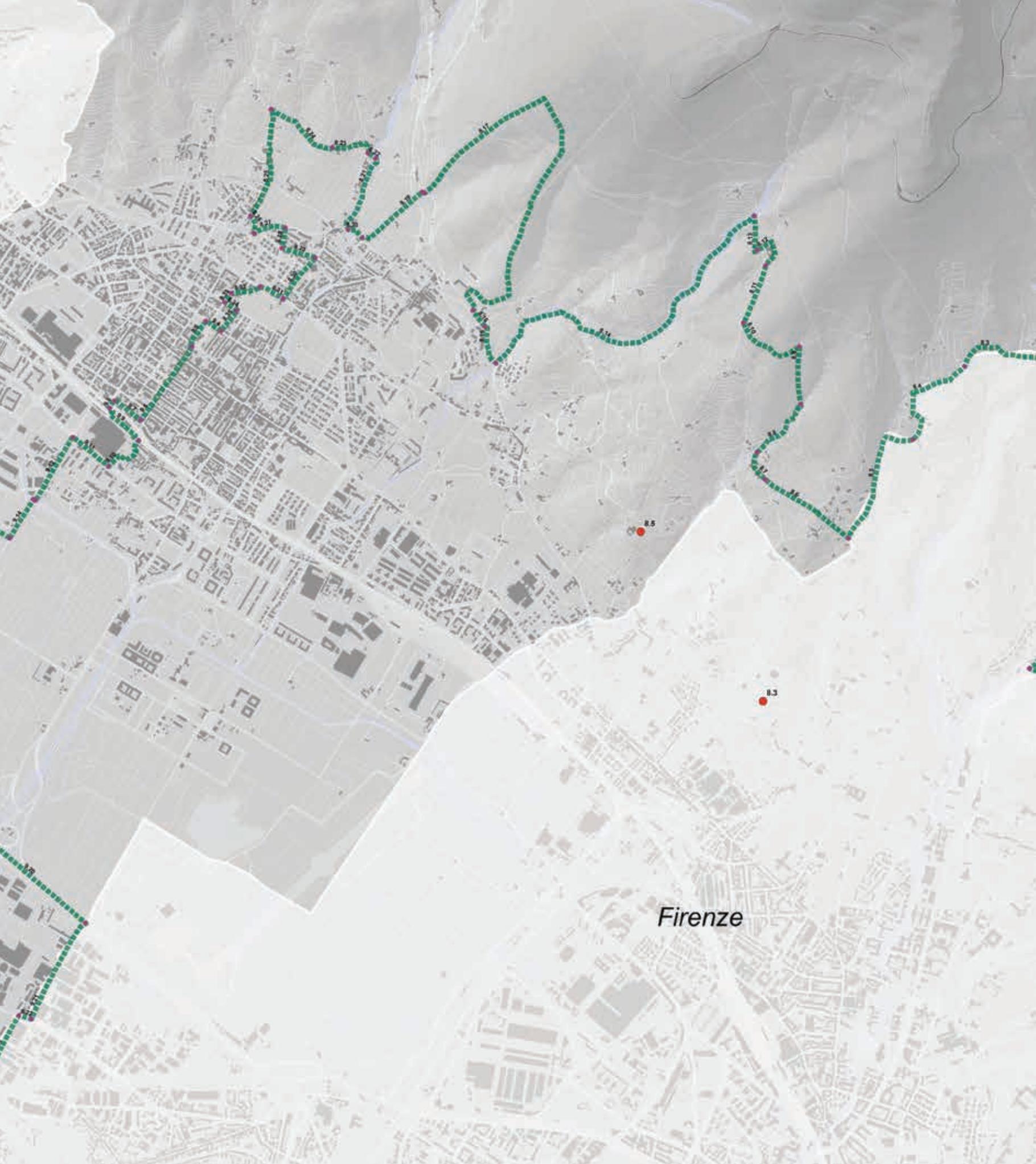


**Fig. 15** Comune di Bagno a Ripoli, belvedere 2.2. san tommaso a baroncelli.

*Municipality of Bagno a Ripoli: viewpoint 2.2. san tommaso a baroncelli.*







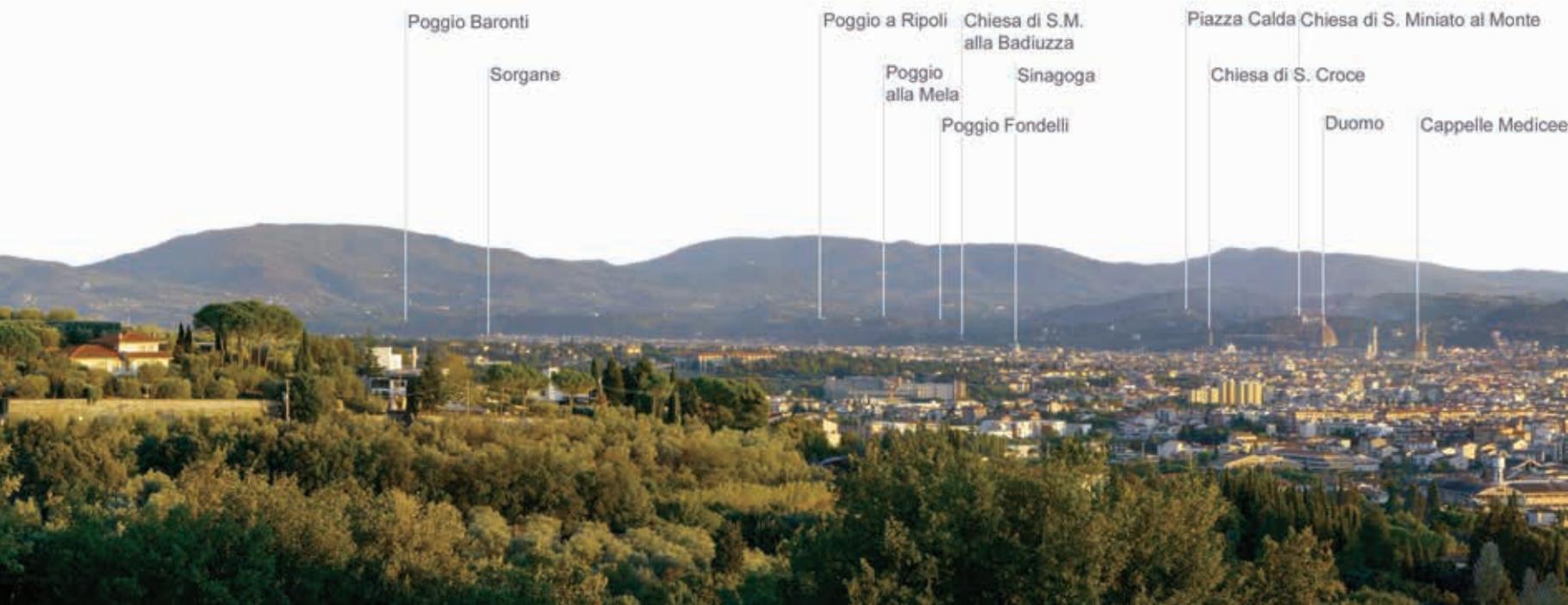
Firenze



**Fig. 17** Comune di Sesto Fiorentino: visuale dalla terrazza di fronte alla chiesa di Santa Lucia alla Castellina.  
*Municipality of Sesto Fiorentino: viewpoint from the terrace in front of Santa Lucia alla Castellina church.*

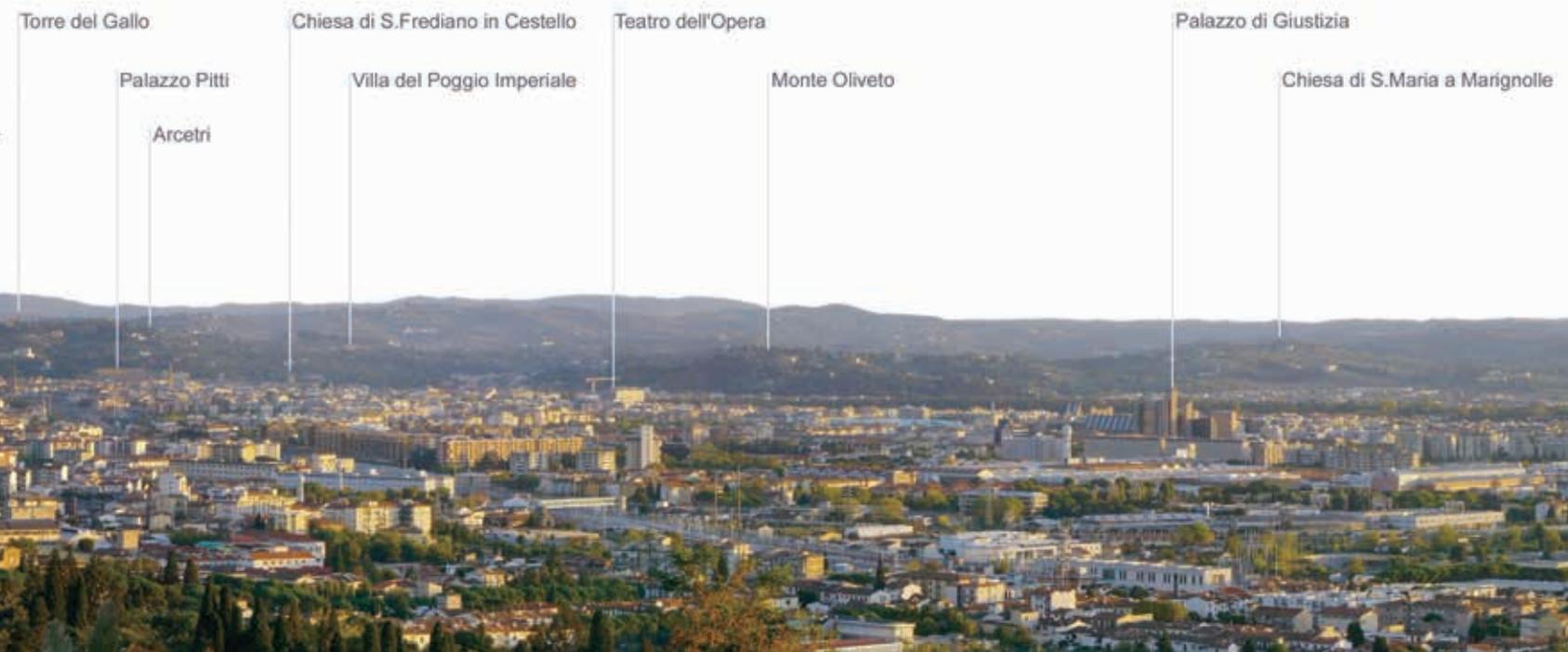
**Fig. 18** Comune di Sesto Fiorentino, belvedere 8.5 santa maria alla castellina.  
*Municipality of Sesto Fiorentino, viewpoint 8.5 santa maria alla castellina.*

CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE	CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE
8.7	collina	Strada – confine immobili di interesse storico-architettonico	Sesto F.no	8.17	collina	Limite edifici di interesse storico e architettonico	Sesto F.no
8.8	collina	Corso d'acqua	Sesto F.no	8.18	collina	Strada	Sesto F.no
8.9	collina	Sentiero	Sesto F.no	8.19	collina	Strada	Sesto F.no
8.10	collina	Sentiero	Sesto F.no	8.20	collina	Strada	Sesto F.no
8.11	collina	Sentiero	Sesto F.no	8.21	collina	Corso d'acqua	Sesto F.no
8.12	collina	Confine immobili di interesse storico-architettonico	Sesto F.no	8.22	collina	limite coltura	Sesto F.no
8.13	collina	Sentiero	Sesto F.no	8.23	collina	Strada	Sesto F.no
8.14	collina	Corso d'acqua	Sesto F.no	8.24	collina	Sentiero	Sesto F.no
8.15	collina	Strada	Sesto F.no	8.25	collina	Strada	Sesto F.no
8.16	collina	Strada	Sesto F.no	8.26	collina	Strada	Sesto F.no
				8.27	collina	Strada	Sesto F.no
				8.28	collina	Strada	Sesto F.no

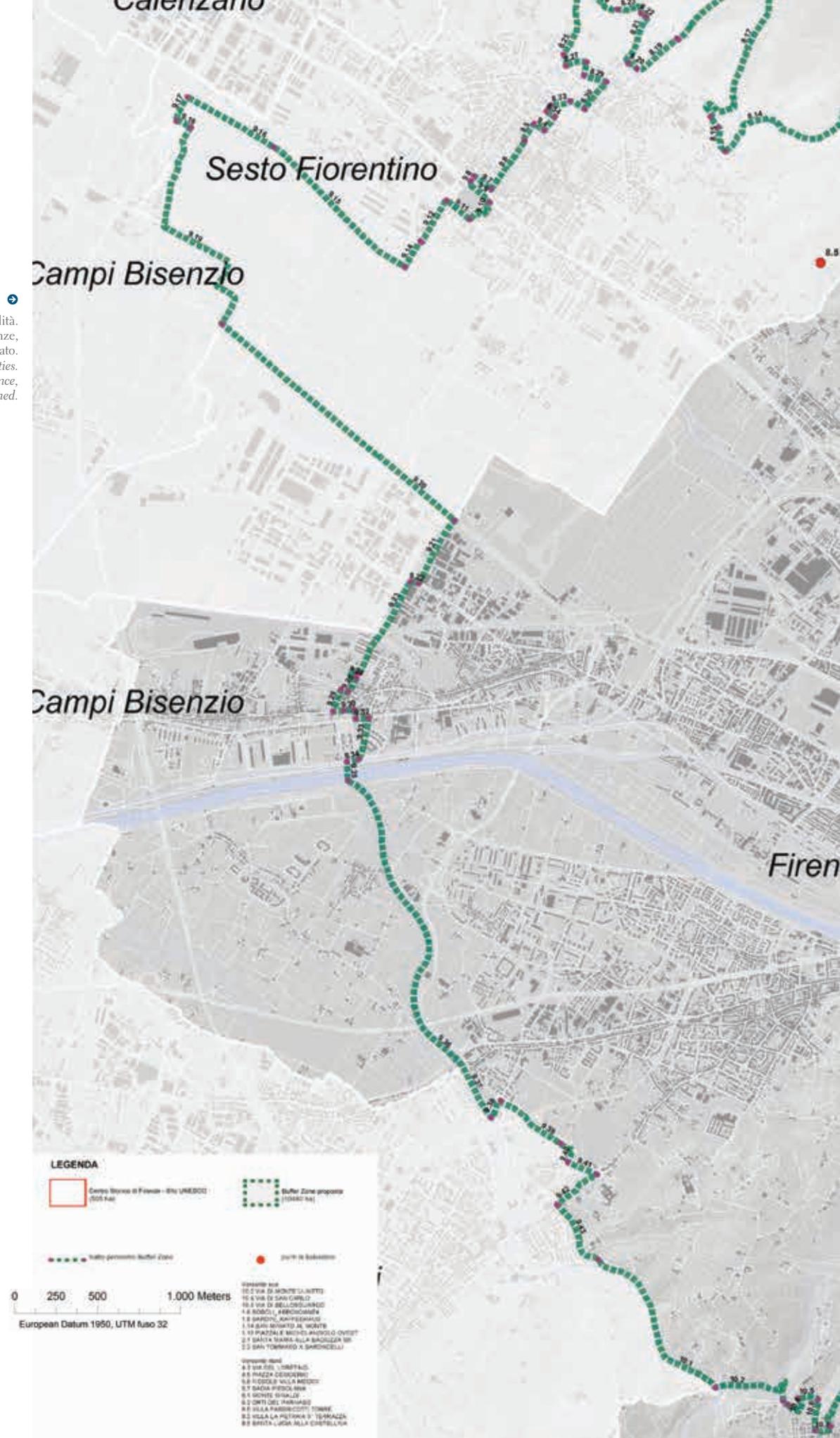




CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE	CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE	CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE
8.29	collina	Strada	Sesto F.no	9.9	pianura	Area adiacente linea ferroviaria Bologna Firenze	Sesto F.no	9.17	pianura	Autostrada – Limite parco agricolo di Sesto F.no	Sesto F.no
8.30	collina	Strada	Sesto F.no					9.10	pianura	Limite parcheggio capannoni	Sesto F.no
8.31	collina	Strada	Sesto F.no	9.11	pianura	Strada	Sesto F.no				
8.32	collina	Strada	Sesto F.no	9.12	pianura	Corso d'acqua	Sesto F.no	9.20	pianura	Autostrada - Limite parco agricolo di Sesto F.no	Sesto F.no
8.33	collina	Strada	Sesto F.no	9.13	pianura	Corso d'acqua	Sesto F.no				
8.34	collina	Strada	Sesto F.no	9.14	pianura	Strada	Sesto F.no	9.22	pianura	Strada	Sesto F.no
8.35	collina	Strada	Sesto F.no	9.15	pianura	Strada – Confine parco agricolo di Sesto F.no	Sesto F.no				
9.4	pianura	Strada	Sesto F.no								
9.5	pianura	Strada	Sesto F.no								
9.6	pianura	Strada	Sesto F.no								
9.7	pianura	Strada	Sesto F.no								
9.8	pianura	Strada – Piazza	Sesto F.no								



**Fig. 20** Buffer zone approvata dalle municipalità.  
Comune di Firenze,  
parte di territorio interessato.  
Buffer zone approved by the municipalities.  
Municipality of Florence,  
part of the territory concerned.



