

RELAZIONE GENERALE

Oggetto : PROGRAMMA AZIENDALE PLURIENNALE DI MIGLIORAMENTO AGRICOLO AMBIENTALE (P.A.P.M.A.A.) - Legge Regionale n. 65 del 10.11.2014 – Territorio Rurale Titolo IV Capo III - Disposizioni sul territorio rurale Regolamento di attuazione n. 63/R del 25/8/2016 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale –

Ubicazione dell'immobile: Comune di Carmignano località Montalgeto, Via Montalgeto

Richiedente: Az. Agricola Collina del Falco di Meister Sylvia- sede in Carmignano Via F. Coppi, 30

Progettista: **Geom. Campanelli Fabrizio**

Il sottoscritto Geom. Campanelli Fabrizio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Prato con il n° 127, con studio in Poggio a Caiano Via L. da Vinci, 48/B, in qualità di progettista della presente richiesta, espone quanto segue:

1 - Identificazione dell'immobile ed ubicazione.

L'immobile oggetto di intervento è ubicato in una zona collinare prettamente agricola inserito fra le frazioni di Artimino, La Serra e Comeana lungo Via Montalgeto. Esso è posto a circa mt. 130,00 s.l.m. in una zona collinare ed è collegato dalla viabilità pubblica con le frazioni di Comeana, Artimino e La Serra,

Il terreno è posto a monte della pubblica Via in una zona prettamente agricola con presenza di aree boscate ed agricole fra le quali uliveti e vigneti e con inseriti fabbricati a prevalenza di destinazione ex rurale.

2 - Riferimenti Urbanistici e regolamentari.

L'immobile è inserito in una zona a vincolo idrogeologico nel sistema territoriale del Barco Reale – S5 - Sottosistema Montalgeto – Le Ginestre – Pinone;

5a Montalgeto – Le Ginestre - Fornia -

Il Sistema Territoriale del Barco Reale è esteso dal Rio della Canaiola alla Torre di S. Alluccio, comprende le pendici boscate di accentuata acclività del Montalbano che delimita a sud-ovest il territorio comunale. L'intera area del Sottosistema apparteneva alla tenuta medicea del Barco Reale del cui antico muro di cinta restano a tratti tracce. I boschi, pur non possedendo caratteri di particolare pregio, presentano buona ricchezza di specie conseguente discreto grado di biodiversità. 42 I rarissimi piccoli insediamenti sono concentrati lungo la strada Vergheretana (Verghereto, Le Ginestre) o negli immediati intorno e presentano i caratteri di nuclei. Sono presenti rari complessi colonici. Nell'area Montalbano - Pietramarina - Pinone, sono presenti strutture turistiche di relativamente recente realizzazione.

Il Sottosistema Montalgeto - Le Ginestre - Pinone comprendente l'area est del Sistema fra il Rio Canaiola e il Pinone. Gli indirizzi programmatici e le conseguenti strategie operative sono finalizzate al rafforzamento del turismo giovanile ed ecocompatibile, già consolidato nell'area, attraverso l'incremento della ricettività e delle attrezzature ricreative, sportive e di ristoro (albergo Montalbano, attrezzature della Riviera di Pietramarina e del Pinone) e la realizzazione di percorsi e piste equitabili; alla salvaguardia delle aree boscate attraverso il rispetto delle cenosi naturali e la difesa dal rischio di incendi.

Studio Campanelli

Via L. da Vinci, 48/b – 59016 Poggio a Caiano (PO) - tel. e fax 055 8797754

Il terreno è inserito nel R.U. vigente come Art. 25.2 - Aree ad esclusiva funzione agricola (AA1)

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

2 - Al 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.a “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 ai sensi dell'Art. 25.2 comma 6.4 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 146,40 di S.E.
- 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) una tettoia per rimessi attrezzi di circa mq 120,00
- d) una serra esistente di mq 234
- e) una serra a tunnel di circa mq 216

f) una serra a tunnel di circa mq 304

3 - Descrizione catastale

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 mq 28.289

4 - Note descrittive dello stato attuale dell'immobile

Allo stato attuale sul terreno sono presenti due manufatti una con caratteristiche di precarietà e temporaneità costituito da un annesso in legno e lamiera autorizzato dall'Amm.ne Com.le per un periodo determinato, mentre la serra in metallo e pvc risulta autorizzata dall'amm.ne Com.le

5 - Tipologia dell'opera e descrizione dell'intervento

La nuova struttura nel suo complesso prevede:

