



## **SCHEDA ANALITICO - DESCRITTIVA BENI PAESAGGISTICI**

DECRETO LEGISLATIVO 22 GENNAIO 2004, N. 42  
CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO ART. 143

LEGGE REGIONALE 10 NOVEMBRE 2014, N. 65  
NORME PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

**IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO**  
AI SENSI DELL'ART. 136 DEL D.LGS. 42/2004

### **ZONA PANORAMICA SITA NEL COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA**

**CODICE REGIONALE:** 9048261  
**CODICE MINISTERIALE:** 90101  
**GAZZETTA UFFICIALE:** N. 60 DEL 9 MARZO 1966  
**BURT:**

**PROVINCIA:** FIRENZE  
**COMUNE:** SAN CASCIANO IN VAL DI PESA

**MARZO 2019**



## MOTIVAZIONE

[...] la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per i suoi svariati aspetti e le sue aree alberate e coltivate, la ricchezza di edifici di grande importanza storica e artistica, la bellezza dei suoi paesaggi rurali nati da una secolare azione umana, rappresenta una serie di quadri naturali di grande suggestività tra i più belli della regione, godibili dalle strade, formando un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura; inoltre tutto il territorio offre visuali stupende verso Firenze e le alture che la sovrastano verso nord, che fanno come da fondale alla magica scenografia che via via si scopre percorrendo le strade della località, sia verso gli antichi nuclei abitati esistenti nel territorio oggetto della proposta di tutela, sia verso le valli che solcano il territorio che per la varietà delle coltivazioni agricolo-forestali offrono al viandante una serie di visuali unite anche rispetto al paesaggio toscano che è pure tanto celebre.

## IDENTIFICAZIONE DELL'AREA VINCOLATA

Tale zona è delimitata nel modo seguente:

in senso orario: ponte degli Scopeti sul fiume Greve;

1-2 fiume Greve (confine col comune dell'Impruneta) dal ponte degli Scopeti fino al ponte di Molamezza,

2-3 parallela, distanza ml. 100, a via Molamezza fino a Mercatale Val di Pesa;

3-4 parallela, distanza ml. 100, a strada comunale di Mercatale fino a San Piero;

4-5 parallela, distanza ml. 100, a strada poderale includente la villa "Le Corti" da San Piero fino a ricongiungersi nuovamente con la strada comunale di Mercatale;

5-6 parallela, distanza ml. 100, a strada comunale di Mercatale fino alla via Cassia;

6-7 parallela, distanza ml. 100, a via Cassia (strada statale n. 2) fino al bivio con la strada comunale degli Scopeti;

7-8 parallela, distanza ml. 100, a strada poderale dal bivio strada comunale degli Scopeti fino a Sant'Angelo;

8-9 parallela, distanza ml. 100, a strada vicinale da Sant'Angelo fino alla strada provinciale Val di Pesa;

9-10 parallela, distanza ml. 100, a strada provinciale Val di Pesa fino alla Cantina Antinori;

10-11 parallela, distanza ml. 100, a strada comunale di Pisignano dalla Cantina Antinori fino alla croce a nord-est della Bruscola;

11-12 parallela, distanza ml. 100, a strada poderale detta Croce sulla comunale Pisignano fino al borro della Cetinella;

12-13 parallela, distanza ml. 100, al Borro Cetinella fino alla confluenza col torrente Sugana;

13-14 parallela, distanza ml. 100, al torrente Sugana fino alla poderale del Podere Strada;

14-15 parallela, distanza ml. 100, alla poderale dal torrente Sugana fino alla casa colonica del Podere Strada;

15-16 parallela, distanza ml. 100, a strada Volterrana dalla casa colonica del Podere Strada fino a quota 160;



---

16-17 parallela, distanza ml. 100, alla poderale da quota 160 fino al Borro dell'Ermellino, confine col comune di Scandicci;

17-18 confine col comune di Scandicci e cioè il borro dell'Ermellino linea di confine a nord del podere Renaccio, dal borro alla strada Volterrana, strada Volterrana fino al confine del comune dell'Impruneta;

18-1 confine col comune dell'Impruneta e cioè borro dei Tramonti; fiume Greve; ponte degli Scopeti.