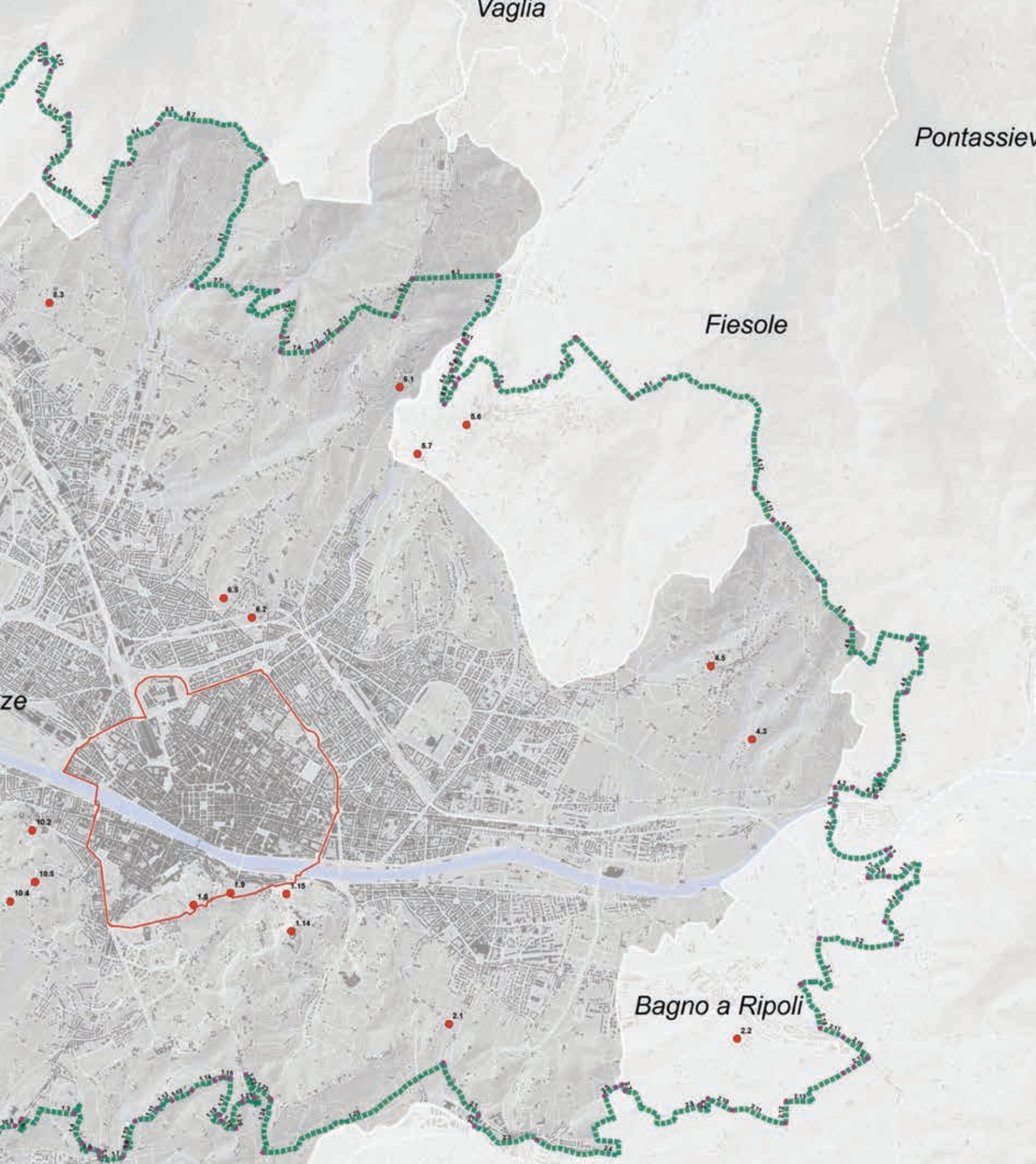
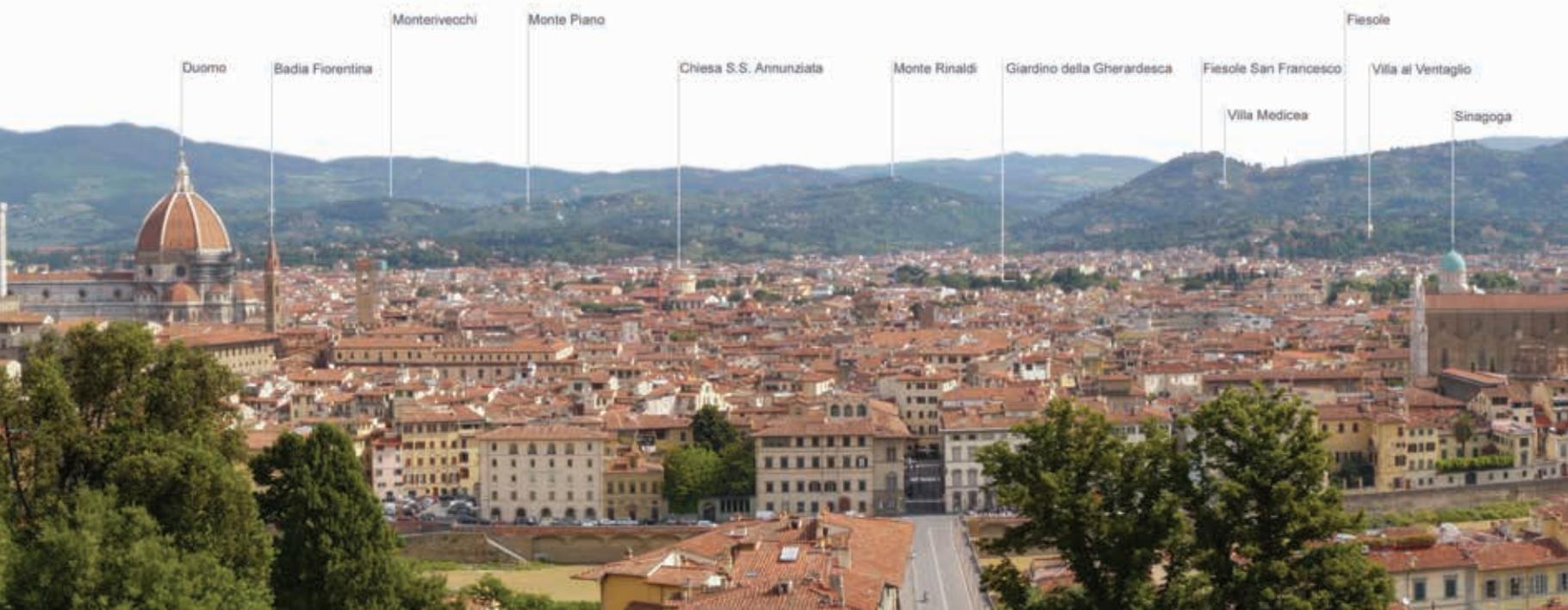




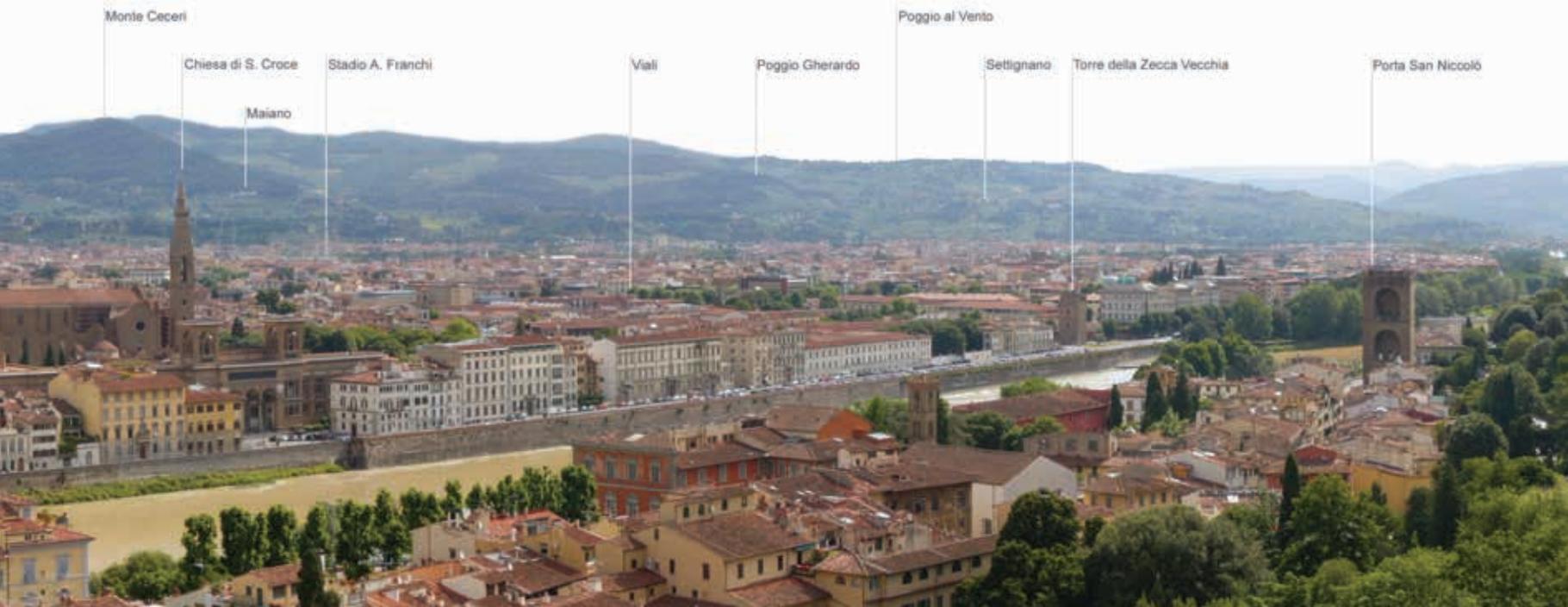
Fig. 20 Belvedere 1.5 boboli abbondanza.  
Viewpoint 1.5 boboli abbondanza.

Fig. 21 Belvedere 1.8 bardini kaffeehaus.  
Viewpoint 1.8 bardini kaffeehaus.

CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE	CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE
1.1	collina	Limite edificio classe 2 secondo le NTA del PRG di Firenze	Firenze	1.7	collina	Strada – Confine bufferzone delle ville medicee (proposta)	Firenze
1.2	collina	Strada	Firenze	1.8	collina	Strada – Confine bufferzone delle ville medicee (proposta)	Firenze
1.3	collina	Sentiero privato	Firenze				
1.4	collina	Strada	Firenze				
1.5	collina	Limite di edificio in classe 0 e 2 secondo le NTA del PRG di Firenze	Firenze	1.9	collina	Limite di edificio in classe 0 e 2 secondo le NTA del PRG di Firenze	Firenze
1.6	collina	Strada – Confine bufferzone delle ville medicee (proposta)	Firenze	1.10	collina	Strada – Confine bufferzone delle ville medicee (proposta)	Firenze



CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE	CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE	CODICE	AMBITO	TIPOLOGIA	COMUNE
1.11	collina	Strada – Confine bufferzone delle ville medicee (proposta)	Firenze	7.3	collina	Strada – Confine immobili di interesse storico-architettonico	Firenze	9.32	pianura	Strada	Firenze
1.12	collina	Limite di edificio in classe 1 e 2 secondo le NTA del PRG di Firenze	Firenze	7.4	collina	Strada	Firenze	9.33	pianura	Strada	Firenze
1.13	collina	Strada – confine immobili di interesse storico-architettonico	Firenze	7.5	collina	Strada – confine immobili di interesse storico-architettonico	Firenze	9.34	pianura	Corso d'acqua	Firenze
1.14	collina	Confine bufferzone delle ville medicee (proposta)	Firenze	7.6	collina	Strada	Firenze	9.35	pianura	Corso d'acqua	Firenze
1.15	collina	Strada – Confine immobili di interesse storico-architettonico	Firenze	7.7	collina	Corso d'acqua	Firenze	9.36	pianura	Corso d'acqua	Firenze
1.16	collina	Confine bufferzone delle ville medicee (proposta)	Firenze	8.1	collina	Corso d'acqua	Firenze	9.37	pianura	Corso d'acqua – Limite Comunale tra Firenze e Scandicci	Firenze
1.17	collina	Strada	Firenze	8.2	collina	Corso d'acqua – Limite Comunale tra Firenze e Sesto Fiorentino	Firenze	9.38	pianura	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Scandicci	Firenze
1.18	collina	Limite di edificio in classe 1 e 2 secondo le NTA del PRG di Firenze	Firenze	8.3	collina	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Sesto Fiorentino	Firenze	9.39	pianura	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Scandicci	Firenze
1.19	collina	Strada	Firenze	8.4	collina	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Sesto Fiorentino	Firenze	9.40	pianura	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Scandicci	Firenze
1.20	collina	Strada	Firenze	8.5	collina	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Sesto Fiorentino	Firenze	9.41	pianura	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Scandicci	Firenze
1.21	collina	Limite di edificio in classe 1 e 2 secondo le NTA del PRG di Firenze	Firenze	8.6	collina	Strada – Limite bufferzone delle ville medicee	Firenze	9.42	pianura	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Scandicci	Firenze
1.22	collina	Strada	Firenze	9.23	pianura	Strada	Firenze	9.43	pianura	Strada – Confine immobili di interesse storico-architettonico – Limite comuni Firenze Scandicci	Firenze
1.23	collina	Strada	Firenze	9.24	pianura	Limite edificio di interesse storico architettonico – S.P. a Quaracchi	Firenze	10.1	collina	Strada – Limite Comunale tra Firenze e Scandicci	Firenze
1.24	collina	Strada	Firenze	9.25	pianura	Strada	Firenze	10.2	collina	Strada	Firenze
1.25	collina	Strada	Firenze	9.27	pianura	Strada – Limite edificio di interesse storico architettonico	Firenze	10.3	collina	Strada	Firenze
2.1	collina	Strada	Firenze	9.28	pianura	Limite edificio di interesse storico architettonico	Firenze	10.4	collina	Limite di edificio in classe 2 secondo le NTA del PRG di Firenze	Firenze
2.2	collina	Strada	Firenze	9.29	pianura	Strada – Limite edificio di interesse storico architettonico	Firenze	10.5	collina	Strada	Firenze
2.3	collina	Corso d'acqua	Firenze	9.30	pianura	Strada	Firenze	10.6	collina	Strada	Firenze
2.4	collina	Confine Comunale	Firenze	9.31	pianura	Strada	Firenze	10.7	collina	Strada	Firenze
2.5	collina	Strada	Firenze					10.8	collina	Strada	Firenze
6.2	collina	Linea elettrica	Firenze								
6.3	collina	Strada	Firenze								
7.1	collina	Strada	Firenze								
7.2	collina	Strada	Firenze								