- La demolizione integrale del manufatto in legno (realizzato a titolo di provvisorietà) e la realizzazione di una tettoia in ferro con copertura a pannelli sandwich tipo embrici e coppi;
- Il mantenimento della serra esistente;
- La realizzazione di due nuove serre;
- La realizzazione di una tettoia per ricovero attrezzi
- La costruzione di un annesso rurale polifunzionale da realizzarsi con struttura portante in c.a. per le fondazioni ed i pilastri, mentre il solaio di copertura (tetto), insieme alle gronde verrà realizzato con travi e correnti in legno e pannelle in cotto. La copertura verrà realizzata con embrici e coppi toscani supportati da idonea coibentazione. Le finiture esterne oltre alla tamponatura in poroton

saranno provviste di cappotto termico (circa cm. 10) ad intonaco civile con colori chiari (dal bianco antico al giallo ocra) mentre gli infissi in ferro con vetri di sicurezza ed inferriate. I pilastri del porticato verranno realizzati in c.a. e rivestiti a mattoni con collarino o capitello in pietra serena;

- La costruzione dell'abitazione dell'imprenditore che sarà disposta su due piani: interrato e terra. La tipologia edilizia sarà del tipo in c.a. per le fondazioni i pilastri ed il solaio del piano terra, mentre il solaio di copertura (tetto), insieme alle gronde verrà realizzato con travi e correnti in legno e piastrelle in cotto. La copertura verrà realizzata con embrici e coppi toscani supportati da idonea coibentazione (tetto ventilato). Le finiture esterne sono previste con poroton di cm. 30 e cappotto termico di circa cm. 10 oltre ad intonaco civile con colori chiari (dal bianco antico al giallo ocra) mentre gli infissi in legno con vetri camera ed inferriata in ferro. I pilastri del porticato verranno realizzati in c.a. e rivestiti a mattoni con collarino o capitello in pietra serena;

- Esternamente, tutta la viabilità carrabile escluso trattori verrà realizzata in ghiaia rullata con sottostante panno in tessuto non tessuto, mentre i cordoni saranno in calcestruzzo (tipo pietra), infine i parcheggi saranno realizzati con autobloccante in cemento tipo PAVER VELEIA.

6 - Contesto paesaggistico dell'intervento.

Il nuovo intervento è ubicato nell'area ad est del Comune vicino al Comune di Poggio a Caiano, in una zona in parte boscata, prevalentemente agricola produttiva con forte presenza di oliveti. Dal punto di vista paesaggistico l'area è caratterizzata dalla presenza di oliveti sparsi, a Nord-est e sud-est da area boscata mentre ad ovest da terreno incolto, i collegamenti avvengono mediante la Via Comunale che collega l'abitato di Artimino con La Serra e Comeana.

7 - Morfologia del contesto paesaggistico.

L'intervento oggetto della presente pratica edilizia è inserito in un contesto paesaggistico collinare, spesso in zone a forte pendenza, su terrazzamenti con porzioni di muri a pietra a secco. Alcune zone giacciono in stato di semiabbandono con oliveti invasi da specie erbacee invadenti. Il problema si presenta anche a confine del bosco che sovrasta l'intera area. Diffuse le formazioni boschive a costituire un importante segmento della rete ecologica del territorio. Oltre alla viabilità principale, vi sono dei collegamenti secondari prevalentemente in terra battuta o/e misto ghiaia

8 - Stato di conservazione.

Attualmente l'area oggetto di intervento risulta attrezzata a coltivazione ortofrutticola con presenza di una serra e di un annesso a titolo provvisorio. L'ambiente circostante invece è bosco incolto, uliveto e prato, a valle vi è un lago per la pesca sportiva con annesso locale per la ristorazione.

9 - Effetti conseguenti alla realizzazione dell'opera.

Ai fini dell'inserimento nel contesto paesaggistico, le opere risultano di impatto modestissimo e consone all'area nella quale ricadono in quanto le nuove strutture, sia l'abitazione dell'imprenditore, sia l'annesso rurale polifunzionale verranno realizzati a struttura portante c.a. con tamponatura a blocchi di poroton e cappotto completamente intonacato e colori chiari: bianco antico o giallo ocra; il solaio del piano terra verrà realizzato in travetti bausta e pignatte, mentre il solaio di copertura (tetto) insieme alle gronde verrà realizzato in legno e pannelle in cotto, la copertura in tegoli e coppi toscani. Per quanto riguarda la tettoia, questa verrà realizzata in ferro con copertura a lastre sandwich autoportanti con

finitura tipo a coppi ed embrici. Per una migliore descrizione si rimanda alla consultazione delle tavole di progetto.

