



## COMUNE DI CARMIGNANO

Spazio riservato al Comune

**Oggetto:** PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO  
AMBIENTALE LEGGE REG.LE N° 65/2014 - REALIZZAZIONE DI ANNESSO  
POLIFUNZIONALE ED ABITAZIONE RURALE

**Committente:** Az. Agricola Collina del Falco di Meister Sylvia Via F. Coppi , 30 - Carmignano (PO)

**Ubicazione:** Via Montalgeto

**Elaborati:** Relazione paesaggistica

Tavola:

R

**Committente:** Az. Agricola Collina del Falco di Meister  
Sylvia Via F. Coppi , 30 - Carmignano (PO)



**STUDIO CERI s.r.l. a socio unico**  
Via Lodz, 29-31 - 59100-Prato  
tel. +39 0574542579  
fax.+39 0574643000  
info@studioceri.it

**Progettista:** Arch. Iuri Biasi

**Data:** 28/04/2022

**Rev.:** 02

## **RELAZIONE PAESAGGISTICA**

**Oggetto : programma pluriennale di miglioramento agricolo ambientale – Legge Regionale n. 65/2014**

**Realizzazione annesso polifunzionale ed abitazione rurale**

**Proprietà :** Az.. Agricola Collina del Falco di Meister Sylvia;

Comune di Carmignano.

Il sottoscritto Arch. Iuri Biasi con studio in Sarzana in via Silea, 2 , iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia della Spezia con n. 650 in qualità di tecnico incaricato, con la presente relazione descrive lo stato dei luoghi e le opere per cui si richiede l'Autorizzazione Paesaggistica.

## **ANALISI DELLO STATO ATTUALE**

### **DESCRIZIONE DEL CONTESTO PAESAGGISTICO**

#### **INQUADRAMENTO STORICO-AMBIENTALE**

Il territorio carmignanese fu intensamente interessato in antichità dalla presenza etrusca. I ritrovamenti fatti in varie campagne di scavi nella frazione di Comeana, sul crinale del Montalbano e soprattutto in località Artimino, indicano l'area come molto importante nell'espansione etrusca a nord dell'Arno, in relazione probabilmente a percorsi collinari passanti per il Montalbano destinati al collegamento tra la Toscana a sud dell'Arno e i passi appenninici.

I numerosi studi compiuti in queste terre nell'ultimo quarantennio e tuttora in corso hanno dimostrato come la frequentazione di queste terre sia molto più antica e da ricercarsi indietro nel tempo. Già nell'VIII-VII secolo a.C. Artimino infatti era stata scelta dagli Etruschi, - ai quali è dedicato il Museo Archeologico - che per primi ne conobbero e riconobbero la felice posizione: "tra Signa e Capraja nella sommità d'un poggio che propagasi dal fianco meridionale del Monte Albano, bagnato a settentrione e a levante dal torrente Elsana, o Erzana, e dal fiume Ombrone, mentre a scirocco e a ostro l'Arno solca intorno alle sue pendici. Questo poggio presentasi sotto forma di un bastione all'ingresso superiore dello stretto (Arctus) della Gonfolina", com'ebbe a scrivere il Repetti nel suo Dizionario Geografico Fisico Storico della Toscana.

Circa l'epoca romana, a parte il permanere dell'insediamento urbano di Artimino documentato fino all'epoca ellenistica e romana), fanno testimonianza i toponimi di origine prediale presenti sul territorio (come lo stesso "Carmignano").

La prima fonte che ci fornisce notizie sull'organizzazione territoriale dell'alto medioevo è il diploma di Ottone III del 998 che individua Artimino e Seano come pievi

della Diocesi di Pistoia. Nel XI secolo troviamo documentati invece i castelli di Artimino e Carmignano.



Figura 1 - veduta delle colline di Carmignano

Fino al XIII secolo è probabile che non esistesse un particolare ruolo dominante di Carmignano che doveva dividere con Artimino, Bacchereto e Tizzana il ruolo di fortificazione posta lungo una precisa linea difensiva del Montalbano, avamposto di Pistoia verso l'Arno. Comunque nel XIII e XIV secolo l'attuale territorio di Carmignano era diviso tra due autonomi comuni rurali con propri statuti e propri confini, Artimino e Carmignano, inizialmente appartenenti al contado pistoiese di cui costituivano due capisaldi del sistema difensivo. Il territorio carmignanese fu oggetto, di un'aspra contesa tra Pistoia e Firenze, che sul volgere del XIV secolo ebbe definitivamente il sopravvento dopo aver rischiato di soccombere sotto i colpi di Castruccio Castracani che guerreggiò a lungo nell'area per contendere a Firenze un territorio così importante per il controllo di una vasta area.