**Fig. 22-23** Gennaio 2014-Luglio 2015, la *buffer zone* approvata per il sito UNESCO *Centro Storico di Firenze*. La zona cuscinetto interessa una superficie di 10.480 ha, e la *core zone* copre una superficie di 505 ha. I diciotto belvedere (2 all'interni e 16 esterni rispetto alla zona centrale), sono utili per la gestione della *buffer zone* e per il controllo delle trasformazioni che possano incidere sullo skyline cittadino.  
*January 2014-July 2015, the approved buffer zone for the UNESCO Historic Centre of Florence site. The buffer zone covers an area of 10,480 ha, while the core zone is 505 ha. The eighteen viewpoints (2 inside and 16 outside the core zone) are useful for managing the buffer and for controlling transformations that may affect the city skyline.*

*pagina a fronte | opposite page*

**Fig. 24** Verifica temi a supporto della *buffer zone* presentata a Parigi nel gennaio 2014 e approvata dalla Commissione del Patrimonio Mondiale nel luglio 2015: percorsi storici e infrastrutture – estratto da I.G.M.25K, levata del 1889, rilievo aggiornato al 1904 – scala 1:40.000.  
*Appraisal of themes in support of the final buffer zone proposal presented in Paris in January 2014 and approved by the World Heritage Committee in July 2015: historic settlements and infrastructures – extracted from IGM 25K, survey of 1889, updated in 1904 – scale 1: 40,000.*

**LEGENDA | LEGEND**

 Centro storico di Firenze (505 ha)  
*Historic Centre of Florence (505 ha)*

 *Buffer zone (10,480 ha)*  
*Buffer zone (10,480 ha)*

**LEGENDA | LEGEND**

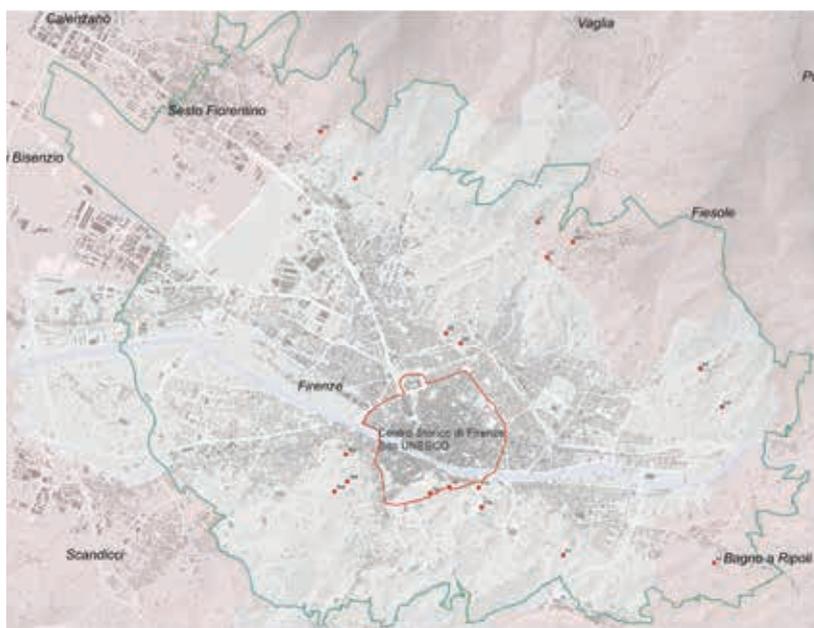
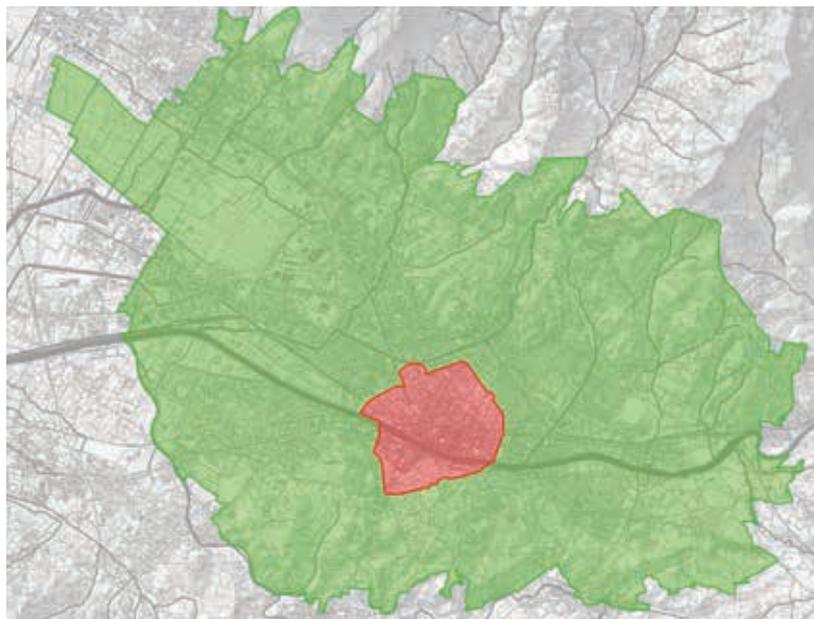
 Centro storico di Firenze (505 ha)  
*Historic Centre of Florence (505 ha)*

 *Buffer Zone (10,480 ha)*  
*Buffer Zone (10,480 ha)*

 Confini del Comune di Firenze  
*Boundaries of the Municipality of Florence*

 Confini dei comuni limitrofi  
*Boundaries of surrounding municipalities*

 Punti di belvedere  
*Viewpoints*



### La *buffer zone* e l'individuazione dei suoi limiti

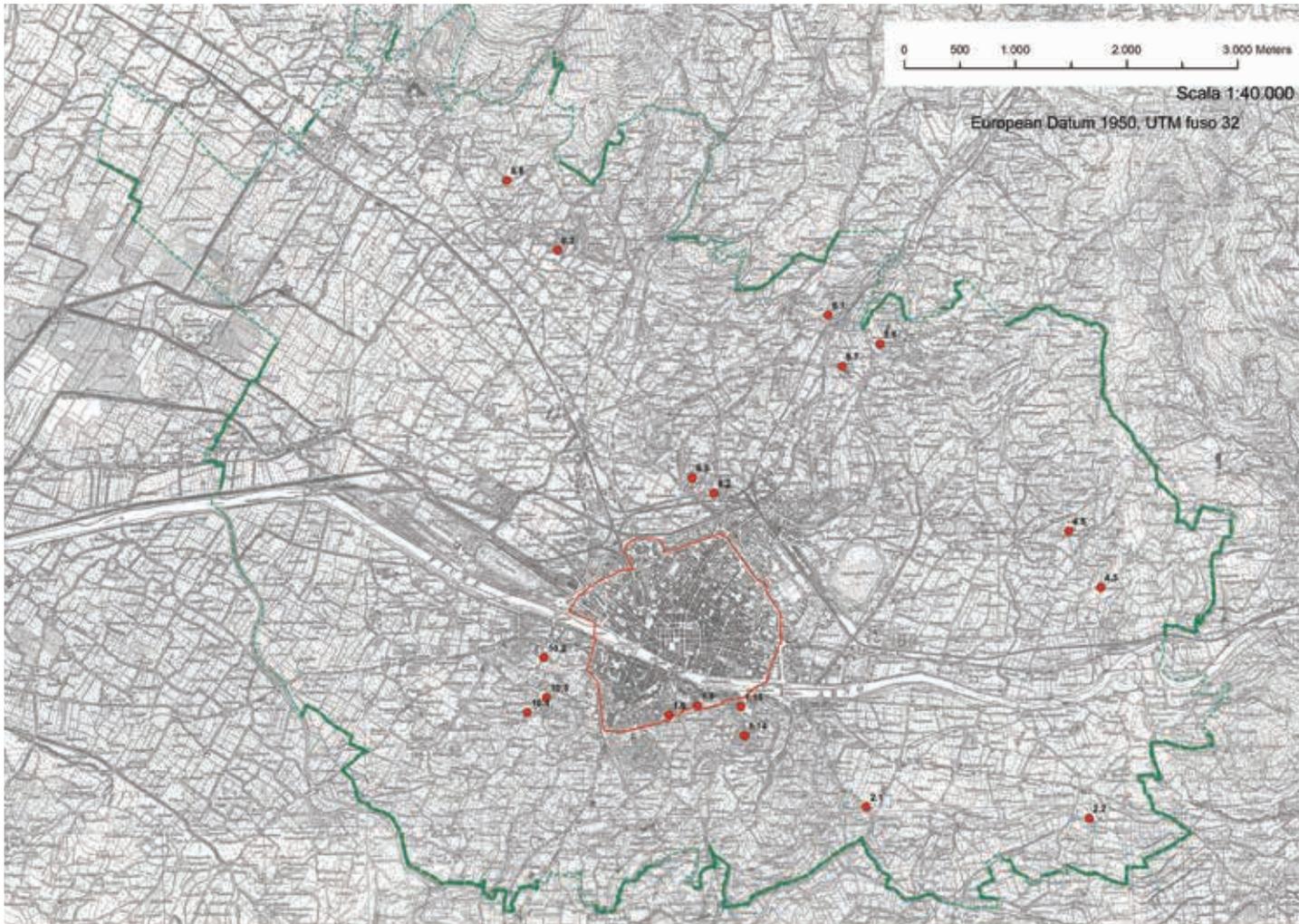
Dal processo di condivisione e confronto delle tematiche è stato al fine verificato e affinato il perimetro della *buffer zone*. La linea di *buffer zone* proposta nell'ultima stesura è quindi frutto di questo processo di scambio e confronto. Il gruppo di ricerca dell'Università di Firenze ha accompagnato il comune di Firenze, nelle diverse fasi, contribuendo alle verifiche e stesure cartografiche della proposta finale inviata nel gennaio 2014 all'ufficio responsabile del Patrimonio Mondiale di Parigi.

Il perimetro segue in parte in pianura il tracciato della centuriazione

The thematic synthesis maps were also translated into .kml format, viewable and editable with the open source Google Earth, adopting the latest platforms and philosophies of sharing and participation of the data (Open Data).

The buffer zone proposal for the Historic Centre of Florence qualifies as a minor modification to the World Heritage property, and is regulated by Annex 11 of the *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*, WHC. 13/01 July 2013.

A proposal for a 'minor boundary modification' is presented by the concerned State, and is liable to revision by the Consultative Departments



romana e include, per quanto possibile lungo tracciati stradali storici, aree archeologiche, immobili vincolati ex L.1089/39 e ai sensi del Dlgs. 42/2004 e s. m., aree protette e parchi oltre che i principali centri storici, presenti nelle immediate aderenze dell'area di maggiore sensibilità attorno al sito.

Le linee di demarcazione seguono elementi infrastrutturali antropici, quali strade e elementi naturali quali ad esempio fiumi, torrenti, borri, impianti (elettrodotto), oltre a limiti amministrativi e in minima parte limiti di proprietà, univocamente riconoscibili su cartografia digitale 1:10.000.

La cartografia tematica di sintesi prodotta è stata inoltre tradotta in formato .kml, visualizzabile ed editabile col sistema open source Google Earth (fig., adottando le più recenti piattaforme e filosofie di condivisione e partecipazione del dato (*Open Data*)).

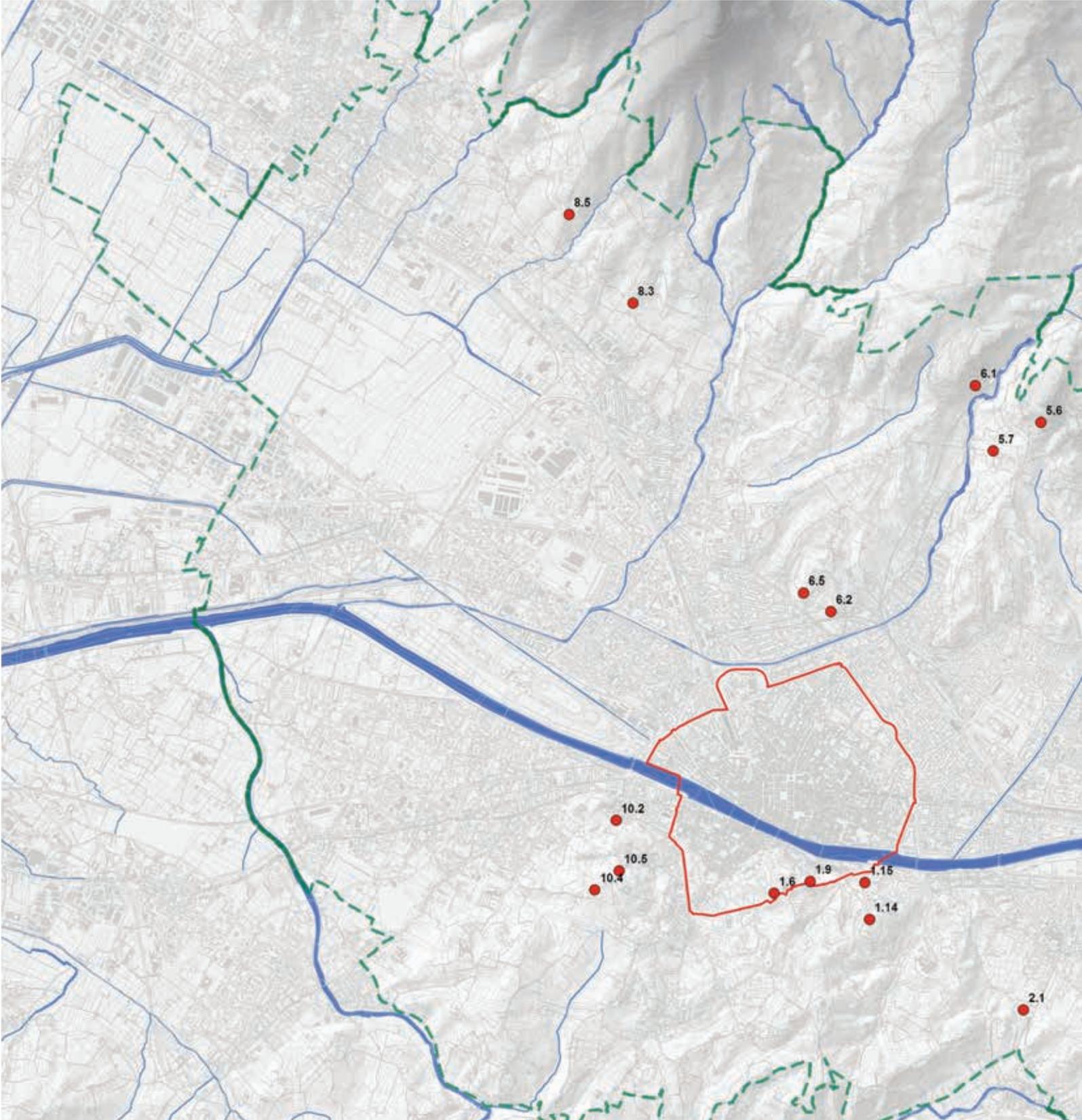
La proposta di *buffer zone* per il sito *Centro storico di Firenze* si qualifica come modifica al bene Patrimonio Mondiale ed è regolamen-