**SEGMENTAZIONE DEL PERIMETRO\***

<b>A</b>	in senso orario: Ponte degli Scopeti sul Fiume Greve; 1-2 Fiume Greve (confine col comune dell'Impruneta dal Ponte degli Scopeti fino al Ponte di Molamezza)
<b>B</b>	2-3 parallela, distanza ml. 100, a via Molamezza fino a Mercatale Val di Pesa
<b>C</b>	3-4 parallela, distanza ml. 100, a strada comunale di Mercatale fino a San Piero
<b>D</b>	4-5 parallela, distanza ml. 100, a strada poderale includente la Villa Le Corti da San Piero fino a ricongiungersi nuovamente con la strada comunale di Mercatale
<b>E</b>	5-6 parallela, distanza ml. 100, a strada comunale di Mercatale fino alla via Cassia
<b>F</b>	6-7 parallela, distanza ml. 100, a via Cassia (strada statale n. 2 fino al bivio con la strada comunale degli Scopeti)
<b>G</b>	7-8 parallela, distanza ml. 100, a strada poderale dal bivio strada comunale degli Scopeti fino a Sant'Angelo
<b>H</b>	8-9 parallela, distanza ml. 100, a strada vicinale da Sant'Angelo fino alla strada provinciale Val di Pesa
<b>I</b>	9-10 parallela, distanza ml. 100, a strada provinciale Val di Pesa fino alla Cantina Antinori
<b>L</b>	10-11 parallela, distanza ml. 100, a strada comunale di Pisignano dalla Cantina Antinori fino alla Croce a nord-est della Bruscola
<b>M</b>	11-12 parallela, distanza ml. 100, a strada poderale detta Croce sulla comunale Pisignano fino al Borro della Cetinella;
<b>N</b>	12-13 parallela, distanza ml. 100, al Borro Cetinella fino alla confluenza col Torrente Sugana
<b>O</b>	13-14 parallela, distanza ml. 100, al Torrente Sugana fino alla poderale del Podere Strada
<b>P</b>	14-15 parallela, distanza ml. 100, alla poderale dal Torrente Sugana fino alla casa colonica del Podere Strada;
<b>Q</b>	15-16 parallela, distanza ml. 100, a strada Volterrana dalla casa colonica del Podere Strada fino a quota 160
<b>R</b>	16-17 parallela, distanza ml. 100, alla poderale da quota 160 fino al Borro dell'Ermellino, confine col comune di Scandicci
<b>S</b>	17-18 confine col comune di Scandicci e cioè il Borro dell'Ermellino linea di confine a nord del Podere Renaccio
<b>T</b>	dal Borro alla strada Volterrana
<b>U</b>	strada Volterrana fino al confine del comune dell'Impruneta
<b>V</b>	18-1 confine col comune dell'Impruneta
<b>W</b>	e cioè Borro dei Tramonti

\* Al fine di permettere una più agevole delineazione del perimetro, nella descrizione dei *tratti* possono essere stati aggiunti termini e/o toponimi e/o capisaldi non originariamente presenti nel testo del provvedimento; per la fedele descrizione si rimanda al testo del provvedimento o al paragrafo *Identificazione dell'area vincolata*.



**Z**

Fiume Greve; Ponte degli Scopeti

#### NOTE

Tratto A: il toponimo Molamezza risulta essere in CTR Melamezza.

Tratto C: la strada comunale di Mercatale, all'interno del centro abitato di Mercatale Val di Pesa, risulta essere nella cartografia catastale via Sidney Sonnino e via Grevigiana, mentre all'esterno di tale centro abitato risulta essere in CTR S.P. Grevigiana per Mercatale n. 92.

Tratto E: l'ultimo tratto della strada comunale di Mercatale in CTR è viale Achille Grandi.

Tratto F: il primo tratto di via Cassia in CTR è viale Giovanni Pascoli.