Il piccolo borgo rimurato e fortificato da Castruccio Castracani fu nel 1327 di nuovo teatro di una cruenta battaglia vinta anch'essa dai fiorentini. Con l'accordo firmato tra le parti il 24 marzo 1329 si stabilì che i castelli di Artimino, Carmignano, Castellina di Limite di Vitolino e Bacchereto fossero governati metà da parte Guelfa metà da parte Ghibellina. D'allora in poi il distretto politico di Artimino fu riunito al contado fiorentino tanto che il giglio di Firenze fu aggiunto sullo stemma della

popolazione, che priva recava un drago marino. Il lungo periodo di pace che seguì portò alla decadenza del castello.

Nel XIV secolo, l'area carmignanese, ormai assoggettata a Firenze, entrerà nell'orbita economica pratese. Tra il XV e XVI secolo la famiglia Medici con Cosimo il Vecchio e Lorenzo il Magnifico acquisterà vaste aree in soprattutto nella zona di Poggio a Caiano, dove verrà edificata la sontuosa dimora ora conosciuta come Villa Medicea, e poi a partire da Cosimo I, l'interesse dei Granduchi, sempre di casa Medici, fino alla costruzione dell'altra Villa di Artimino ed alla costituzione della bandita del Barco Reale su gran parte del territorio carmignanese.

Nel 1716 il granduca Cosimo III stabilì una serie di norme molto restrittive per la produzione dei vini all'interno della bandita. Fu il primo esempio di Denominazione di Origine Controllata che la storia ricordi, anticipando addirittura di un secolo la *"Appellation d'origine contrôlée"* francese. Al giorno questo vino esiste ancora (fa parte della famiglia dei Carmignano ed è appunto denominato Barco Reale).

Con il passare del tempo e la fine della dinastia Medici il commercio del legname e le battute di caccia subirono un forte declino. Per il barco cominciò un periodo di decadenza culminato nel 1772, quando il granduca Pietro Leopoldo di Lorena decise la sbandita, la destituzione della riserva e la destinazione dell'area a nuovi utilizzi.

Il castello di Carmignano, stretto sull'altura dell'attuale Rocca, con il passare del tempo di spopolò ed il borgo si espanse sul pendio sud dando il via al futuro sviluppo urbanistico della città attuale.

Il territorio di Carmignano conta circa 38,59 km quadrati di area collinare fortemente caratterizzata e storicizzata sia da tradizioni culturali, che da insediamenti architettonici che ne arricchiscono il colpo d'occhio.

Ville storiche, pievi e nuclei fortificati, insieme ad una ricca e pregiatissima produzione di olii e vini fanno delle colline carmignanesi un territorio dai forti connotati storico-ambientali-produttivi.

Il territorio è organizzato in un insieme armonioso di campi coltivati, case coloniche e piccoli nuclei abitativi, dove ogni elemento come, muri a secco, fossi, vie poderali, fonti, fanno parte di un unico equilibrio. Questo paesaggio è caratterizzato dalla coltura della vite e dell'olivo che qua e là lasciano il posto a piccoli boschi di pini,

quercioli e lecci, cui si associano, con filari di cipressi che segnano i crinali e i confini di proprietà, a formare il paesaggio.

I pregi paesaggistici dell'area collinare costituisce ancora oggi una notevole attrattiva: si tratta di un paesaggio in parte plasmato dall'uomo, ma che lascia ancora intravedere le sue origini "selvagge".

In particolare rimane evidente quello che oggi è il frutto di un processo iniziato nel rinascimento, quando il paesaggio agrario venne completamente modificato in base all'organizzazione mezzadrile delle unità poderali, che soppiantò ed eliminò quasi del tutto l'organizzazione feudale, facendo sparire o ristrutturare gli antichi castelli.

Si tratta di un paesaggio in cui i segni del lavoro umano sono intanto riconoscibili nel variare delle culture: il manto boschivo che anticamente rivestiva le colline è stato in parte sostituito da culture pregiate come l'ulivo e la vite; mentre alcune coloniche e case, ancora come un tempo isolate o raccolte in piccoli agglomerati, hanno ormai perduto la loro funzione agricola.

## MORFOLOGIA DELL'AREA

L'intervento oggetto della presente pratica edilizia è inserito in un contesto collinare.

Nella zona si trovano zone a forte pendenza, terrazzamenti realizzati con contenimento del terreno in muri a pietra a secco.

Alcune zone giacciono in stato di semiabbandono con uliveti invasi da rovi.

Verso monte si trovano gli uliveti di proprietà e zone boschive.

Oltre alla viabilità principale, vi sono dei collegamenti secondari prevalentemente in terra battuta o/e misto ghiaia.