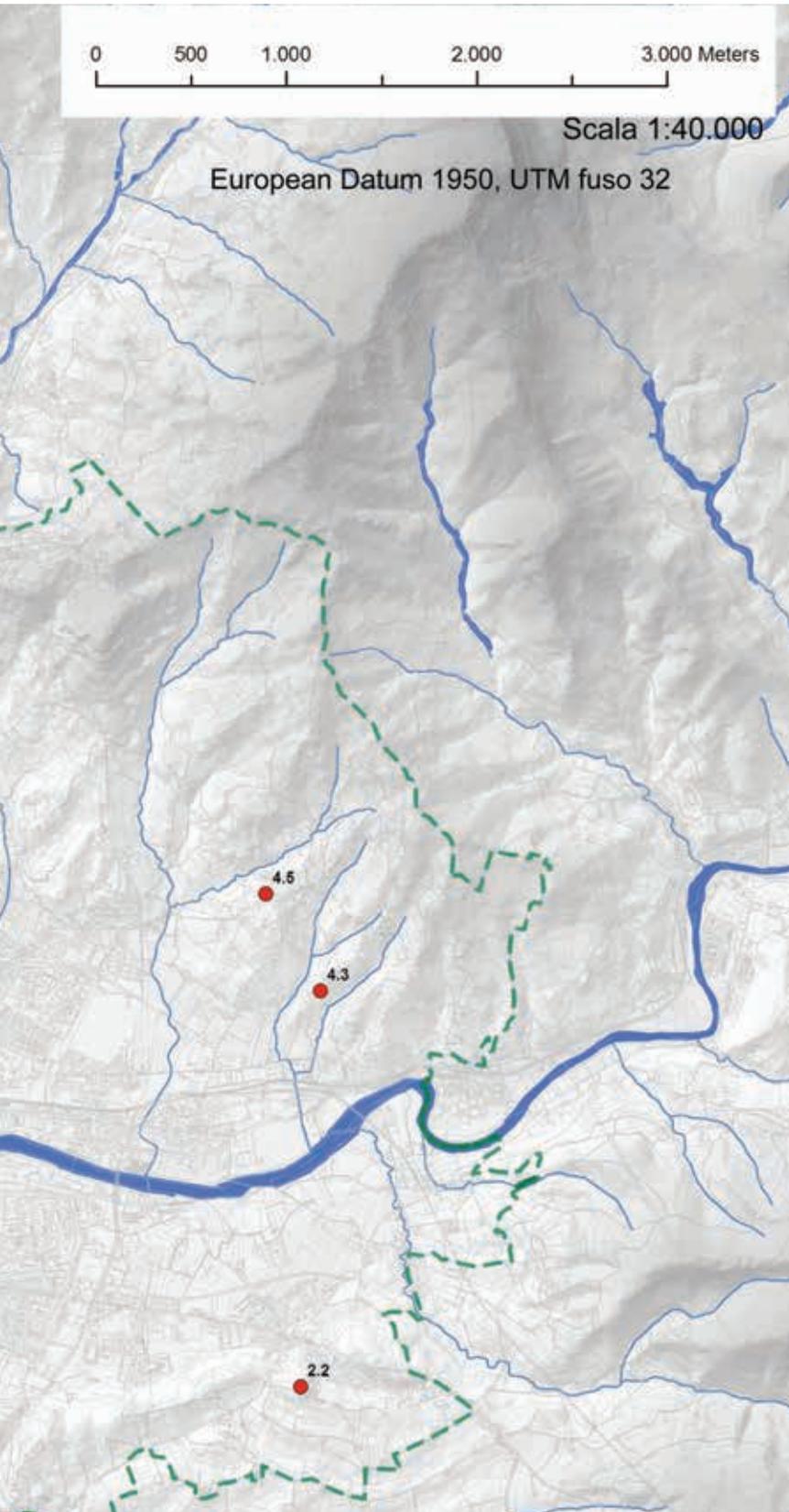
and subject to approval by the World Heritage Committee in Paris. Area of the property: 505 ha – Area of the proposed buffer zone: 10,480 ha.

Our final aim was to define a suitable instrument for managing the Historic Urban Landscape all around the Site. We tackled this study with a holistic approach, considering different research fields and areas of expertise.

The studies, and the meetings with the Steering Committee, the municipalities concerned, and national and international experts, resulted in a final report and in a buffer zone proposal for the Site which seeks to comply and tie in with the most recent World Heritage guidelines and the concept of the Historic Urban Landscape. This latter idea is becoming better defined as time goes by, thanks to recent official documentation on the topic.

The attached maps and tables describe the buffer zone proposal, sent in January 2014 to the World Heritage Office in Paris and ap-





**Fig. 25** Verifica temi a supporto della *buffer zone* presentata a Parigi nel gennaio 2014: idrografia e morfologia scala 1:40.000.

*Appraisal of themes in support of the final buffer zone proposal presented in Paris in January 2014: hydrography and morphology scale 1:40,000.*

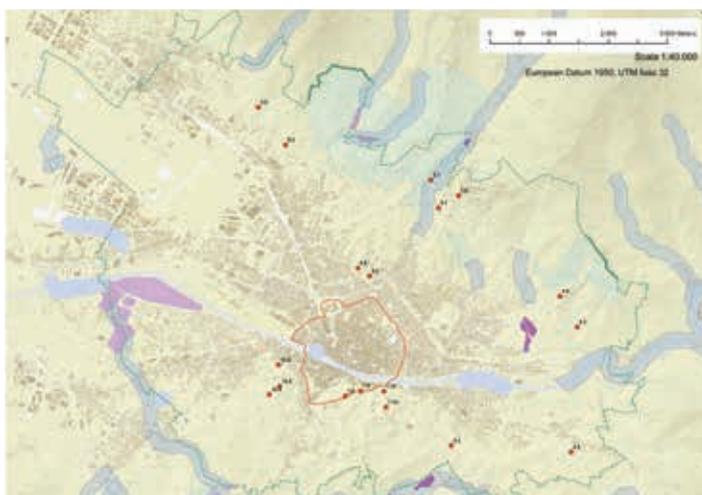
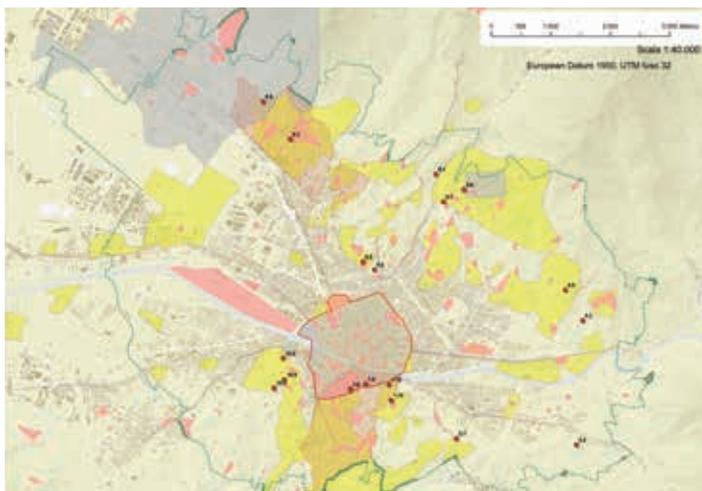
proved by the World Heritage Committee in July 2015, where, in addition to the proposed perimeter and the area involved, overlaps with constraints superordinate to the municipal planning, minor historical centres and municipal perimeters pertinent to the buffer zone are supplemented and evaluated.

#### **The relation between the buffer zone and the Management Plan**

With the proposal to establish a buffer zone and the creation of an operational tool for its management, according to the guidelines of the World Heritage Committee, the Municipality of Florence's UNESCO Office tried to respond to two of the main issues addressed in the first Management Plan: to promote a sustainable development of the Historic Centre of Florence and to safeguard its skyline. These objectives are closely connected with the maintenance of the Outstanding Universal Value (OUV) of the Site, a fundamental requirement for inclusion in the World Heritage List.

In the new Management Plan that the Municipality of Florence's UNESCO Office is drawing up, the buffer zone will be included in the strategic part of the document, highlighting how the threat of possible changes to the landscape can be controlled precisely through the approval of the buffer zone and the approval of local legislation for the protection of viewpoints useful for evaluating future interventions that may impact on the urban skyline.

The inclusion of the eighteen viewpoints within the 'Safeguards' section of the Structural Plan approved by the Municipality of Florence offers an operational and regulatory framework, a monitoring and evaluative tool for the protection and enhancement of the integrity of the *Historic Centre of Florence* site.



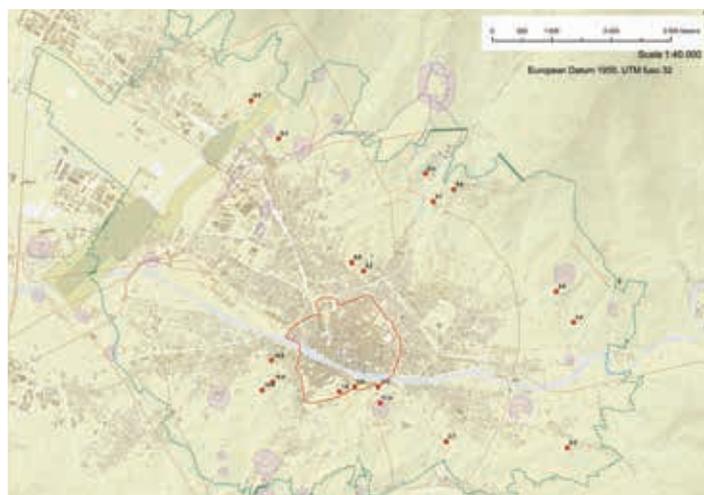
in alto

**Fig. 26** Verifica temi a supporto della *buffer zone* presentata a Parigi nel gennaio 2014: Perimetrazioni siti UNESCO, edifici vincolati ex L. 1089/39 e D.Lgs. 42/2004 e succ. Mod., vincoli archeologici – scala 1:40.000.

*Appraisal of themes in support of the final buffer zone proposal presented in Paris in January 2014: perimetization of UNESCO sites, listed buildings as per former Law 1089/39 and Legislative Decree 42/2004 and subsequent modifications, archaeological restrictions – scale 1: 40,000.*

**Fig. 27** Verifica temi a supporto della proposta finale di *buffer zone* presentata a Parigi nel gennaio 2014: aree a vincolo paesaggistico (ex L. 1497/39 e D.Lgs 42/2004 e succ. Mod.) – scala 1:40.000.

*Appraisal of themes in support of the final buffer zone proposal presented in Paris in January 2014: landscape protection areas (former Law 1497/39 and Legislative Decree 42/2004 and subsequent modifications) – scale 1: 40,000.*



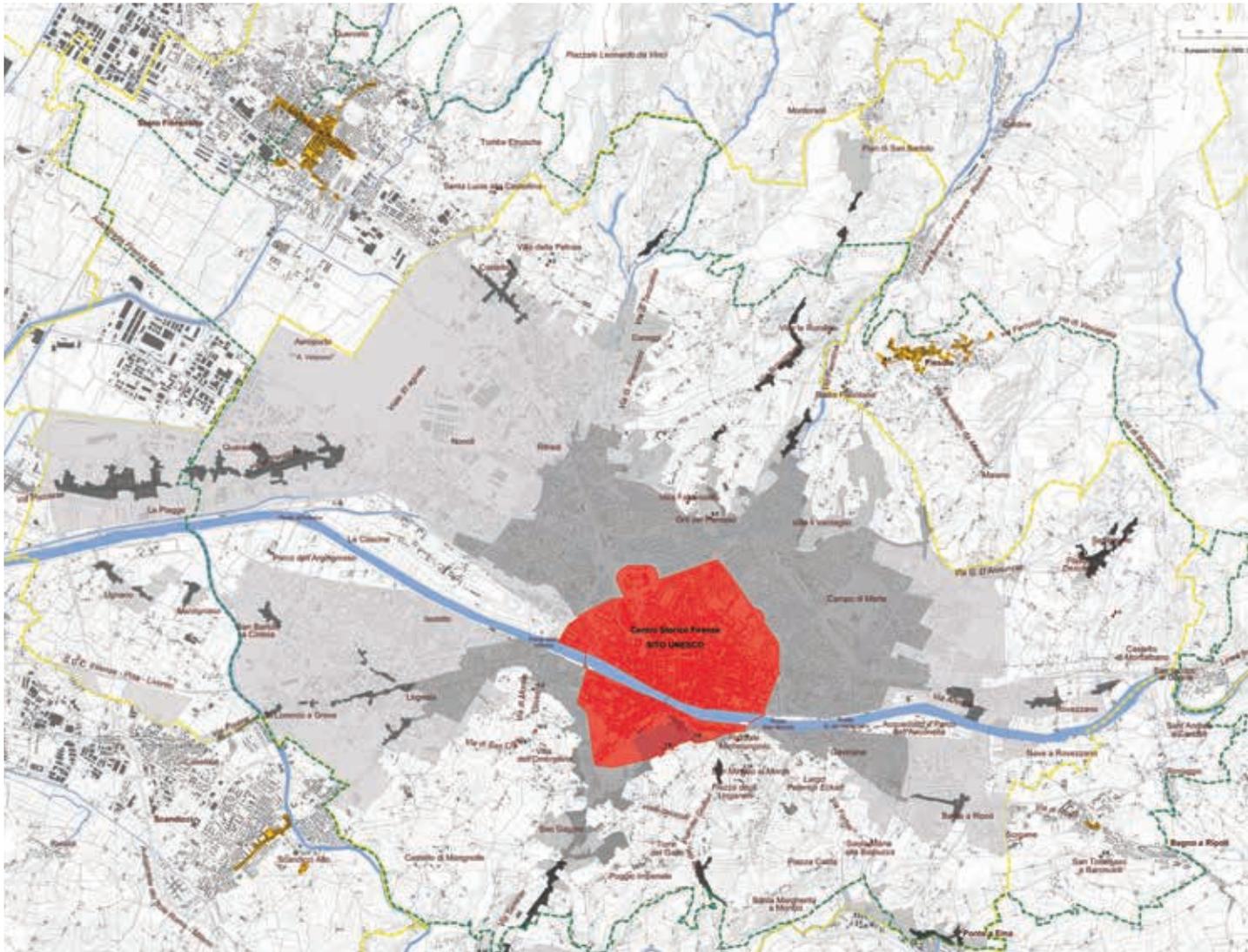
in basso

**Fig. 28** Verifica temi a supporto della *buffer zone* presentata a Parigi nel gennaio 2014: vincolo idrogeologico, difese fluviali, casse di laminazione – scala 1:40.000.  
*Appraisal of themes in support of the final buffer zone proposal presented in Paris in January 2014: hydrogeological restrictions, river defences, detention basins – scale 1: 40,000.*

**Fig. 29** Verifica temi a supporto della proposta finale di *buffer zone* presentata a Parigi nel gennaio 2014: infrastrutture ed altri vincoli sovraordinati alla pianificazione comunale: cave di materiali ornamentali storici, area di tutela transitoria per la costruzione di esercizi di aeroporti, vincolo aeroportuale, elettrodotti, cimiteri, metanodotti, aree percorse da fuoco, impianti fissi di telefonia mobile – scala 1:40.000.  
*Appraisal of themes in support of the final buffer zone proposal presented in Paris in January 2014: infrastructures and other superordinate restrictions on municipal planning: quarries of historic ornamental materials, temporary protected area for the construction of airport facilities, airport restrictions, long-distance power lines, cemeteries, gas pipelines, areas affected by fires, fixed mobile phone plants. - scale 1: 40,000.*

pagina a fronte | opposite page

**Fig. 30** Verifica temi a supporto della *buffer zone* presentata a Parigi nel gennaio 2014: il nucleo storico ed i tessuti storici e di relazione con il paesaggio aperto – scala 1:40.000.  
*Appraisal of themes in support of the final buffer zone proposal presented in Paris in January 2014: the historic core, and the historic and relational fabrics engaging with the open landscape - scale 1: 40,000.*



tata dall' Annex 11 delle *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention*, WHC. 13/01 July 2013. Una proposta di 'modifica minore di confine' viene presentata dallo Stato interessato, ed è soggetta alla revisione dei Corpi consultivi interessati e all'approvazione del Comitato del Patrimonio Mondiale a Parigi.

Area del bene: 505 ha – Area della *buffer zone* proposta: 10.480 ha. L'approccio olistico con il quale si è inteso affrontare il tema, finalizzato all'individuazione di un adeguato strumento di gestione per il Paesaggio Storico Urbano attorno al Sito, ha portato ad affrontare tematiche riconducibili a differenti ambiti di ricerca e diverse competenze.