## TESTO DEL PROVVEDIMENTO

DECRETO MINISTERIALE 31 GENNAIO 1966

### ***Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica sita nel comune di San Casciano Val di Pesa (Firenze).***

Il Ministro per la pubblica istruzione vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali;

visto il regolamento approvato con regio decreto 3 giugno 1940, n. 1357, per l'applicazione della legge predetta;

esaminati gli atti;

considerato che la commissione provinciale di Firenze per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 27 giugno 1964, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona panoramica sita nel territorio comunale di San Casciano Val di Pesa;

considerato che il verbale della suddetta commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della precitata legge, all'albo del comune di San Casciano Val di Pesa (Firenze);

vista l'opposizione presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo, da parte dei Signori Cateni;

considerato che - indipendentemente dal rilascio della licenza edilizia - il vincolo comporta, in particolare, l'obbligo da parte del proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, dell'immobile ricadente nella località vincolata di presentare alla competente soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualunque progetto di opere che possano modificare l'aspetto esteriore della località stessa;

riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per i suoi svariati aspetti e le sue aree alberate e coltivate, la ricchezza di edifici di grande importanza storica e artistica, la bellezza dei suoi paesaggi rurali nati da una secolare azione umana, rappresenta una serie di quadri naturali di grande suggestività tra i più belli della regione, godibili dalle strade, formando un complesso di cose immobili avente valore estetico e tradizionale dove l'opera dell'uomo è inscindibilmente fusa con quella della natura; inoltre tutto il territorio offre visuali stupende verso Firenze e le alture che la sovrastano verso nord, che fanno come da fondale alla magica scenografia che via via si scopre percorrendo le strade della località, sia verso gli antichi nuclei abitati esistenti nel territorio oggetto della proposta di tutela, sia verso le valli che solcano il territorio che per la varietà delle coltivazioni agricolo-forestali offrono al viandante una serie di visuali unite anche rispetto al paesaggio toscano che è pure tanto celebre;

## DECRETA:

la zona sita nel territorio del comune di San Casciano Val di Pesa, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.



Tale zona è delimitata nel modo seguente: in senso orario: ponte degli Scopeti sul fiume Greve; 1-2 fiume Greve (confine col comune dell'Impruneta) dal ponte degli Scopeti fino al ponte di Molamezza, 2-3 parallela, distanza ml. 100, a via Molamezza fino a Mercatale Val di Pesa; 3-4 parallela, distanza ml. 100, a strada comunale di Mercatale fino a San Piero; 4-5 parallela, distanza ml. 100, a strada poderale includente la villa "Le Corti" da San Piero fino a ricongiungersi nuovamente con la strada comunale di Mercatale; 5-6 parallela, distanza ml. 100, a strada comunale di Mercatale fino alla via Cassia; 6-7 parallela, distanza ml. 100, a via Cassia (strada statale n. 2) fino al bivio con la strada comunale degli Scopeti; 7-8 parallela, distanza ml. 100, a strada poderale dal bivio strada comunale degli Scopeti fino a Sant'Angelo; 8-9 parallela, distanza ml. 100, a strada vicinale da Sant'Angelo fino alla strada provinciale Val di Pesa; 9-10 parallela, distanza ml. 100, a strada provinciale Val di Pesa fino alla Cantina Antinori; 10-11 parallela, distanza ml. 100, a strada comunale di Pisignano dalla Cantina Antinori fino alla croce a nord-est della Bruscola; 11-12 parallela, distanza ml. 100, a strada poderale detta Croce sulla comunale Pisignano fino al borro della Cetinella; 12-13 parallela, distanza ml. 100, al Borro Cetinella fino alla confluenza col torrente Sugana; 13-14 parallela, distanza ml. 100, al torrente Sugana fino alla poderale del Podere Strada; 14-15 parallela, distanza ml. 100, alla poderale dal torrente Sugana fino alla casa colonica del Podere Strada; 15-16 parallela, distanza ml. 100, a strada Volterrana dalla casa colonica del Podere Strada fino a quota 160; 16-17 parallela, distanza ml. 100, alla poderale da quota 160 fino al Borro dell'Ermellino, confine col comune di Scandicci; 17-18 confine col comune di Scandicci e cioè il borro dell'Ermellino linea di confine a nord del podere Renaccio, dal borro alla strada Volterrana, strada Volterrana fino al confine del comune dell'Impruneta; 18-1 confine col comune dell'Impruneta e cioè borro dei Tramonti; fiume Greve; ponte degli Scopeti.

Il presente decreto sarà pubblicato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella gazzetta ufficiale insieme con il verbale della commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Firenze.