Figura 2 - Immagine satellitare



## ANALISI URBANISTICA E VINCOLI

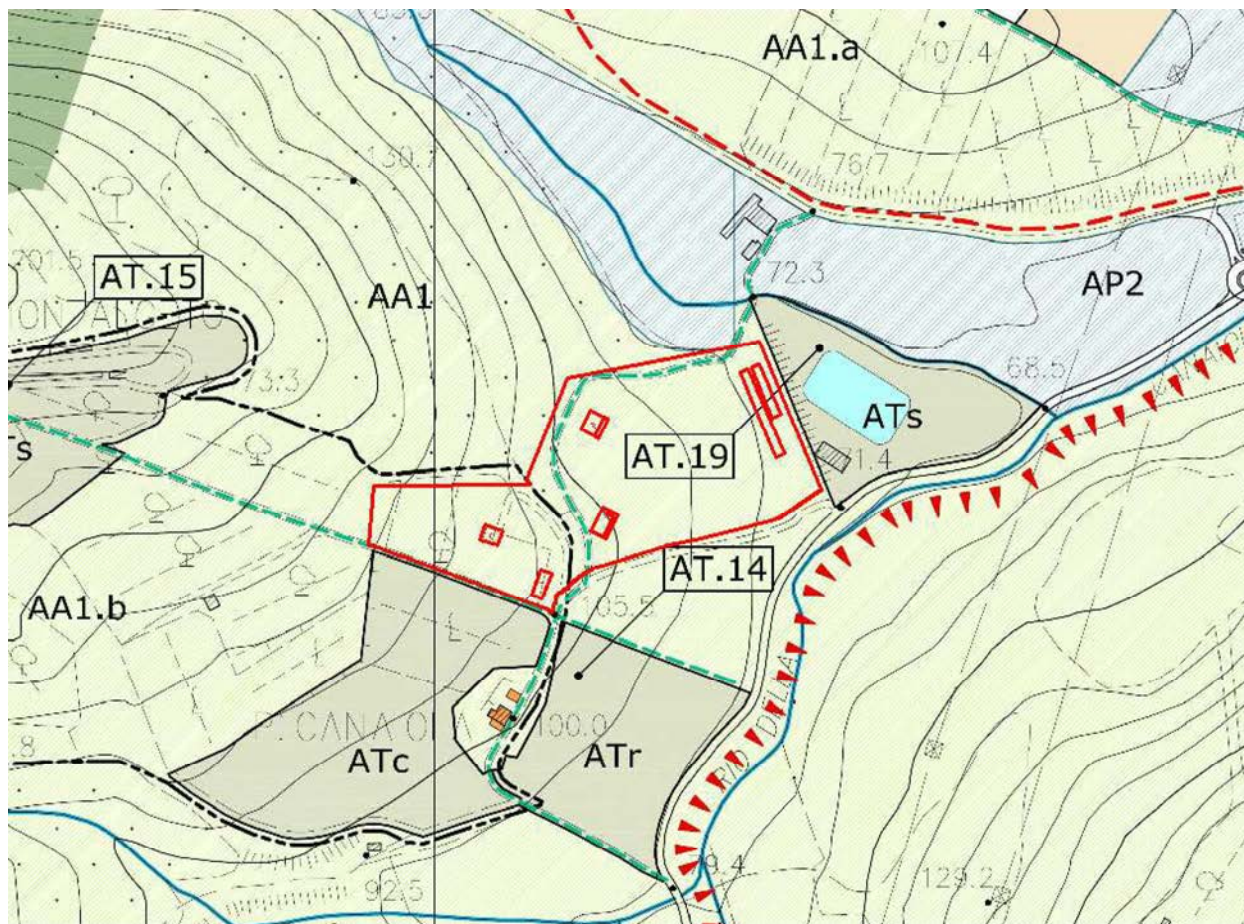


Figura 3 - Estrattu R.U. vigente

Nel Regolamento Urbanistico, II VARIANTE approvata con D.C.C. N.01 del 14/01/2021 la zona di intervento è individuata nella UTOE 5 “Carmignano – S. Cristina – La Serra” viene classificata come “zona E – agricola”.

La parte a ovest (divisa da uno stradello agricolo) è classificata come Art. 25.2.2 - Ambito AA1.b “Le isole agricole di Fornia e Montalgeto”

2Al fine di salvaguardare l'Ambito individuato come Invariante dal Piano Strutturale, la nuova edificazione è limitata agli annessi di cui all'Art. 41 comma 4 L.R. 1/2005 e disciplinati dall'Art. 25.2 comma 6 delle presenti N.T.A. nonché ai manufatti precari di cui all'Art. 41 comma 8 L.R. 1/2005 e disciplinati dall'Art. 25.2 comma 6.3 delle presenti N.T.A. previa dimostrazione dell'impossibilità di realizzarli in altre aree ad esclusiva funzione agricola non soggette a specifica tutela.