The appraisal of the impact on the cultural historic and landscape component carried out by the Municipality of Florence during the Strategic Environmental Assessment of the planned project for the new stadium (Mecafir area) is an applied example of the possibility of intervention management in the buffer area<sup>4</sup> (see figg. 66-67, p. 76).

<sup>4</sup> The Environmental Impact Assessment (EIA Directive 85/337/EEC) was the first legislative measure introduced in Italy to estimate the compatibility of planning choices in relation to the surrounding environment, and in particular to the landscape. In this procedure, for the most part conducted after urban planning and project choices had already been made, the indexations and parameterizations were unlikely to produce an immediate representation of the effective consequences on the environment. The flaw in this evaluative approach lay, paradoxically, in the loss of the idea of the whole and of the context, due to



Le analisi effettuate, gli incontri con l'organo Regionale, con i comuni interessati di Firenze, Fiesole, Bagno a Ripoli e Sesto Fiorentino e con esperti nazionali ed internazionali, hanno condotto quindi ad una sintesi finale ed ad una proposta di zona cuscinetto per il Centro Storico di Firenze, che almeno nelle intenzioni, vuole ricondursi ai più recenti indirizzi da parte del World Heritage ed al concetto di Paesaggio Storico Urbano (Historic Urban Landscape) che sempre meglio si sta definendo grazie alla recente documentazione ufficiale in materia. Le tavole allegate descrivono la proposta di *buffer zone* inviata nel gennaio 2014 a Parigi all'ufficio competente del Patrimonio Mondiale e definitivamente approvata dalla Commissione del Patrimonio Mondiale nel luglio 2015 (UNESCO 2015c), dove oltre al perimetro ed area interessata proposta, vengono integrate e verificate le sovrapposizioni con i vincoli sovraordinati alla pianificazione comunale, i centri storici minori e i perimetri comunali interessati dalla proposta.

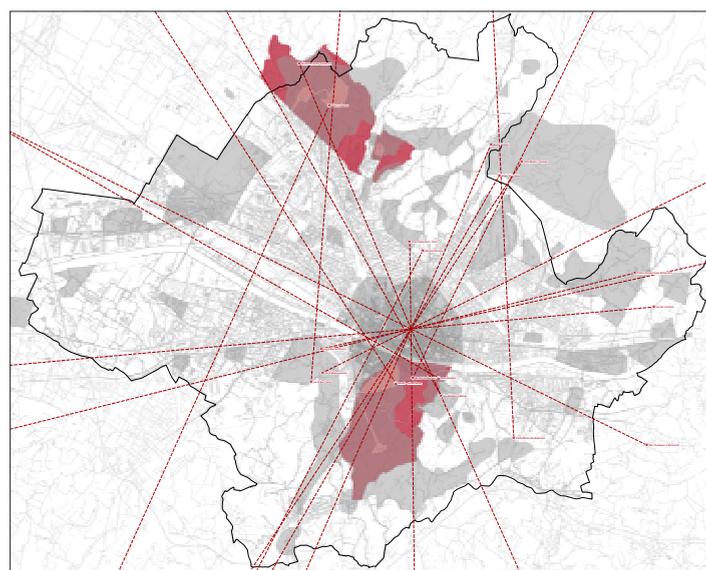
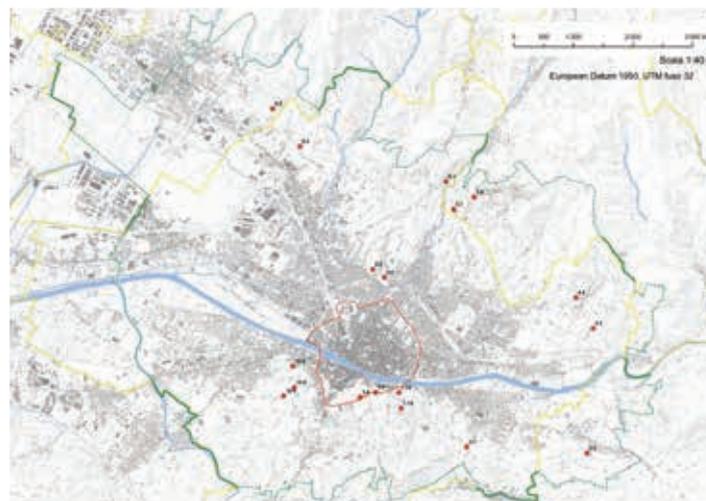
### Rapporto fra *buffer zone* e Piano di Gestione

Con la proposta di istituzione della *buffer zone* e la creazione di uno strumento operativo per la sua gestione, in accordo con le indicazioni del Comitato del Patrimonio Mondiale, l'ufficio UNESCO del Comune di Firenze ha cercato di rispondere a due delle principali questioni affrontate nel primo Piano di Gestione: promuovere uno sviluppo sostenibile del Centro Storico di Firenze e salvaguardarne lo skyline. Questi obiettivi sono strettamente collegati con il mantenimento dell'Eccezionale Valore Universale (OUV) del Sito, requisito fondamentale per l'inserimento nella Lista del Patrimonio Mondiale.

Nel nuovo Piano di Gestione che l'ufficio UNESCO del Centro Storico di Firenze si appresta a redigere, la *buffer zone* rientrerà nella parte strategica del documento mettendo in evidenza come la minaccia delle possibili modifiche del paesaggio possa essere controllata proprio attraverso l'approvazione della *buffer zone* e l'approvazione di strumenti legislativi locali per la tutela dei punti di belvedere utili alla verifica dei futuri interventi che possano impattare con lo skyline urbano.

L'inserimento dei diciotto punti di Belvedere all'interno delle 'Tutele' del Piano Strutturale, approvato dal Comune, costituiscono uno strumento di controllo e verifica operativo e normativo per la tutela e la valorizzazione dell'integrità del sito *Centro Storico di Firenze*.

La verifica dell'incidenza sulla componente storico-culturale e pae-



**Fig. 31** Verifica temi a supporto della proposta finale di *buffer zone* presentata a Parigi nel gennaio 2014: limiti comunali – scala 1:40.000.  
*Appraisal of themes in support of the final buffer zone proposal presented in Paris in January 2014: municipal boundaries – scale 1:40,000.*

**Fig. 32** Comune di Firenze, Piano strutturale Approvato. I 18 punti di visuale sono stati recepiti dal Piano Strutturale del Comune di Firenze, e il Regolamento urbanistico stabilisce che nelle zone fuori dal centro storico monumentale "Gli interventi di trasformazione che modificano lo skyline esistente devono essere oggetto di verifica del corretto inserimento avendo come riferimento i punti di belvedere individuati nel Piano Strutturale" (Tavola 3: Tutele).  
*Approved Structural Plan, Municipality of Florence. The 18 viewpoints were incorporated into the Structural Plan, and the Town Planning Regulations require that, in the areas outside the city centre, "the transformation interventions that modify the existing skyline must be subject to verification of appropriate inclusion with reference to the viewpoints identified in the Structural Plan" (Table 3: Safeguards).*

saggistica effettuata dal comune di Firenze in occasione della Valutazione Ambientale Strategica del previsto progetto del nuovo stadio di Firenze (area Mecafir) è un esempio applicativo della possibilità di gestione degli interventi in area *buffer zone*<sup>4</sup> (vedi figg. 66-67, p. 76). La divulgazione della cartografia tematica con sistemi Open Source (google earth) permette di diffondere i dati e renderli disponibili al numero maggiore di utenti interessati.

La carta delle sensibilità permette attraverso l'incrocio dei dati provenienti dai vari *shape-files* dei belvedere, dei con visuali, dei diversi piani prospettici identificati, di interrogare e quindi valutare la sensibilità dell'area di previsto intervento e di decidere i punti di belvedere dai quali attuare i foto inserimenti.

---

<sup>4</sup> La Valutazione di Impatto Ambientale (V.I.A. Direttiva europea 85/337/CEE) è stata la prima procedura in Italia dal punto di vista legislativo, ad essere approntata per stimare le compatibilità delle scelte progettuali rispetto all'ambiente circostante e in particolare alla componente del paesaggio. In questa procedura, la maggior parte delle volte sviluppata a posteriori, a scelte urbanistiche e progettuali oramai avvenute, le indicizzazioni o le parametrizzazioni, difficilmente realizzavano una rappresentazione immediata delle effettive conseguenze sull'ambiente. Il difetto di tale approccio valutativo è stato, paradossalmente, la perdita dell'idea d'insieme e del contesto, attraverso la scomposizione aritmetico-analitica delle singole componenti esaminate.

Successivamente la procedura di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S. – Direttiva Europea 2001/42/CE in Italia recepita con il D.lgs del 3 aprile 2006, n. 152) ha introdotto la necessità d'esame dell'incidenza di piani e programmi *ex ante*, durante ed al termine del loro periodo di validità (*in itinere, ex post*) comunque nella fase di pianificazione strategica e prima della progettazione e la realizzazione di opere.

Il Codice dei beni culturali e del paesaggio, D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 e succ. mod. e int., ha sottolineato il carattere tecnico-discrezionale (e non discrezionale puro) dell'Autorizzazione Paesaggistica, concessa dall'Ente preposto, in ambito sottoposto a vincolo paesaggistico, richiedendo una "verifica della compatibilità fra interesse paesaggistico tutelato ed intervento progettato" (art. 146 comma 3) ovvero una valutazione dell'incidenza del progetto rispetto ai principali elementi di valore paesaggistico-culturali presenti.

Il DPCM /12/05 ha fornito un elenco di documentazione atta a popolare la Relazione Paesaggistica e suggerimenti per criteri uniformi per la valutazione dell'incidenza del progetto sulle componenti peculiari e identitarie del paesaggio oggetto di trasformazione. Nella Relazione Paesaggistica la verifica della compatibilità degli interventi, viene attuata anche con foto-inserimenti o simulazioni attraverso modellazione tridimensionale del progetto da realizzare e valutato rispetto a punti di visuale significativi (Capitanio 2015, p. 29).

The use and promotion of thematic mapping systems with Open Source (Google Earth) enables data to be made more widely available to a greater number of interested parties.

With the thematic map of sensitivities it is possible, by intersecting data from the various shape-files of the viewpoints, the visual cones and the different theoretical perspective planes identified, to query and therefore to evaluate the sensitivity of the area of planned intervention, and to choose the viewpoints from which to implement the photo renderings.

---

the arithmetic-analytic break-down of the individual components examined. Subsequently, the Strategic Environmental Assessment (SEA Directive 2001/42/EC, assimilated in Italy with Legislative Decree no. 152 of 3 April 2006) made it mandatory to examine the impact of plans and programmes before, during and at the end of their period of validity (*in itinere, ex post*), and at any rate in the phase of strategic planning and before the design and realization of works.

The Cultural Heritage and Landscape Code, Legislative Decree no. 42 of 22 January 2004, and subsequent modifications and amendments, stressed the technical discretionary (rather than purely discretionary) nature of the Landscape Authorization issued by the competent body, in ambits subject to landscape restrictions, requiring an "evaluation of the compatibility between the protected landscape interest and the planned intervention" (Article 146, paragraph 3), in other words, an assessment of the impact of the project on the main elements of landscape and cultural value.

DPCM 12/12/05 provided a list of documentation designed to flesh out the Landscape Report together with recommended uniform criteria for the assessment of the impact of the project on the particular and identity-shaping components of the landscape under consideration for transformation. In the Landscape Report, the evaluation of the compatibility of interventions is also conducted with photo-insertions or simulations through 3D modelling of the project to be realized and assessed with respect to significant visual points (Capitanio 2015, p. 29).

# Decision 39 COM 8B.44

## La *buffer zone* per il Centro Storico di Firenze

### *The buffer zone for the Historic Centre of Florence*

La *buffer zone* per il *Centro Storico di Firenze* è stata approvata dalla Commissione del Patrimonio Mondiale il 6 luglio 2015, in occasione della 39° sessione (Bonn, 2015) con *Decision 39 COM 8B.44*<sup>1</sup>.

Riportiamo la relazione ICOMOS per a Commissione del Patrimonio Mondiale (UNESCO 2015b, pag. 20-22) del maggio 2015:

#### CENTRO STORICO DI FIRENZE (ITALIA) – NO 174BIS

##### 1 DATI PRINCIPALI

**Stato** Italia

**Nome del bene** Centro Storico di Firenze

**Luogo** Città e Provincia di Firenze, Regione Toscana

**Iscrizione** 1982

##### Breve descrizione

Edificata sul luogo di un antico insediamento Etrusco, Firenze, simbolo del Rinascimento, ha avuto un'espansione economica e culturale sotto i Medici nel XV e XVI secolo. I suoi 600 anni di straordinaria attività artistica trovano le radici già dal XIII secolo con la Cattedrale (Santa Maria del Fiore), la Chiesa di Santa Croce, gli Uffizi e Palazzo Pitti, il lavoro di grandi maestri come Giotto, Brunelleschi, Botticelli e Michelangelo.

##### Data di approvazione della presente relazione dell'ICOMOS

12 marzo 2015

#### 2 ARGOMENTI SOLLEVATI

##### Premesse

Quando il bene venne iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale, nel 1982, includeva il centro storico della città e la zona collocata sul lato opposto del fiume Arno, racchiusa dalle antiche mura della città XIV secolo (505ha), ma non venne proposta alcuna zona cuscinetto.

Tenendo conto della continua espansione della città contemporanea e della pressione crescente alla quale può essere esposta la zona storica come il bene iscritto, il comune di Firenze ha promosso e svilup-

The *buffer zone* for the *Historic Centre of Florence* was approved by the World Heritage Committee on 6 July 2015, during the 39th session in Bonn, with *Decision 39 COM 8B.44*<sup>1</sup>.

The May 2015 ICOMOS report for the World Heritage Committee (UNESCO 2015b, pp. 20-22) is reproduced here:

#### HISTORIC CENTRE OF FLORENCE (ITALY) – NO 174BIS

##### 1 BASIC DATA

**State Party** Italy

**Name of property** Historic Centre of Florence

**Location** City and Province of Florence, Tuscany Region

**Inscription** 1982

##### Brief description

Built on the site of an Etruscan settlement, Florence, the symbol of the Renaissance, rose to economic and cultural pre-eminence under the Medici in the 15th and 16th centuries. Its 600 years of extraordinary artistic activity can be seen above all in the 13th-century cathedral (Santa Maria del Fiore), the Church of Santa Croce, the Uffizi and the Pitti Palace, the work of great masters such as Giotto, Brunelleschi, Botticelli and Michelangelo.

##### Date of ICOMOS approval of this report

12 March 2015

#### 2 ISSUES RAISED

##### Background

When the property was inscribed on the World Heritage List, in 1982, it encompassed the historic city centre and the settled area on the other side of the river Arno enclosed by the former 16th century city walls (505ha) but no *buffer zone* was proposed.

Taking into account the progressive expansion of the contemporary city and the increasing pressures which its historic part and the inscribed property may be prone to, the Municipality of Florence pro-

<sup>1</sup> “*Draft Decision: 39 COM 8B.44*

*The World Heritage Committee,*

1. *Having examined Documents WHC-15/39.COM/8B.Add and WHC-15/39.COM/INF.8B1.Add,*

2. *Approves the proposed buffer zone for the Historic Centre of Florence, Italy”.* (UNESCO 2015c, p. 226).

<sup>1</sup> “*Draft Decision: 39 COM 8B.44*

*The World Heritage Committee,*

1. *Having examined Documents WHC-15/39.COM/8B.Add and WHC-15/39.COM/INF.8B1.Add,*

2. *Approves the proposed buffer zone for the Historic Centre of Florence, Italy”.* (UNESCO 2015c, p. 226).

pato uno studio al fine di definire una *buffer zone* per il Centro Storico di Firenze.

Questa ricerca è stata effettuata secondo tre principali linee di approccio: il censimento dei punti di visuale pubblici e belvedere presenti sulle colline circostanti dai quali può essere visto il centro storico; l'identificazione dei requisiti per la tutela della proprietà iscritta; la definizione di progetti /piani strategici progetti per la promozione e comunicazione per sostenere le caratteristiche qualificanti del bene iscritto.