La soprintendenza ai monumenti di Firenze curerà che il comune di San Casciano Val di Pesa provveda all'affissione della gazzetta ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il comune stesso tenga a disposizione degli interessati, altra copia della gazzetta ufficiale, con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.

La soprintendenza comunicherà al Ministero la data della effettiva affissione della gazzetta ufficiale stessa.

Roma, addì 31 gennaio 1966



## TESTO DELL'ESTRATTO DEL VERBALE DELLA COMMISSIONE PROVINCIALE PUBBLICATO SU G.U.

COMMISSIONE PROVINCIALE PER LA TUTELA DELLE BELLEZZE NATURALI DELLA PROVINCIA DI FIRENZE

### *Verbale della riunione tenuta il giorno 27 giugno 1964*

Il giorno 27 giugno 1964 nei locali della Soprintendenza ai monumenti in Palazzo Pitti la Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Firenze si è riunita per discutere il seguente ordine del giorno:

1. Proposta di tutela di un territorio posto in comune di San Casciano Val di Pesa;

(*Omissis*).

Constatato il numero legale, dei commissari il presidente apre la seduta dando la parola all'arch. Morozzi che spiega la necessità di procedere a tutela ai sensi della legge n. 1497 di una fascia ai lati delle autostrade di grande comunicazione per impedire che le visuali che da esse si godono vengono completamente obliterate da costruzioni, specie a carattere industriale. Fa presente ai commissari come tale condizione si sia già verificata nel lato Firenze-Prato per l'Autostrada del mare. Informa anche presenti che ove si arrivi a tale decisione la Soprintendenza ha in animo di chiedere agli uffici similari di Toscana che un simile provvedimento venga preso nelle rispettive giurisdizioni.

Su quanto è stato detto dal soprintendente si inizia la discussione cui prendono parte i commissari: Barbolani, Monticalo e Gioia che pur accettando in linea di massima la proposta non credo io opportuno stabilire una fascia di larghezza uniforme lungo le due rotabili, e questo in relazione al fatto che il percorso delle due autostrade è talmente vario che una larghezza continua della fascia di rispetto verrebbe ad interessare sia zone di nessun interesse, sia abitati già esistenti; dello stesso avviso sono i rappresentanti del comune di Sesto che mostrano ai convenuti alcune tavole del piano regolatore del Comune dove già è prevista una certa zona di rispetto attorno agli svincoli autostradali.

La Commissione decide quindi che vengano compiuti alcuni sopralluoghi lungo le due strade, che si fissino sulle mappe le zone da tutelare e che il quesito sia riproposto in una prossima seduta.

*Vincolo di un territorio in comune di San Casciano Val di Pesa.*

La zona da tutelare e le sue caratteristiche vengono illustrate dall'arch. Gizdulich, che, in collaborazione, con il Comune interessato ne ha studiato un piano paesistico.

La Commissione decide che il territorio posto in comune di San Casciano Val di Pesa di cui alla planimetria allegata al presente verbale venga incluso negli elenchi delle cose da tutelare ai sensi della legge n. 1497 articoli 3 e 4 in quanto per varietà di aspetti, visuali, paesistiche godibili dalle strade, ricchezza di edifici di grande interesse storico ed artistico, bellezza di paesaggio rurale, nato da una secolare azione umana, esso territorio rappresenta una serie di quadri paesistici di grande bellezza, e ivi l'opera umana si è inscindibilmente fusa con quella naturale a costruire un insieme di compiuta bellezza.

La Commissione prende atto con compiacimento che della zona è stato studiato un piano paesistico e ne raccomanda la sollecita adozione.

La seduta termina alle ore 13,10.

*Il presidente*

(2035)





COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO

ART. 137 D. LGS 42/2004 E ART. 1 L.R. 26/2012

*Estratto del verbale relativo all'adunanza del giorno 6 marzo 2018*

*Omissis*

Vincolo denominato "Zona panoramica, sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa" (codice regionale 9048261).

In relazione a questo vincolo, si affronta la problematica riguardante alcuni tratti di delimitazione, che devono essere rivisti alla luce del tracciato di strade poderali, oggi non più facilmente individuabili, ma ben riportate nella planimetria originaria allegata al testo del provvedimento.