In detta area è previsto il mantenimento della serra e la costruzione di una tettoia di mq 120 per rimessa delle attrezzature e mezzi agricoli in luogo della struttura provvisoria.

Nella parte sottostante:

Art. 25.2.1 - Ambito AA1. “Le aree agricole del Sottosistema Carmignano-S.Cristina-La Serra” –In tale Ambito, oltre alla realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo con le disposizioni dell’Art. 25.7.1 delle presenti N.T.A. e agli annessi ammessi nelle aree a esclusiva funzione agricola di cui all’Art. 25.2 commi 6, 6.1, 6.2, 6.3 delle presenti N.T.A., è ammessa l’installazione di serre a carattere temporaneo e di serre permanenti ai sensi dell’Art. 25.2 comma 6 g) delle presenti N.T.A.

Verranno realizzate le seguenti strutture:

- a) Abitazione dell’imprenditore pari a mq 126,53 di S,U, e mq 175,80 di S.n.r. pari ad una SUL di mq 146,40< mq 150,00 ammissibili
- b) Annesso rurale polifunzionale pari ad una superficie di servizio di mq 18,44, ed una superficie per attività pari a mq 141,89 per un totale di mq 160,33
- c) Due serre di circa mq 260 ciascuna per un totale di mq 520,00.

Nella Variante di adeguamento alla L.R. 1/2005 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale 2008 approvata con delibera del consiglio Provinciale n. 7 del 04 Febbraio 2009, l'area in oggetto è soggetta a:

- Articolo 8 PIT - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. (art.142. c.1, lett. c, Codice) Aree tutelate per legge - Lett. m) –
- Articolo 15 PIT - Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice) (codice vincolo PO02)
- Articolo 12 I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice) (aggiornamento DCR 93/2018)

Le zone boscate si limitano ad una piccola porzione che suddivide la zona di proprietà a ovest da quella ad est