Lo studio preliminare per la *buffer zone* è stato basato su un approccio multidisciplinare e multiscalare. Questo ha preso in esame differenti mappe culturali che hanno consentito l'identificazione di diversi assetti, a differente scala e profilo. L'analisi è stata sviluppata ad una scala regionale – considerando il sistema insediativo più ampio dei centri storici di cui anche Firenze fa parte; a scala provinciale relativo al vasto bacino di belvedere della città; e su scala comunale – legato allo *skyline* della città e ai diversi livelli di interesse storico e relazioni culturali tra le componenti del bene iscritto e del bene all'interno del suo ambiente.

La *buffer zone* proposta è basata sui risultati dello studio e copre un'area di 10,480 ha, comprendendo i versanti collinari presenti attorno alla città di Firenze, a nord, sud e est e la pianura a nord-ovest. I comuni competenti per le varie porzioni della *buffer zone*, hanno approvato i suoi confini nel 2013. La *buffer zone* proposta è stata esaminata dalla Commissione del Patrimonio Mondiale nella 38a sessione (Doha, 2014), ed è stata rinviata allo Stato Membro (Decision 38 COM 8B.52).

Decision 38 COM 8B.52

*La Commissione del Patrimonio Mondiale*

1. Avendo esaminato i Documenti WHC-14/38.COM/8B.Add, e WHC-14/38.COM/INF.8B1.Add,

2. Rimanda l'esame della *buffer zone* proposta per il Centro Storico di Firenze, Italia, indietro allo Stato Membro al fine di consentirgli di:

- a) Spiegare in dettaglio la logica utilizzata per la delimitazione della zona cuscinetto, anche attraverso la documentazione grafica e fotografica, e la sua relazione con i risultati dello studio preparatorio,
- b) Chiarire e illustrare attraverso la documentazione cartografica e visiva, le viste rilevanti, panorami e belvedere degni di protezione, compresi quelli all'interno del bene iscritto verso le colline circostanti,

moted and developed a study so as to define a buffer zone for the Historic Centre of Florence.

This research was carried out according to three main lines of approach: the inventory of the public views and vistas in the surrounding hills from which the historic centre can be seen; the identification of the requirements for the safeguarding of the inscribed property; the definitions of strategic projects/plans for promotion and communication to sustain the qualifying features of the inscribed property. The preliminary study for the buffer zone was based on a multidisciplinary and multi-scalar approach. This examined different cultural maps that allowed identification of a variety of settings, differing in scale and profile. The analysis was developed at a regional scale – considering the wider settlement system of historic towns of which also Florence is part; at a provincial scale related to the broad belvedere basin of the city; and at a municipal scale – related to the skyline of the city and to the multiple layers of historical and cultural relationships among the components of the inscribed property and of the property within its setting.

The proposed buffer zone was based on the results of the study and covers 10,480 ha, encompassing the hillsides surrounding the city of Florence to the north, south and east, and the plains to its northwest. The municipalities responsible for the various portions of the buffer zone approved the boundaries in 2013. The proposed buffer zone was examined by the World Heritage Committee at its 38th session (Doha, 2014), and was referred back to the State Party (Decision 38 COM 8B.52).

Decision 38 COM 8B.52

*The World Heritage Committee,*

1. Having examined Documents WHC-14/38.COM/8B.Add, and WHC-14/38.COM/INF.8B1.Add,

2. Refers the examination of the proposed buffer zone for the Historic Centre of Florence, Italy, back to the State Party in order to allow it to:

- a) Explain in detail the rationale for the delineation of the buffer zone, also through graphical and photographic documentation, and its relation to the results of the preparatory study,
- b) Clarify and illustrate through cartographic and visual documentation the relevant views, vistas and belvederes worthy of protection, including those from inside the inscribed property towards the outside hillsides,

c) *Spiegare in dettaglio come la protezione e i sistemi di gestione, funzionano in pratica,*

d) *chiarire come e da quando sarà modificato il sistema di gestione / piano presentato nel 2006 al fine di includere le necessarie misure di regolamentazione e di gestione per consentire alla zona cuscinetto di agire efficacemente come un ulteriore livello di protezione per il bene iscritto,*

e) *Adottare e approvare regolamentazione urbana riguardante il rispetto dei belvedere e dei punti di vista in ogni futura decisione di pianificazione e costruzione.*

### **Modifica**

In risposta alla decisione della Commissione del Patrimonio Mondiale, lo Stato Membro ha ora risposto a queste richieste, come segue:

1. È stato fornito un rapporto descrittivo estratto dallo studio preparatorio insieme a tavole grafiche allegate che illustrano la logica utilizzata per la zona cuscinetto.

2. Sono stati forniti cartografia e documentazione fotografica illustrante le principali visuali da 18 punti, interni ed esterne al bene.

3. È stata fornita una descrizione dettagliata di come la protezione e il sistema di gestione funzionano in relazione al controllo delle trasformazioni sullo *skyline*. Il sistema consente l'inserimento grafico di nuove costruzioni proposte, al fine di determinare l'impatto che possono avere sullo *skyline*. Il sistema è già stato usato con successo in relazione alla verifica della costruzione di un nuovo stadio.

4. Il nuovo Piano di Gestione che deve essere redatto dall'Ufficio UNESCO Centro Storico di Firenze intende promuovere lo sviluppo sostenibile del Centro Storico di Firenze, salvaguardando l'orizzonte urbano e a sua volta puntando al mantenimento dell'Eccezionale Valore Universale del bene iscritto.

Il Piano di Gestione include la zona cuscinetto nella parte strategica del documento, evidenziando come i cambiamenti paesaggistici proposti saranno controllati attraverso l'applicazione della legislazione locale e statale per la tutela delle visuali dai belvedere stabiliti.

5. Lo sviluppo all'interno delle quattro municipalità locali la cui giurisdizione copre parte della zona cuscinetto è già controllata dalla pianificazione locale. Tuttavia tutti i 18 punti di visuale sono situati all'interno di aree protette da legislazione nazionale e il controllo del bene iscritto e del suo *skyline* è effettivamente coperto dal Piano Strutturale del Comune (approvato 22.06.2011). Una variante al Pia-

c) *Explain in detail how the protection and management systems function in practice,*

d) *Clarify how and by when the management system/plan submitted in 2006 will be amended so as to include the necessary regulatory and management measures to allow the buffer zone to effectively act as an added layer of protection for the inscribed property,*

e) *Adopt and approve the urban regulations concerning the respecting of belvederes and views in any future planning and building decision.*

### **Modification**

In response to the World Heritage Committee decision, the State party has now addressed these requests as follows:

1. A descriptive report extracted from the preparatory study has been provided together with related graphic tables illustrating the rationale for the buffer zone.

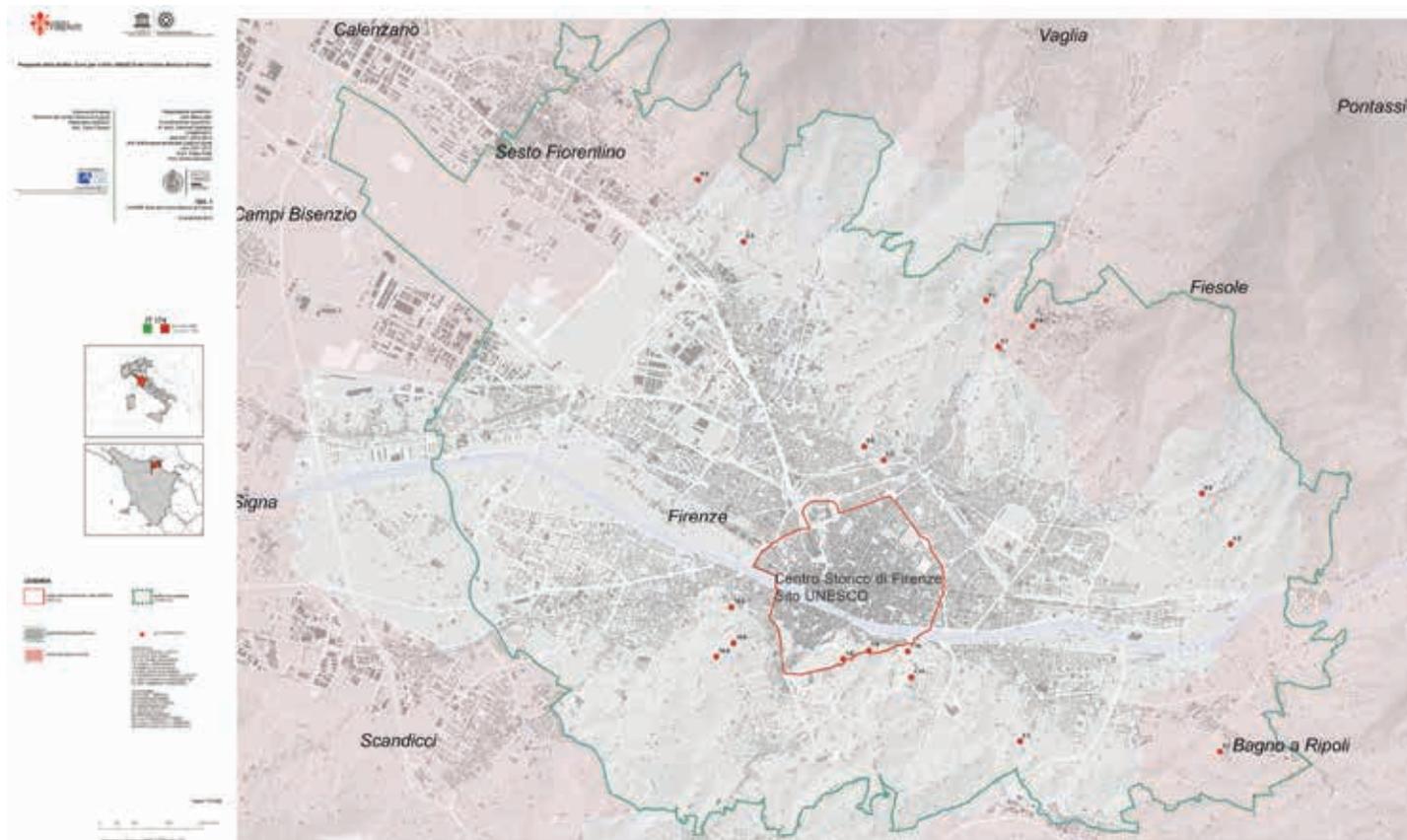
2. Maps and photographic documentation have been provided which illustrate relevant views from 18 points inside and outside the property.

3. A detailed description of how the protection and management system functions in relation to control of skyline transformation has been provided. The system enables graphic insertion of new development proposals in order to determine what impact they may have on the skyline. The system has already been used successfully in relation to control of construction of a new stadium.

4. The new Management Plan to be drawn up by the Historic Centre of Florence UNESCO Office is aimed at promoting sustainable development of the Historic Centre of Florence while safeguarding the urban skyline, in turn directed at maintenance of the Outstanding Universal Value of the inscribed property.

The Management Plan will include the buffer zone in the strategic part of the document, highlighting how proposed landscape changes will be controlled through application of local and State legislation for protection of views from the established viewpoints.

5. Development within the four local municipalities whose jurisdiction covers part of the buffer zone is already controlled by Local Plans. However all 18 viewpoints are located within areas protected by State Regulations and control of the inscribed property and skyline is effectively covered by the Municipality Structure Plan (approved 22.06.2011). A variation to the Structure Plan approved 31.12.2014 controls the 18 viewpoints and related visual axes. The



Map showing the boundaries of the proposed buffer zone.

no Strutturale approvato 31.12.2014 controlla i 18 belvedere e i relativi assi visuali. Il nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Firenze (approvato il 31.12.2014) afferma che al di fuori del centro storico della città “gli interventi di trasformazione che incidono sullo skyline esistente devono essere oggetto di verifica di corretto inserimento, avendo a riferimento i belvedere identificati nel Piano Strutturale.”

ICOMOS osserva che la proficua applicazione di questo requisito dipenderà da un adeguato livello di comunicazione tra i principali organi burocratici urbanistici comunali. ICOMOS ritiene che le informazioni di cui sopra rispondono adeguatamente alle richieste di integrazione avanzate dalla Commissione del Patrimonio Mondiale.

### 3 RACCOMANDAZIONI ICOMOS

Raccomandazioni riferite all'iscrizione  
ICOMOS raccomanda che la proposta *buffer zone* per il Centro Storico di Firenze sia approvata.

new Town Planning Regulations of the Municipality of Florence (also approved 31.12.2014) state that outside the historic city centre “the transformation interventions that modify the existing skyline must be subject to verification of correct insertion having as reference the key viewpoints identified in the Structure Plan”.

ICOMOS notes that the successful application of this requirement will depend on adequate communication between the relevant municipal planning bureaucracies.

ICOMOS considers that the information set out above responds adequately to the requests made by the World Heritage Committee.

### 3 ICOMOS RECOMMENDATIONS

Recommendations with respect to inscription ICOMOS recommends that the proposed buffer zone for the Historic Centre of Florence, Italy, be approved.

**Bibliografia**  
*Bibliography*



# Bibliografia

## Bibliography

### Bibliografia generale | General bibliography

Appleyard D., Lynch K., Myer J.R. 1964, *The View from the Road*, MA: MIT Press, Cambridge.

Arnheim R. 1969, *Visual Thinking*, University of California press Ltd, London.

Arnheim R. 1969, *Visual Thinking*, Regents of University of California, Berkley-Los Angeles.

Arnheim R. 1991, *Arte e percezione visiva*, Feltrinelli, Milano.

Bandarin F., Van Oers R. 2012, *Historic Urban Landscape, managing heritage in an urban century*, John Wiley & sons Ltd, Chichester.

Benevolo L. 2008, *Storia dell'Architettura del Rinascimento*, Laterza, Bari.

Bini M., Orefice G. 1986, *Rilievi e memorie dell'antico centro di Firenze 1885-1995*, Alinea, Firenze.

Bini M., Santopuoli N., Balzani M. 1992, *Elementi di arredo urbano. Introduzione alla lettura e al rilievo dei centri storici*, Maggioli, Rimini.

Bini M., Capitanio C. 2013, *Tools to protect and valorise Florence image, UNESCO World Heritage/ Strumenti per la tutela e valorizzazione dell'immagine di Firenze Patrimonio Mondiale UNESCO*, in *Patrimoni e Siti UNESCO. Memoria, Misura e Armonia 35° Convegno Internazionale dei docenti della Rappresentazione*, a cura di A. Conte, M. Filippa, Gangemi Editrice, Roma, pp. 133-142.

Bini M., Capitanio C., Francini C. 2014, *UNESCO World Heritage site "Historic Centre of Florence" management and qualitative aspects of the urban image*, in *18° ICOMOS General Assembly 2014 Symposium: Heritage and Landscape as Human Values – Speakers and Speeches*, Florence, 9 - 14 November 2014, Giannini Editore, Napoli, pp. 122-123.

Capitanio C. 2002, *Il paesaggio e la sua rappresentazione, criteri di analisi per il progetto*, Alinea, Firenze.

Capitanio C. 2010, *Design i pomiar krytyczny krajobrazu miejskiego Florencji. Metoda analityczna na rzecz zrównowazonego rozwoju zabytkowych kompleksów miejskich wpisanych na liste swiatowego dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego / Di-segno e rilievo critico del paesaggio urbano di Firenze. Un metodo di analisi per lo sviluppo sostenibile dei centri storici patrimonio mondiale dell'umanità / De-sign and critical survey of the urban landscape of Florence. An analytical method for a sustainable development of historic urban sites at the UNESCO World Heritage List*, in AA.VV. *Florencja I Krakow miasta partnerskie w europie – wspolne dziedzictwo kultury / Firenze e Cracovia città gemellate in Europa - Una Comune eredità culturale / Florence Cracow twin cities in europe - common cultural heritage*, TaiwPn Universitas University of Cracow, Kracow (Poland), pp. 135-152.