Tale planimetria, fino ad oggi non rinvenuta negli archivi della Soprintendenza territorialmente competente, viene nell'occasione fornita dal Comune di San Casciano Val di Pesa.

La Commissione rileva che trattasi effettivamente della cartografia originaria, pubblicata all'albo pretorio del Comune stesso, come allegato al provvedimento di vincolo, dal 4/4/1966 al 4/7/1966. Per tale motivo, copia della cartografia in oggetto viene acquisita agli atti.

Sulla base di tale cartografia, vengono quindi mostrati gli elaborati prodotti dal Comune, nei quali sono messi in evidenza i punti di scostamento e quindi le porzioni di perimetro che necessitano di una correzione.

La Commissione dà perciò mandato al LaMMA di elaborare la nuova perimetrazione sulla base della cartografia originale fornita dal Comune nella seduta odierna, cosicché nella prossima seduta la Commissione possa approvare la perimetrazione corretta.

Poiché il tratto da modificare è però elemento di confine anche dell'adiacente vincolo denominato Località "Ponterotto - Le Lame" ed aree limitrofe nel Comune di San Casciano Val di Pesa emanato nell'anno 2001 e individuato con codice regionale 9048361 e codice ministeriale 200224, il Dottor Costantini e il Dottor Angeli di LaMMA fanno notare che dovrà essere modificato anche il perimetro di quest'ultimo vincolo, al fine di mantenere la correttezza topologica degli tratti perimetrali di contatto tra i due vincoli.

Benché non fosse all'ordine del giorno la discussione anche di quest'ultimo vincolo, viene comunque discussa tale problematica, avvalendosi anche della presenza dei rappresentanti del Comune di San Casciano Val di Pesa. La Commissione concorda con quanto esposto e dà mandato al LaMMA di provvedere alla modifica anche del vincolo del 2001, al fine di assicurare la correttezza topologica dei tratti in adiacenza con il vincolo "Zona panoramica, sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa" del 1966.

Infine, sempre in relazione al vincolo del 2001 (*Località "Ponterotto - Le Lame" ed aree limitrofe nel Comune di San Casciano Val di Pesa*), in conseguenza di una specifica segnalazione del Comune, il Dottor Costantini e il Dottor Angeli illustrano una problematica riguardante il tratto terminale di tale vincolo, in corrispondenza dell'intersezione con il fiume Pesa. Concordando con l'osservazione del Comune, la Commissione approva la proposta di modifica dell'attuale restituzione cartografica, dando mandato al LaMMA di modificarla come riportato nell'allegato B del presente verbale, così da assicurare una maggiore corrispondenza con quanto espresso nel testo del provvedimento, nonché con la planimetria originaria ad esso allegata.

*Omissis*

La Commissione conclude i propri lavori alle ore 14.00

COMMISSIONE REGIONALE DEL PAESAGGIO

ART. 137 D. LGS 42/2004 E ART. 1 L.R. 26/2012

*Estratto del verbale relativo all'adunanza del giorno 15 maggio 2018*

Ordine del giorno:

*Omissis*

*3) Vincolo (Codice Regionale 9048261) denominato "Zona panoramica, sita nel Comune di San Casciano Val di Pesa": validazione nuova cartografia di LaMMA*

*Omissis*

Prende la parola il Dottor Luca Angeli di LaMMA il quale, riferendosi ai punti n. 2, n. 3 e n. 4 dell'Ordine del Giorno, mostra le nuove cartografie elaborate che, recependo alcune delle osservazioni dei Comuni e fatte proprie dalla Commissione durante la precedente seduta (vedi verbale appena approvato del 6 marzo u.s.), risolvono dunque le incertezze sino ad oggi esistenti anche per questi vincoli di cui all'allegato 4B) del PIT-PPR.

La nuova cartografia presentata, composta in cartaceo da cinque carte geografiche di vari formati, riferente ai punti n. 2, n. 3 e n. 4 dell'Ordine del Giorno, viene approvata e firmata da tutti i componenti; queste cinque carte geografiche diventano allegati parti integranti e sostanziali del presente verbale.

*Omissis*

La commissione conclude i propri lavori alle ore 13.50