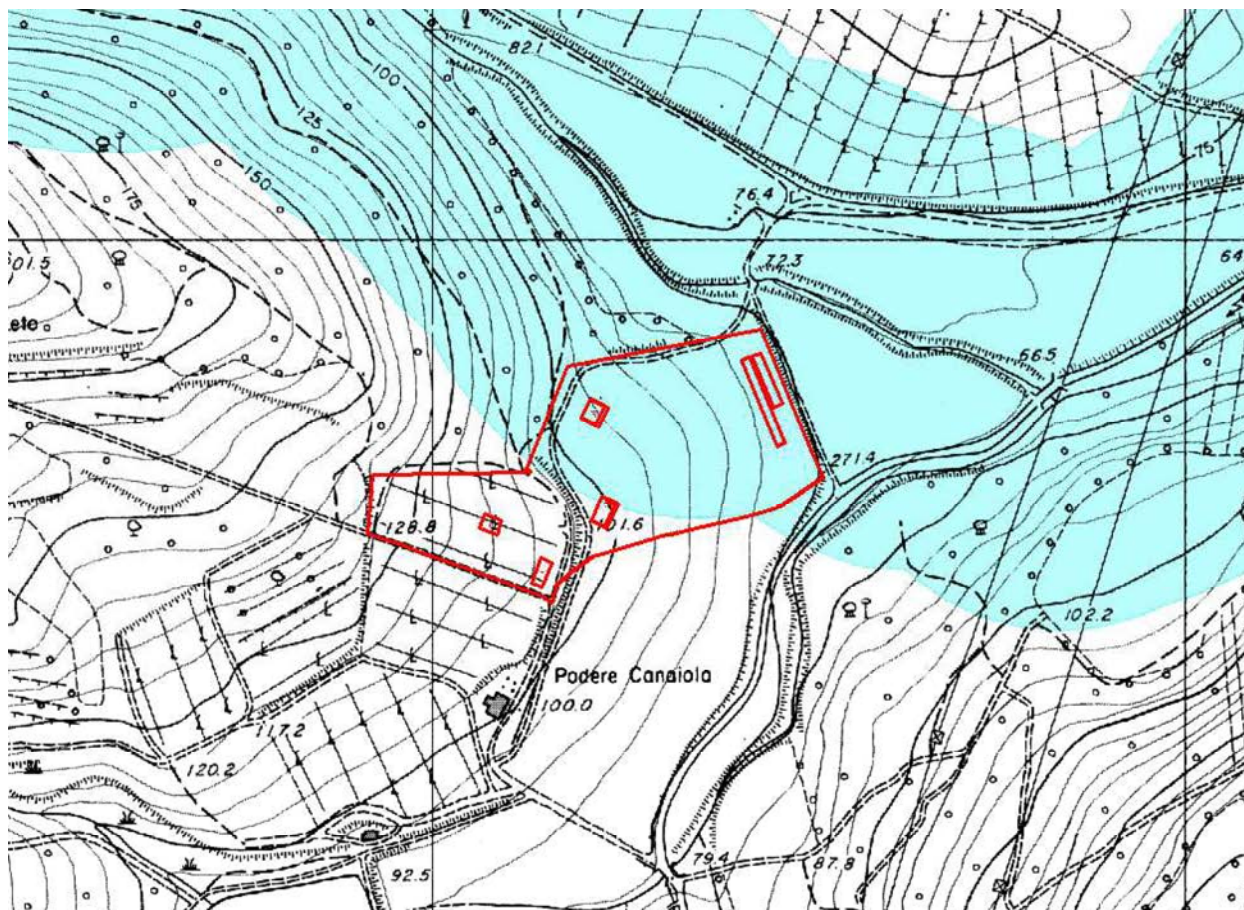


Figura 4 - Aree tutelate per legge - Lettera c) - I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua

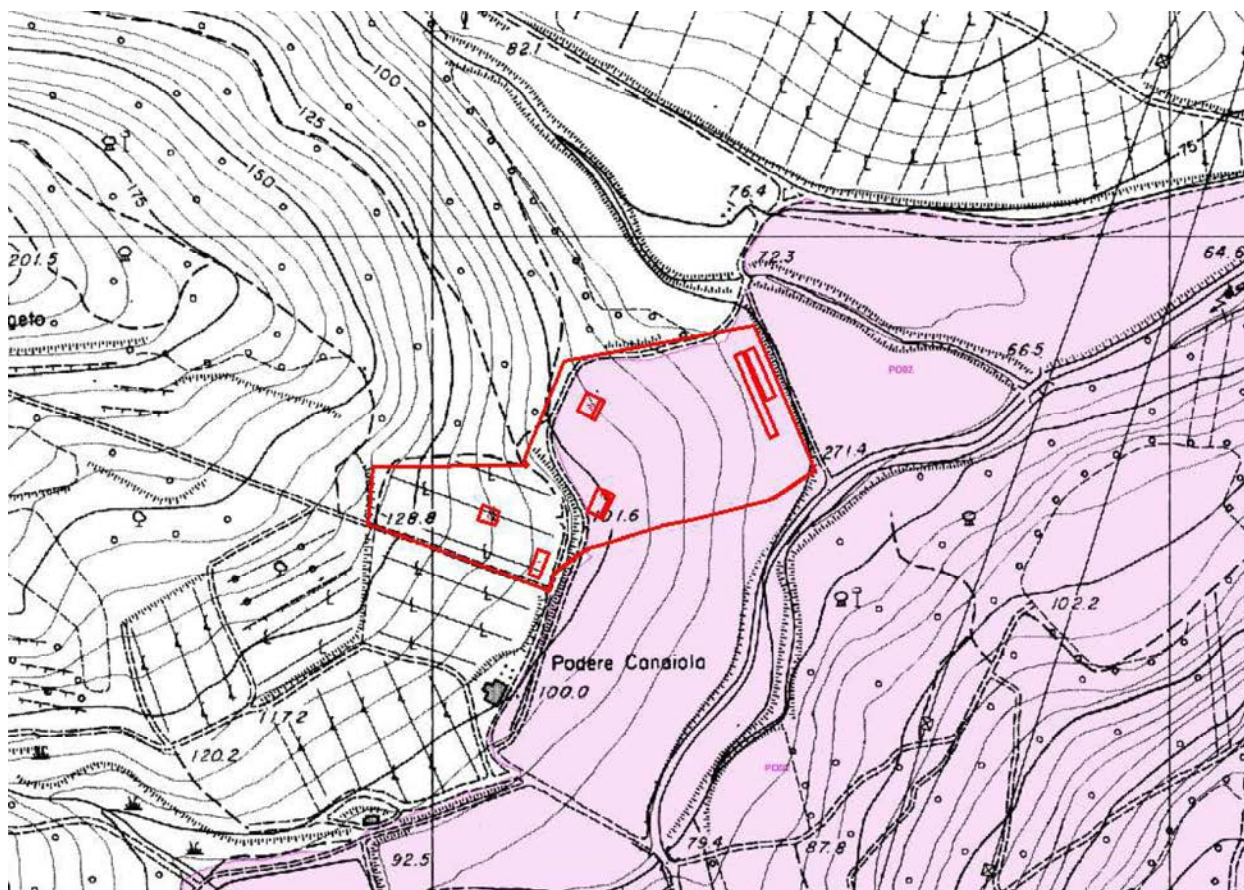


Figura 5 - Aree tutelate per legge - Lett. m) - Le zone di interesse archeologico