Capitanio C. 2011, *The Historic Urban Landscape of Florence. Critical survey and redevelopment of the urban landscape*, in *Safeguard of Cultural Heritage a Challenge From the Past for the Europe of Tomorrow. COST strategic workshop*, Florence, July 11th- 13th 2011, a cura di M. Fioravanti e S. Mecca, Firenze University Press, Firenze, pp. 68-69.

Capitanio C. 2012, *Giuseppe Poggi: il progetto dei Belvedere nel paesaggio storico fiorentino*, in *Firenze e l'unita d'Italia: un nuovo paesaggio urbano*, a cura di G. Orefice, Edizioni Kappa, Roma, pp. 95-106.

Capitanio C. 2012, *Giuseppe Poggi e la dimensione scenografica del progetto urbano per Firenze Capitale*, in *Firenze, primitivismo e italianita. Problemi dello "stile nazionale" tra Italia e Oltremare (1861-1961)*, da Giuseppe Poggi e Cesare Spighi alla Mostra di F. I. Wright, a cura di F. Canali e V.C. Galati, Emmebi Edizioni, Firenze, pp. 34-40.

Capitanio C. 2015, *Firenze dal centro alle colline: belvedere e percorsi panoramici / Florence from the centre to the hills: viewpoints and panoramic paths*, DIDA-Dipartimento di Architettura, Firenze.

Carocci G. 1968, *I dintorni di Firenze*, Multigrafica, Firenze.

Cervellati P.L. 2000, *L'arte di curare la città*, Il Mulino, Bologna.

Cervellati P.L. 1991, *La città bella*, Il Mulino, Bologna.

Capra F. 2002, *La Scienza della Vita*, Rizzoli, Milano.

Capra F. 1982, *The Turning Point: Science, Society, and the Rising Culture*, Simon and Schuster – Bantam Books, New York.

Comune di Firenze, Assessorato alla Cultura 2008, *bel\_Veldere\_firenze*, a cura di C. Francini, C. Capitanio, Firenze.

Davidsohn R. 1908, *Forschungen Zur Geschichte Von Florenz*, S. Mittler und Sohn, Berlino.

De Simone M. 1990, *Disegno, Rilievo, Progetto. Il disegno delle idee, il progetto delle cose*, NIS, Roma.

Di Bene A., Scazzosi L. 2006, *Gli impianti eolici: suggerimenti per la progettazione e la valutazione paesaggistica*, Gangemi Editore spa, Roma.

Fanelli G. 1973, *Firenze architettura e città*, Vallecchi, Firenze.

Eco U. 2007, *Storia del Brutto*, Bompiani, Torino.

Eco U. e De Michele G. 2012, *Storia della Bellezza*, Bompiani, Torino.

Fabbri P. 2010, *Paesaggio e reti. Ecologia della funzione e della percezione*, Franco Angeli, Milano.

Francastel P. 1957, *Lo spazio figurativo dal Rinascimento al Cubismo*, Einaudi, Torino.

Gambino R. 1997, *Conservare innovare – Paesaggio, ambiente, territorio*, Utet Libreria, Torino.

Gombrich E.H., Hocberg J., Black M. 1992, *Arte, percezione e realtà. Come pensiamo le immagini*, Einaudi, Torino.

Indovina F. (a cura di) 2006, *Nuovo lessico urbano*, Franco Angeli, Milano.

Kemp M. 1992, *The Science of Art. Optical Themes in Western Art from Brunelleschi to Seurat*, Yale University Press, New Haven, London.

Kemp M. 1994, *La scienza dell'arte. Prospettiva e percezione visiva da Brunelleschi a Seurat*, Giunti, Firenze.

Lynch K. 1960, *The image of the City*, M.I.T., Boston.

Lynch K. 2006, *L'immagine della Città*, Marsilio, Venezia.

Mazzotta D. 1998, *Firenze. L'immagine urbana dal XIV al XIX secolo*, Capone Editore, Lecce.

Martin O., Piatti G. (a cura di) 2009, *World Heritage and Buffer Zones – Patrimoine mondial et zones tampons*, *World Heritage Paper No. 25*, UNESCO, World Heritage Centre, Paris.

Moggridge H. 2009, *UNESCO – Historic Urban Landscapes Working Group*, «IFLA Newsletter», n. 81, pp. 5-6.

Moggridge H. 2010, *Visual analysis: tools for conservation of urban views during development*, in *Managing Historic Cities*, *World Heritage Paper n. 27*, UNESCO World Heritage Centre, Parigi, pp. 65-71.

Repetti E. 1839, *Dizionario geografico, fisico, storico della Toscana: contenente la descrizione di tutti i luoghi del Granducato, Ducato di Lucca, Garfagnana e Lunigiana*, ristampa anastatica 1972, Firenze, vol. 6.

Romani V. 2008, *Il paesaggio. Percorsi di studio*, Franco Angeli, Milano.

Grahame S.D. 2005, *Recombinant Urbanism Conceptual Modeling in Architecture, Urban Design and City Theory*, John Wiley & Sons Ltd, Chichester (UK).

Spiro K. 1999, *The City Shaped: Urban Patterns and Meanings Through History*, Thames & Hudson, London.

Steenbergen C.M., Reh W. 1996, *Architecture and Landscape: The Design Experiment of the Great European Gardens and Landscapes*, Prestel, Munich.

Swanwick C. 2006, *The Role of Landscape Character Assessment*, in *Farming, Forestry and the National Heritage – Towards a more Integrated Future*, a cura di R. Davison, C. Galbraith, The Stationery Office, Edinburgh.

Turner M. 2009, *On Buffs and Buffers*, in *World Heritage and Buffer Zones – Patrimoine mondial et zones tampons*, *World Heritage Paper n. 25*, a cura di O. Martin, G. Piatti, UNESCO, World Heritage Centre, Paris, pp. 15-18.

Turri E. 1979, *Semiologia del paesaggio italiano*, Longanesi, Milano.

Van Oers R., Haraguchi S., Noel Tournoux M. 2009, *Managing Historic Cities / Gérer les villes historiques*, *World Heritage Papers n. 27*, UNESCO, World Heritage Centre, Paris.

Villari P. 1883, *I primi due secoli della storia di Firenze*, Sansoni, Firenze.

Zevi B. 1995, *Controstoria dell'architettura in Italia*, Tascabili Economici Newton, Roma.

Zocchi G. 1981, *Vedute delle ville e d'altri luoghi della Toscana nelle incisioni tratte dai disegni di Giuseppe Zocchi*, Il Polifilo, Milano.

Zocchi G., Mason Rainer M. (a cura di) 1981, *Vedute di Firenze e della Toscana*, Libreria editrice fiorentina, Firenze.

#### Documenti UNESCO | UNESCO documents

UNESCO 1958, *Records of the General Conference. Tenth Session. Resolutions*, Paris.

UNESCO 1962, *Recommendation concerning the Safeguarding of the Beauty and Character of Landscapes and Sites*, UNESCO 12/C General Conference, 9 November – 12 December 1962, Paris.

UNESCO 1968, *Records of General Conference. Fifteenth Session. Resolutions. Recommendation concerning the Preservation of Cultural Property Endangered by Public or Private Works*, 15 October – 20 November 1968, Paris, p. 139.

UNESCO 1972, *Records of General Conference. Seventeenth Session. Resolutions. Recommendation concerning the protection, at national level, of the Cultural and Natural Heritage*, 17 October – 21 November 1972, Paris, p. 146.

UNESCO 1976, *Records of the General Conference, Nineteenth Session. Resolutions, Recommendation concerning the Safeguarding and Contemporary Role of Historic Areas*, 26 October – 30 November 1976, Paris, p. 20.

UNESCO 2005, *WORLD HERITAGE 15 GA, Vienna Memorandum on "World Heritage and Contemporary Architecture – Managing the Historic Urban Landscape" and Decision 29 COM 5D*, 23 September 2005, Paris.

FUUP Seminario 2009a, *Hanoi declaration on Historic Urban Landscapes*, 10 April 2009, Hanoi (Vietnam).

FUUP Seminario 2009b, *Historic Urban Landscapes: A New Concept? A New Category of World Heritage Properties?*, in *Twelfth International Seminar of Forum UNESCO – University and Heritage held in Hanoi, Socialist Republic of Viet Nam*, 10 April 2009, Hanoi (Vietnam).

UNESCO 2009, *Executive Board; 181 EX/29, Preliminary study on the technical and legal aspects relating to the desirability of a standard-setting instrument on the conservation of the historic urban landscape*, Paris.

UNESCO 2011a, *General Conference. 35<sup>th</sup> Session. Preliminary study on the technical and legal aspects relating to the desirability of a standard-setting instrument on the conservation of the Historic Urban Landscapes WHC-11/35.COM/7B*, 6 May 2011, WHC-11/35.COM/20, 7 July 2011, Paris.

UNESCO 2011b, *General Conference. 36<sup>th</sup> Session. Proposals concerning the desirability of a standardsetting instrument on Historic Urban Landscapes. 36C/23*, 18 Agosto 2011, Paris.

UNESCO 2011c, *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention, WHC. 11/01*, November 2011, Paris.

UNESCO 2012, *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention, Intergovernmental Committee for the Protection of the World Cultural and Natural Heritage, World Heritage Centre, 12/01*, July 2012, Paris.

UNESCO 2013, *Annex 11, Modifications to World Heritage Properties*, in *Operational Guidelines for the Implementation of the World Heritage Convention, Intergovernmental Committee for the Protection of the World Cultural and Natural Heritage, World Heritage Centre, 13/01* July 2013, Paris.

UNESCO 2015a, *World Heritage Committee Thirty-ninth session*, 28 June - 8 July 2015, Bonn, WHC-15/39.COM/8B.Add, 29 May 2015, Paris.

UNESCO 2015b, *Evaluations of Nominations of Cultural and Mixed Properties to the World Heritage List, ICOMOS report for the World Heritage Committee, 39<sup>th</sup> ordinary session*, June-July 2015, Bonn, WHC-15/39.COM/INF.8B1.Add, pp. 20-21.

UNESCO 2015c, *Decisions adopted by the World Heritage Committee at its 39<sup>th</sup> session (Bonn, 2015)*, WHC-15/39.COM/19, Decision: 39 COM 8B.44, p. 226.

### Webgrafia [Ultima consultazione 03/2015] | Webgraphy

Bandarin F. 2005, *Editorial*, «The World Heritage Newsletter», n°49, 1, <[whc.unesco.org/document/5758](http://whc.unesco.org/document/5758)>

Bandarin F. et al. 2007, *World Heritage, Challenges for the Millennium*, UNESCO World Heritage Centre, Paris, <<http://whc.unesco.org/en/challenges-for-the-Millennium/>>

Beltrame R. 1998, *Storia del costituirsi di un modo mentale, La prospettiva rinascimentale*, Rapporto CNUCE C97-24, Pisa, <[www.methodologia.it/testi/perspect.pdf](http://www.methodologia.it/testi/perspect.pdf)>

Capitanio C. 2014, *Belvedere, componenti qualificanti il Paesaggio Storico Urbano: uno strumento per la verifica delle trasformazioni dello skyline metropolitano*, in ASITA 2014, Firenze, 14-16 ottobre 2014, Firenze, p. 263-272, <[www.asita.it](http://www.asita.it)>

City of Edinburgh Council 2007, *Edinburgh Views Study, Key Viewpoints from the Centre*, Edinburgh, <[http://www.edinburgh.gov.uk/downloads/file/3131/skyline\\_study-central\\_area\\_map](http://www.edinburgh.gov.uk/downloads/file/3131/skyline_study-central_area_map)> [ultima consultazione 11/2012] e <[http://www.edinburgh.gov.uk/info/20065/conservation/249/the\\_skyline\\_study](http://www.edinburgh.gov.uk/info/20065/conservation/249/the_skyline_study)>

City of Edinburgh Council 2008, *Skyline Report: The Protection of Key Views*, Planning Committee, 19 June 2008, <[http://www.edinburgh.gov.uk/download/meetings/id/22354/skyline\\_report\\_the\\_protection\\_of\\_key\\_views](http://www.edinburgh.gov.uk/download/meetings/id/22354/skyline_report_the_protection_of_key_views)>

City of Edinburgh Council, Gainey G., Gillon J., Wilson M. 2011, *The Old and New Towns of Edinburgh World Heritage Site, Management Plan 2011-2016*, Edinburgh, <[http://www.ewht.org.uk/uploads/downloads/WHS\\_Management\\_Plan%202011.pdf](http://www.ewht.org.uk/uploads/downloads/WHS_Management_Plan%202011.pdf)>

Colvin & Moggridge Skyline Study 2006, *Edinburgh Tall Buildings Report*, <<http://www.edinburgharchitecture.co.uk/skyline-exhibition>>

Laureano P. 2012, *From the monument to the people: the new land scape vision to menage ecosystem with traditional knolege and its innovative use*, Atti del convegno internazionale *The International Protection of Landscapes*, september 19-21 2012, Florence, <<http://www.ipogea.org/site2/index.php/it/news/ultime-notizie/130-convegno-unesco-itki-sul-paesaggio-qthe-international-protection-of-landscapesq>>

<<http://conventions.coe.int/treaty/ita/Treaties/Html/176.htm>>

<<http://it.wikipedia.org/wiki/Portale:Firenze>>

<[http://mappe.provincia.fi.it/tolomeobinj/jsp/mappa\\_PTCP2012.html](http://mappe.provincia.fi.it/tolomeobinj/jsp/mappa_PTCP2012.html)>

<<http://portal.unesco.org/>>

<<http://web.rete.toscana.it/Fede/>>

<<http://whc.unesco.org/en/criteria>>

<<http://whc.unesco.org/en/list/29/>>

<<http://whc.unesco.org/en/list/726>>

<<http://whc.unesco.org/en/list/728>>

<<http://whc.unesco.org/en/list/1276>>

<<http://unesco.comune.fi.it/>>

<<http://universidadpatrimonio.net/eng/index.html>>

<[http://www.cultura.toscana.it/architetture/architetture\\_900/](http://www.cultura.toscana.it/architetture/architetture_900/)>

<[http://www.edinburgharchitecture.co.uk/edinburgh\\_tall\\_buildings.htm](http://www.edinburgharchitecture.co.uk/edinburgh_tall_buildings.htm)>

<<http://www.lamma-cres.rete.toscana.it>>

<<http://www.ocs.polito.it/biblioteca/viavas.htm>>

<<http://www.provincia.fi.it/conosci-la-provincia/sit/cartografia-tematica/>>

<<http://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico>>

<<http://www.sitiunesco.it/?p=30>>

<<http://www.sitiunesco.it/napoli-il-centro-storico.html>>

<<http://www.sitiunesco.it/la-ferrovia-retica-nei-paesaggi-di-albula-e-ber-nina.html>>

<[http://www.rivistasitiunesco.it/articolo.php?id\\_articolo=749](http://www.rivistasitiunesco.it/articolo.php?id_articolo=749)>

<<http://www.unesco.beniculturali.it>>

<<http://www.law.kyushu-u.ac.jp/programs/english/hiroshima/index.htm>>

### Webgrafia a supporto della normativa [Ultima consultazione 03/2015] | Webgraphy relating to regulations

Comune di Bagno a Ripoli 2011, *Piano Strutturale*, Bagno a Ripoli (FI), <[http://www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/opencms/opencms/Contenuti/Categoria\\_Primary/Gare\\_concorsi/Evento\\_47047.html?pagename=69](http://www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/opencms/opencms/Contenuti/Categoria_Primary/Gare_concorsi/Evento_47047.html?pagename=69)>

Comune di Bagno a Ripoli, *Variante generale al Piano Strutturale*, Approvato, <[http://www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/opencms/opencms/Contenuti/Categoria\\_Primary/Gare\\_concorsi/Evento\\_23563.html?pagename=69](http://www.comune.bagno-a-ripoli.fi.it/opencms/opencms/Contenuti/Categoria_Primary/Gare_concorsi/Evento_23563.html?pagename=69)>