10 – Motivazioni sulle scelte di inserimento ambientale

La scelta di dividere i due corpi di fabbrica nasce fundamentalmente da due motivi:

Il primo, fondamentale, per ridurre al minimo l'impatto ambientale che verrebbe generato da un unico fabbricato doppio rispetto a due fabbricati più piccoli, inoltre, vista la conformità del terreno collinare, che in caso di un unico corpo di fabbrica sarebbe stato oggetto di forti sbancamenti e riporti, e comunque, un'unica struttura avrebbe generato le quote dei solai sfalzati e/o altezze in gronda notevolmente diverse.

Con la soluzione proposta, si sono localizzati due siti meno ondulati, nei quali, i movimenti di terreno verranno ridotti al minimo riducendo anche le altezze in gronda e quindi l'impatto ambientale; inoltre nelle due zone in cui verranno realizzati i fabbricati, il terreno spiana leggermente ottenendo che i fabbricati saranno meno visibili sia dalla strada di valle, sia dalla Via di Montalgeto.

La seconda, riguarda la possibilità in un secondo tempo, se le condizioni di mercato permetteranno all'attività di crescere, di poter aggiungere un modulo edilizio sul lato sx rispetto al fronte volutamente lasciato senza finestre.

Nella progettazione abbiamo anche avuto sensibilità verso le persone disagiate, creando degli spazi accessibili dedicati per i portatori di handicap, quale un parcheggio e la rampe di accesso alla struttura, nonché un bagno dedicato.

I due corpi di fabbrica, rispetto al progetto originario, si sono fatti leggermente traslare, per meglio utilizzare l'andamento naturale del terreno. Ulteriori modifiche effettuate sull'immobile abitativo sono, l'inserimento di una scala esterna che collega il marciapiede del piano primo con lo scannafosso del piano

interrato, inoltre è stata ridotta la rampa di accesso al piano interrato da mt. 5,00 a mt. 4,00

11- Chiarimenti sulla determinazione della SUA per abitazione rurale

I calcoli della S.U.A. sono stati eseguiti in conformità dell'art. 4 comma 6 del DPGR 63/R il quale recita “ *In mancanza della definizione della superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa nella disciplina comunale del territorio rurale, che comunque non può eccedere i 150 metri quadrati di superficie utile abitabile o agibile (Sua), essa è fissata in 110 metri quadrati di superficie utile abitabile o agibile (Sua)*”.

L'art. 25.7.1 al comma 4 recita “*La dimensione massima di ogni edificio non dovrà superare mq. 150 di SUL per ogni unità abitativa fino ad un massimo complessivo di mq. 600. L'altezza massima non dovrà essere superiore a ml. 6,50.*”

Infine il DPGR 564/R 2013 stabilisce la definizione di SUL e SUA art. 10 ed art 12.

Art. 10 - Si definisce “superficie utile lorda” (Sul) la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra , seminterrati ed interrati , comprensive degli elementi di cui al comma 2 e con l'esclusione degli elementi di cui ai commi 3, 4, 5, 6 e 7.

- logge o portici con il lato minore non superiore a ml 2,00;
- balconi ;
- le terrazze prive di copertura;
- le parti condominiali o ad uso comune;
- le superfici coperte da tettoie;
- le autorimesse private, singole o collettive, totalmente interrate e , comprensive dei relativi spazi di manovra;

Studio Campanelli

Via L. da Vinci, 48/b – 59016 Poggio a Caiano (PO) - tel. e fax 055 8797754

- le cantine, nonché in genere a le i locali totalmente interrati non destinati alla presenza continuativa di persone , purché con altezza interna netta (Hin) non superiore a ml 2,40;
- le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove prive di copertura o non delimitate da tamponamenti perimetrali, purché limitate al superamento di un solo piano di dislivello;
 - le scale di sicurezza;
 - i porticati pubblici;
 - le gallerie pedonali;
 - gli spazi aperti sottostanti ad elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali purché con aggetto non superiore a ml 2,00;
 - i volumi tecnici, come definiti nell'allegato A, diversi da quelli di cui al comma 3, lettera i);
 - ed altre tipologie ma che comunque non riguardano il presente intervento;

l'intervento proposto, verificato con la normativa vigente per quanto riguarda la S.U.L., ha una superficie di mq 146,40 < di mq 150 previsto dalle N.T.A. vigenti del Comune di Carmignano; mentre presenta una S.U.A., calcolata con le normative vigenti (DPGR 64/L del 2013), pari a mq 126,53 < di mq 150 previsti dal DPGR 63/R del 25/8/2016.

Poggio a Caiano lì 28 giugno 2021

Ing. Giannini Simone

Geom. Campanelli Fabrizio