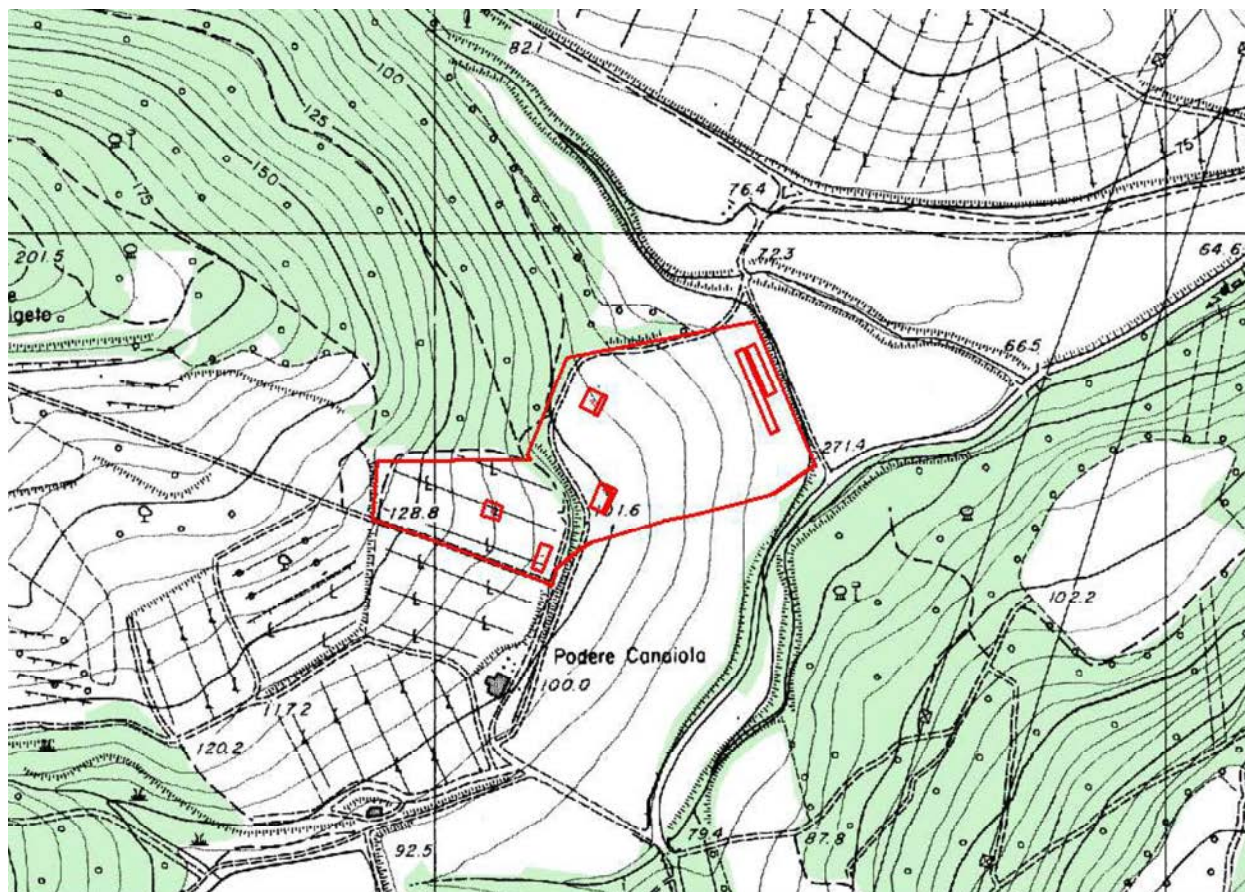


Figura 6 - Aree tutelate per legge - Lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi - aggiornamento DCR 93/2018