Comune di Bagno a Ripoli, *Regolamento Urbanistico Vigente*, Approvato, <[http://centroservizi.lineacomune.it/ssproxy/comune\\_di\\_bagno\\_a\\_ripoli/urbanistica\\_e\\_lavori\\_pubblici/regolamenti/regolamenti/regolamento\\_urbanistico\\_attualmente\\_vigente.html](http://centroservizi.lineacomune.it/ssproxy/comune_di_bagno_a_ripoli/urbanistica_e_lavori_pubblici/regolamenti/regolamenti/regolamento_urbanistico_attualmente_vigente.html)>

Comune di Fiesole 2009, *Regolamento Urbanistico*, Fiesole (FI), <<http://www.comune.fiesole.fi.it/opencms/opencms/comune/normative/dettaglio-normativa/Regolamento-urbanistico-e-atti-approvati/>>

Comune di Firenze, Assessorato alla Cultura, Ufficio Centro Storico – Patrimonio Mondiale UNESCO 2006a, *Piano di Gestione*, a cura di C. Francini, L. Carsillo, C. Rizzetto, Firenze, <[http://unesco.comune.fi.it/export/sites/unesco/materiali/Piano\\_di\\_Gestione\\_def.pdf](http://unesco.comune.fi.it/export/sites/unesco/materiali/Piano_di_Gestione_def.pdf)>

Comune di Firenze, Assessorato alla Cultura, Ufficio Centro Storico – Patrimonio Mondiale UNESCO 2006b, *Management Plan 2006-2008*, a cura di C. Francini, L. Carsillo, C. Rizzetto, Firenze, <[http://unesco.comune.fi.it/export/sites/unesco/materiali/Management\\_Plan\\_2006\\_2008.pdf](http://unesco.comune.fi.it/export/sites/unesco/materiali/Management_Plan_2006_2008.pdf)>

Comune di Firenze 2011, *Piano Strutturale 2010*, Approvato, BURT n. 31 del 3 agosto 2011, Elaborato B, *Norme tecniche di Attuazione*, <[http://pianostrutturale.comune.fi.it/documenti\\_del\\_piano/](http://pianostrutturale.comune.fi.it/documenti_del_piano/)>

Comune di Firenze, Direzione ambiente, Ufficio geologia e valutazione di impatto ambientale, Direzione urbanistica, Servizio pianificazione urbanistica 2012, *Area di trasformazione Centro Alimentare Polivalente (CAP) Rapporto Ambientale VAS*, Firenze <[http://pianostrutturale.comune.fi.it/attorno\\_al\\_piano/](http://pianostrutturale.comune.fi.it/attorno_al_piano/)>

Comune di Firenze, Direzione Cultura, Turismo e Sport 2012, *Progetto Firenze, The walking city*, Firenze, <<http://sport.comune.fi.it/theWalkingCity/>>

Comune di Firenze 2014a, *Piano Strutturale 2010*, Firenze, <<http://pianostrutturale.comune.fi.it/>>

Comune di Firenze 2014b, *Regolamento Urbanistico*, Firenze, <<http://regolamentourbanistico.comune.fi.it/>>

Comune di Firenze, *Regolamento Urbanistico*, stesura definitiva Approvazione, <<http://regolamentourbanistico.comune.fi.it/>>

Comune di Napoli 2011, *Il Piano di Gestione del Sito UNESCO "Centro Storico di Napoli". Allegato A - WHS World Heritage Site*, Napoli, <<http://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/14142>>

Comune di Sesto Fiorentino 2005, *Piano Strutturale*, Sesto Fiorentino (FI), <[http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/piano\\_strutturale/piano\\_strutturale.htm](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/piano_strutturale/piano_strutturale.htm)>

Comune di Sesto Fiorentino 2013, *Regolamento Urbanistico*, Sesto Fiorentino (FI), <<http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/Engine/RAServePG.php/P/65691SF10700/M/76901SF10700>>

Comune di Sesto Fiorentino 2014, *Regolamento Urbanistico Comunale*, Approvato con Deliberazione Consiliare n° 6 del 28.01.2014, è divenuto efficace in data 26 marzo 2014, <<http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/Engine/RAServePG.php/P/76901SF10700/M/78091SF10707>>

Iten E. et al. 2006, *Management Plan, Candidature UNESCO World Heritage, Rhaetian Railways in the Abula / Bernina Cultural Landscape*, Chur (CH), <[http://erbeinformatik.org/index.php?option=com\\_content&view=article&id=116&Itemid=570&jsmallfib=1&dir=JROOT/A01-Documents-Allgemeine/Heritage+Management/Management+Plans&download\\_file=JROOT/A01-](http://erbeinformatik.org/index.php?option=com_content&view=article&id=116&Itemid=570&jsmallfib=1&dir=JROOT/A01-Documents-Allgemeine/Heritage+Management/Management+Plans&download_file=JROOT/A01-)

[Documents-Allgemeine/Heritage+Management/Management+Plans/rhaetian\\_railway\\_2006.pdf](http://www.comune.sesto-fiorentino.fi.it/Engine/RAServePG.php/P/65691SF10700/M/76901SF10700)>

Ministero per i Beni e le Attività Culturali, *Sistema Informativo Territoriale per i beni paesaggistici*, <<http://www.sitap.beniculturali.it>>

Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Direzione Generale per il Paesaggio, le Belle Arti, l'Architettura e l'Arte Contemporanea, <<http://www.pabaac.beniculturali.it>>

Ministero per i Beni e le Attività Culturali, Ufficio UNESCO, <<http://www.unesco.beniculturali.it>>

Provincia di Firenze, *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP 2013)*, Approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 1 del 10/01/2013 n°1 del 2013, <<http://www.provincia.fi.it/territorio/ptcp/>>

Provincia di Firenze 2013, *Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale variante di adeguamento del PTCP approvata con Delib. C.P. del 10/01/2013 (BURT n.11 del 13/03/2013)*, Firenze, <[http://mappe.provincia.fi.it/tolomeo-bin/jsp/mappa\\_PTCP2012.html](http://mappe.provincia.fi.it/tolomeo-bin/jsp/mappa_PTCP2012.html)>

Regione Toscana, *Carta dei Vincoli*, <<http://www.lamma-cres.rete.toscana.it/sitbc>>

Regione Toscana 2012, *Linee guida per la valutazione di impatto ambientale degli impianti eolici*, Centro stampa Giunta Regione Toscana, Firenze, <<http://www.regione.toscana.it/-/linee-guida-per-la-valutazione-di-impatto-ambientale-degli-impianti-eolici-risorsa-elettronica->

[http://www.regione.toscana.it/-/integrazione-al-pit-per-la-definizione-del-parco-agricolo-della-piana-e-la-qualificazione-dell-aeroporto-di-firenze?redirect=http%3A%2F%2Fwww.regione.toscana.it%2Fenti-e-associazioni%2Fpianificazione-e-paesaggio%3Fp\\_p\\_id%3D101\\_INSTANCE\\_RJ88a5qpXSYL%26p\\_p\\_lifecycle%3D0%26p\\_p\\_state%3Dnormal%26p\\_p\\_mode%3Dview%26p\\_p\\_col\\_id%3D\\_118\\_INSTANCE\\_cYkX8kKcms47\\_\\_column-1%26p\\_p\\_col\\_count%3D1](http://www.regione.toscana.it/-/integrazione-al-pit-per-la-definizione-del-parco-agricolo-della-piana-e-la-qualificazione-dell-aeroporto-di-firenze?redirect=http%3A%2F%2Fwww.regione.toscana.it%2Fenti-e-associazioni%2Fpianificazione-e-paesaggio%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_RJ88a5qpXSYL%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3D_118_INSTANCE_cYkX8kKcms47__column-1%26p_p_col_count%3D1)>

Regione Toscana, *Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di piano paesaggistico*, <[http://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico?redirect=http%3A%2F%2Fwww.regione.toscana.it%2Fenti-e-associazioni%2Fpianificazione-e-paesaggio%3Fp\\_p\\_id%3D101\\_INSTANCE\\_RJ88a5qpXSYL%26p\\_p\\_lifecycle%3D0%26p\\_p\\_state%3Dnormal%26p\\_p\\_mode%3Dview%26p\\_p\\_col\\_id%3D\\_118\\_INSTANCE\\_cYkX8kKcms47\\_\\_column-1%26p\\_p\\_col\\_count%3D1](http://www.regione.toscana.it/-/piano-di-indirizzo-territoriale-con-valenza-di-piano-paesaggistico?redirect=http%3A%2F%2Fwww.regione.toscana.it%2Fenti-e-associazioni%2Fpianificazione-e-paesaggio%3Fp_p_id%3D101_INSTANCE_RJ88a5qpXSYL%26p_p_lifecycle%3D0%26p_p_state%3Dnormal%26p_p_mode%3Dview%26p_p_col_id%3D_118_INSTANCE_cYkX8kKcms47__column-1%26p_p_col_count%3D1)>

UNESCO 2014, *Adoption of Retrospective Statements of Outstanding Universal Value*, WHC-14/38.COM/8E, 30 April 2014, Paris, pp. 92-96, <<http://whc.unesco.org/archive/2014/whc14-38com-8E-en.pdf>>

# Indice | Contents

## Introduzione | Introduction

**Sito Patrimonio Mondiale UNESCO Centro Storico di Firenze. Gestione e aspetti qualitativi dell'immagine urbana**  
*UNESCO World Heritage Site Historic Centre of Florence. Management and qualitative aspects of the urban image*

**Lo studio preparatorio per il progetto BUFFER\_ZONE per il Centro Storico di Firenze**  
*The preparatory study for the BUFFER\_ZONE project for the Historic Centre of Florence*

**Core zone e buffer zone – concetti e definizioni**  
*Core zone and buffer zone – concepts and definitions*

**Sito UNESCO Centro Storico di Firenze, criteri di iscrizione, Eccezionale Valore Universale e Paesaggio Storico Urbano**  
*The Historic Centre of Florence UNESCO Site, criteria of inscription, Outstanding Universal Value and Historic Urban Landscape*

**I temi approfonditi del sistema naturale e del sistema antropico**  
*Investigated themes of the natural system and the anthropic system*

**Le unità sceniche di paesaggio**  
*The Scenic Units of Landscape*

**Il primo progetto di zona cuscinetto per il sito UNESCO**  
*The first buffer zone project for the UNESCO site*

**Gestione delle trasformazioni e tutela dello skyline: la carta della sensibilità del Paesaggio Storico Urbano rispetto ai nuovi insediamenti**  
*Management of transformations and skyline protection: the Historic Urban Landscape and new settlements sensitivity map*

**La buffer zone per il Centro Storico di Firenze** 77  
*The buffer zone for the Historic Centre of Florence*

7 **Gli incontri con il Comitato di Pilotaggio e la condivisione con esperti e portatori di interesse** 79  
*The meetings with the Steering Committee, sharing with experts and stakeholders*

21 **Il processo di condivisione con i comuni interessati** 82  
*Participatory planning and consultation with the municipalities concerned*

23 **La buffer zone e l'individuazione dei suoi limiti** 100  
*The buffer zone and its limits identification*

**Rapporto tra buffer zone e Piano di Gestione** 107  
*The relation between the buffer zone and the Management Plan*

35 **Decision 39 COM 8B.44. La buffer zone per il Centro Storico di Firenze** 109  
*Decision 39 COM 8B.44. The buffer zone for the Historic Centre of Florence*

45 **Bibliografia | Bibliography** 113



Il volume presenta lo studio scientifico preparatorio svolto dal gruppo di ricerca dell'Università degli Studi di Firenze e le varie fasi di condivisione e confronto tra le amministrazioni interessate dei comuni di Firenze, Bagno a Ripoli, Fiesole, Sesto Fiorentino, nel procedimento che ha condotto alla definitiva proposta e approvazione della *buffer zone* per il sito UNESCO *Centro Storico di Firenze*.

La *buffer zone* è quell'ulteriore livello di tutela attorno al bene iscritto nella Lista funzionale alla preservazione del suo *Outstanding Universal Value*; ovvero è quella area attorno alla *core zone* atta a garantire la tutela e integrità del sito, del suo quadro scenografico, delle principali visuali da e verso l'oggetto di salvaguardia, ma anche avente la funzione di tutela e valorizzazione delle caratteristiche strutturali e funzionali intrinsecamente legate alle peculiarità identitarie del luogo, nell'ottica di sviluppo sostenibile rispetto alle necessità delle popolazioni che lo animano. La *buffer zone* per il *Centro Storico di Firenze* è stata approvata dalla Commissione del Patrimonio Mondiale il 6 luglio 2015, in occasione della 39<sup>a</sup> sessione (Bonn, 2015) con *Decision 39 COM 8B.44*.

*The book presents the preparatory scientific study carried out by the research group of the University of Florence, and the various phases of discussion between the concerned authorities of the municipalities of Florence, Bagno a Ripoli, Fiesole and Sesto Fiorentino, in the proceedings that led to the proposal and final approval of the buffer zone for the Historic Centre of Florence UNESCO site.*

*The buffer zone is the additional level of protection around the property inscribed in the List, functional to the preservation of its Outstanding Universal Value. It might be defined as an area around the core zone designed to safeguard and to ensure the integrity of the site, its scenic frame and the main views from and towards the property to be safeguarded. It also has the function of safeguarding and enhancing the structural and functional characteristics intrinsically associated with the distinctive features of the place, with a view to its sustainable development in relation to the needs of the population living there.*

*The buffer zone for the Historic Centre of Florence was approved by the World Heritage Committee on 6 July 2015, during the 39<sup>th</sup> session in Bonn, with Decision 39 COM 8B.44.*

**Marco Bini** Architetto, professore ordinario di Disegno dell'architettura nel Laboratorio di Rappresentazione dell'Architettura del corso di Laurea in Scienze dell'Architettura dell'Università di Firenze. Si occupa delle problematiche del Disegno e del Rilievo in relazione ai beni culturali ed archeologici in particolare.

**Marco Bini** Architect and full professor of Architectural Drawing in the Laboratory of Architectural Representation on the degree course in the Science of Architecture at the University of Florence. He specializes in drawing and surveying issues relating in particular to the cultural and archaeological heritage.

**Carolina Capitanio** Architetto, Phd, professore a contratto presso l'Università degli Studi di Firenze in Rappresentazione della città del territorio e del paesaggio, svolge la sua attività di ricerca presso il Dipartimento di Architettura di Firenze. Esperto in cartografia tematica per l'architettura e l'urbanistica, si occupa di rilievo e rappresentazione del paesaggio per la pianificazione e progettazione ambientale, di rilievo critico del costruito per il progetto di restauro, recupero e progettazione urbana, con particolare attenzione ai beni culturali patrimonio mondiale UNESCO.

**Carolina Capitanio**, architect, PhD, and Contract professor at the University of Florence in the field of Representation of the City, Territory and Landscape, carries out her research activities at the Department of Architecture of Florence. An expert in thematic cartography for architecture and town planning, her work deals with surveying and landscape representation for planning and environmental design, critical surveying of buildings for restoration projects, designing urban restoration and renewal, and urban planning, with a special focus on UNESCO World Heritage sites.

**Carlo Francini** Storico dell'arte, dal 2005 è responsabile dell'ufficio Ufficio UNESCO di Firenze e Site manager del sito del Patrimonio Mondiale "Centro Storico di Firenze". Dal 2009, è inoltre Coordinatore scientifico dell'Associazione Beni Italiani Patrimonio Mondiale UNESCO e membro del Comitato Scientifico di "Casa Buonarroti". Inoltre dal 2013 Carlo Francini è membro onorario della Accademia delle Arti del Disegno e socio ICOMOS Italia.

**Carlo Francini** Art historian, head of the Florence UNESCO Office since 2005 and site manager of the "Historic Centre of Florence" UNESCO World Heritage site. Since 2009 he has also been the Scientific Coordinator of the Italian Association for UNESCO World Heritage Sites (Associazione Beni Italiani Patrimonio Mondiale UNESCO), and is a member of the "Casa Buonarroti" Advisory Committee in Florence. Moreover, Carlo Francini is an Honorary Academic of the Accademia delle Arti del Disegno, and, since 2013, a member of the ICOMOS Italy board.

ISBN 978-88-9608-032-0



9 788896 080320