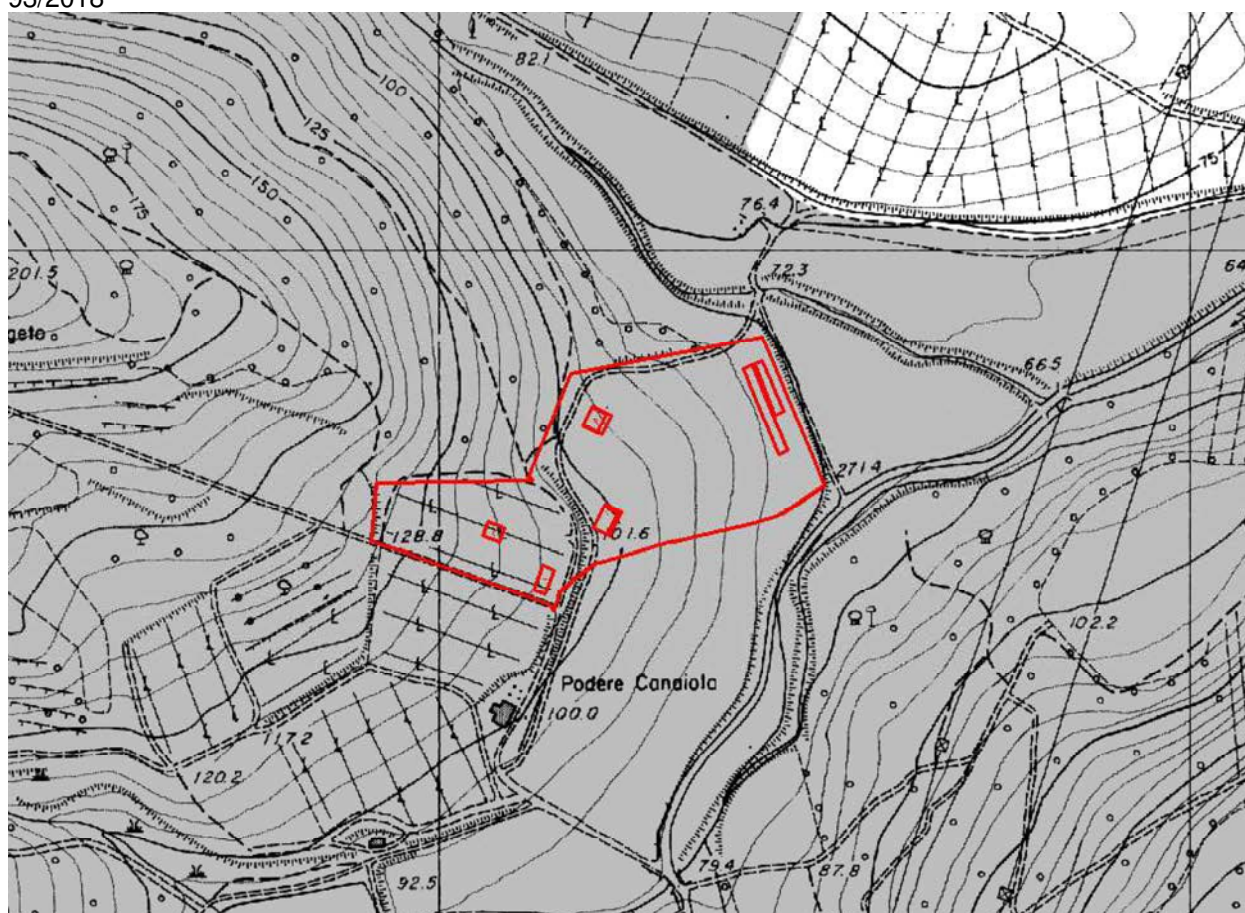


Figura 7 - Vincolo idrogeologico

## DESCRIZIONE STATO ATTUALE

L'ambiente circostante l'area di proprietà è destinata bosco, zone incolte, uliveto e prato.

A valle vi è un lago per la pesca sportiva con annesso locale per la ristorazione ed relative attrezzature esterne.

All'Ufficio del Territorio di Prato al Comune di Carmignano il terreno oggetto di intervento è identificato nel Foglio di mappa 42, Particella 20; 44; 105; 108; 110; 113; e 115; 159 e 174 per una superficie complessiva di circa mq 28.289.

Allo stato attuale sul terreno sono presenti due manufatti con caratteristiche di precarietà e temporaneità: un annesso in legno e lamiera oltre ad una serra a tunnel con struttura portante in arcate in metallo e copertura in pvc.

Nella proprietà troviamo un uliveto nella zona ad ovest (zone a monte); terreni a prato e coltivati scendendo a est verso valle.

## DESCRIZIONE STATO DI PROGETTO

Il progetto proposto nel suo complesso prevede:

- la demolizione integrale del manufatto in legno (realizzato a titolo di provvisorietà);
- la realizzazione di una tettoia per ricovero attrezzi con struttura portante in legno con copertura a capanna costituita da tavolato in legno e soprastante manto in laterizio;
- il mantenimento della serra esistente;
- la realizzazione di due nuove serre tunnel realizzate con struttura in arcate metalliche e telo di copertura in pvc nella zona di fondo valle;
- la costruzione di un annesso rurale polifunzionale;
- la costruzione dell'abitazione dell'imprenditore agricolo.

L'annesso agricolo sarà realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato.

La copertura a capanna avrà struttura portante in costituita da travi e correnti in legno; gli aggetti delle gronde saranno realizzati con travicelli in legno e pianelle in cotto. Il manto di copertura verrà realizzata con embrici e coppi toscani supportati con sottostante coibentazione; lo spessore del pacchetto di coibentazione delle falde di copertura sarà mantenuto all'interno dell'involucro edilizio. I tamponamenti esterni saranno realizzati in muratura tipo poroton con intonaco a calce idraulica naturale di colore grigio corda. Gli infissi saranno in legno con sezione tipica del luogo e davanzale in pietra serena; dello stesso materiale sarà il capitello in pietra posto sui pilastri del porticato.

Sono previste inferriate metalliche alle finestre.

Pluviali e canale di gronda saranno in rame.

La pavimentazione dei marciapiedi sarà in pietra del luogo.

La costruzione dell'abitazione dell'imprenditore che sarà disposta su due piani:

a piano interrato si trovano cantina e garage mentre l'abitazione sarà a piano terra.

La struttura portante così come i muri di contenimento della rampa che porta alla zona interrata saranno realizzati in calcestruzzo armato.

La copertura a capanna avrà struttura portante in costituita da travi e correnti in legno; gli aggetti delle gronde saranno realizzati con travicelli in legno e pianelle in cotto. Il

manto di copertura verrà realizzata con embrici e coppi toscani supportati con sottostante coibentazione; lo spessore del pacchetto di coibentazione delle falde di copertura sarà mantenuto all'interno dell'involucro edilizio. I tamponamenti esterni saranno realizzati in muratura tipo poroton con intonaco a calce idraulica naturale di colore grigio corda. Gli infissi saranno in legno con sezione tipica del luogo e davanzale in pietra serena; dello stesso materiale sarà il capitello in pietra posto sui pilastri del porticato.

Pluviali e canale di gronda saranno in rame.

La pavimentazione dei marciapiedi sarà in pietra del luogo.

Esternamente, tutta la viabilità carrabile escluso trattori verrà realizzata in ghiaia rullata con sottostante panno in tessuto non tessuto, mentre i cordonati saranno in calcestruzzo (effetto pietra), infine gli stalli delle auto saranno realizzati con autobloccante in cemento tipo PAVER VELEIA (effetto pietra).



## EFFETTI CONSEGUENTI LA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'intervento previsto lascia pressoché invariati i caratteri ambientali e la percezione del paesaggio.

### **Principali tipi di modificazioni e di alterazioni**

Di seguito vengono riportate le analisi delle modificazioni più significative effettuate in relazione al tipo di contesto territoriale ed al tipo di progetto proposto per la verifica della potenziale incidenza degli interventi proposti sullo stato del contesto.

- *Modificazioni dello skyline naturale, dell'assetto paesistico percettivo, scenico o panoramico:* l'intervento si trova a valle della zona boscata e delle aree destinate ad uliveto pertanto interferirà in maniera minimale con la percezione visiva di questa emergenza naturalistica. Gli edifici saranno ad un piano al fine di ridurre al minimo le modificazioni dell'assetto paesistico percettivo.
- *Modificazioni della compagine vegetale dell'assetto fondiario, agricolo e colturale:* nessuna modifica della compagine vegetale; è prevista la coltivazione dei terreni come previsto dal Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale; l'assetto agricolo rimarrà invariato ad esclusione delle limitate aree occupate dagli edifici e relative zone di pertinenza.
- *Modificazioni della morfologia e della funzionalità ecologica, idraulica e dell'equilibrio idrogeologico:* per la realizzazione del progetto saranno ridotti al minimo i movimenti di terra necessari per l'intervento tali da alterare l'attuale assetto morfologico del territorio e per ciò che riguarda l'assetto idrogeologico, la serie di interventi in progetto prevedono anche le opere necessarie alla manutenzione ed integrazione del sistema di raccolta e deflusso delle acque meteoriche.

## MITIGAZIONE DELL'IMPATTO DELL'INTERVENTO

La realizzazione dell'intervento, vista la modesta altezza degli edifici, non interferisce con la percezione del paesaggio.

E' poi prevista la coltivazione dei terreni come previsto dal Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale.

Le aree esterne rimarranno a verde ; sarà in ghiaia la pavimentazione della strada, comunque materiale drenante.

Verranno recuperati e riqualificati i paesaggi degradati.

## CONSIDERAZIONI FINALI

Sulla base dei risultati ottenuti dall'analisi preliminare nonché delle analisi paesaggistiche riportate nella presente relazione, si può concludere, a verifica della validità delle scelte progettuali, che non vi sono impatti rilevanti, e che comunque l'opera in progetto incide sul sistema ambientale, nel suo complesso, in misura molto modesta e tale da non arrecare alcuna sensibile alterazione delle preesistenti condizioni anche in ordine all'inserimento paesaggistico nel contesto territoriale esaminato e descritto.

## FOTOINSERIMENTO



Figura 8 - Vista da via Arrendevole



Figura 9 - Vista da via Ginestre

Prato li, 28/04/2022

II TECNICO

Arch. Iuri Biasi