

COMUNE DI ROSIGNANO MARITTIMO
(PROVINCIA DI LIVORNO)

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' AL PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA ai sensi della L.R. 10/2010 per **Variante riduttiva alla Scheda norma comparto 6-t13** Loc. Paltratico (Castelnuovo della Misericordia) - Comune di Rosignano Marittimo.

PREMESSA

L'azienda agricola "**Fattoria di Paltratico società agricola srl**" (sede in Roma, Via Grottapinta 19) è situata nel Comune di Rosignano Marittimo (LI), fra le frazioni di Castelnuovo della Misericordia e Gabbro, dalle quali dista rispettivamente 2 e 3 km. circa; raggiungibile percorrendo la S.P. n. 10 Traversa Livornese, arteria di collegamento tra le due suddette località. (all. 1 – Foto aerea)

La superficie dell'azienda è di ha. 82.02.52; identificata al NCT Fg. 25 part. 104-105-106-107-118-119-120-122-123-124-125-126-127-198 Fg. 26 part. 33-37-38-39-41-65-66 Fg. 34 part. 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-39-40-41-42-43-45-46-47-48-49-50-51-59-60-61-62-63-64-65-67-68-69-70-77-78-79-81-83-85-86-87-88-89-90-91-92-93-106-107-121-140-141-142-143-145-146-147-148-151-153-154-155-157-158-161-164-177-178-179-180-188-190, al Fg. 39 part. 5-6-31-156-157-158 (all. 2 – Planimetria catastale)

Nella zona i siti industriali più prossimi sono rappresentati dalla discarica comunale di Scapigliato, situata ad est della Via Emilia (a circa 2,5 km in linea d'aria), e dalla fornace "Donati" del Gabbro (distante circa 3 km).

RICHIESTA DI MODIFICA URBANISTICA

La proprietà intende qualificare e sviluppare la produzione agricola, in particolare vitivinicola e olivicola, e nel contempo realizzare nel borgo di Paltratico, e di Scaforno, un **agriturismo** ai sensi della L.R.T. n. 80/2009.

Tale intendimento parte dalla constatazione che l'agricoltura di collina è sempre più interessata da un utilizzo ricreativo e che la Fattoria di Paltratico e il contesto nel quale è inserita sono fortemente caratterizzati da qualità ambientale e paesaggistica; queste considerazioni si inseriscono nello stato di generale difficoltà che segna il settore agricolo e dal quale non si può prescindere.

Inoltre, una diversificazione dell'attività agricola con altre, "alternative ed integrate", può consentire di ottenere un incremento del fatturato aziendale e di conseguenza garantire la

permanenza dei lavoratori agricoli sul territorio, di sviluppare la cosiddetta filiera corta e l'utilizzo dei prodotti aziendali.

La Fattoria di Paltratico ha le condizioni per sviluppare tali attività anche mediante il riuso della consistenza edilizia ed architettonica presente (circa 19.500 mc.).

A sostegno e ad integrazione dell'attività agrituristica è altresì necessaria la realizzazione di **servizi di qualità**, quali ristorante, centro fitness, spazi ed attrezzature per convegni ed eventi; servizi che potranno interagire con il territorio più prossimo e costituire occasione di sviluppo delle frazioni collinari di Gabbro e Castelnuovo della Misericordia.

Da quanto sopra ne consegue la richiesta di modifica in riduzione delle previsioni urbanistiche come indicate dal Regolamento Urbanistico nella **Scheda norma comparto 6-t13** (all. 3 - Scheda cartografica PR vigente) che consiste nel riportare a fini agricoli i terreni e gli edifici attualmente destinati ad attività "turistico - ricettiva" e mantenere una area dove realizzare nuove volumetrie da destinare a "servizi" (all. 4 - Scheda cartografica variata).

Da apprezzare, che mentre la Scheda norma vigente destina ad attività turistico ricettiva una superficie di mq. 65.900 ca., la variante proposta riporta a destinazione agricola l'intero comparto ad esclusione di un'area da destinarsi a servizi per attività agrituristica di mq. 7.000 ca..

Inoltre, mentre il carico urbanistico previsto dalla Scheda norma comparto è di 220 posti letto, la proposta in oggetto prevede una attività agrituristica per il Borgo di Paltratico stimata in un massimo di 130 – 150 posti letto per utenti fluttuanti stagionali.

IPOTESI DI INTERVENTO

È partendo dalla consistenza edilizia esistente, con interventi di restauro e ristrutturazione degli edifici "storici" e di sostituzione di quelli fatiscenti, che è possibile creare un complesso capace di coniugare i caratteri di accoglienza e di soggiorno di fascino con strutture per lo svago e l'organizzazione di eventi a servizio anche del territorio.

Come detto, l'elemento centrale è costituito dallo sviluppo della potenzialità agricola della fattoria da proiettare in un rapporto di stretta connessione e complementarità con l'attività di accoglimento e tale da caratterizzare il borgo di Paltratico con caratteri di alta classe.

A conferma della volontà imprenditoriale della Soc. Fattoria di Paltratico, sono in corso le pratiche per ottenere autorizzazione ad avviare l'attività ai sensi della L.R. 80/2009 per gli

edifici situati in Loc. Scaforno, per la realizzazione di una nuova piscina sempre a Scaforno e per iniziare i lavori di recupero degli edifici storici di Paltratico.

È volontà della proprietà di confermare e incrementare l'indirizzo dell'ordinamento colturale prevalente, viti-olivicolo-foraggero, con i cereali che periodicamente interrompono il prato di medica.

Tale scelta comporta un maggiore carico di lavoro agricolo che consente di ipotizzare una significativa dotazione di posti letto nel rispetto dei parametri indicati dalla ex L.R. n.80/2009.

La situazione che si va a prefigurare prevede l'avvio di attività per agriturismo nel borgo di Paltratico con una capacità di 130 posti letto. Un dimensionamento che risulta ampiamente più contenuto rispetto a quanto previsto dallo strumento urbanistico vigente (220 posti letto) e con particolare attenzione alla progettualità edilizia.

Come già evidenziato l'attività ricettiva così concepita viene correlata a quella agricola determinando una garanzia di presidio del territorio e conseguente tutela e valorizzazione dello stesso. Una condizione che la soluzione alberghiera potrebbe non assicurare.

Inoltre l'attività agrituristica determina necessariamente uno stretto rapporto con la produzione agricola dell'azienda e del territorio più prossimo.

Le stesse attività di servizio all'agriturismo saranno strettamente correlate con la vita del territorio locale, ad uso degli stessi abitanti delle vicine frazioni collinari e costituire una occasione di rivitalizzazione del comprensorio.

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A V.A.S.

La valutazione di assoggettabilità alla VAS viene verificata descrivendo e analizzando le attuali previsioni urbanistiche – attività turistico ricettivo – e quelle previste – agricolo e servizi - nonché gli obiettivi specifici degli interventi ipotizzati, le loro influenze ed effetti sulle componenti ambientali.

Sulla base delle informazioni circa i caratteri storici, ambientali e paesaggistici dell'area saranno valutati gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento in progetto sia in fase di realizzazione che a regime.

La richiesta di variazione di destinazione urbanistica ha quale presupposto la realizzazione di una volumetria significativamente inferiore a quanto previsto dal R.U. vigente, con conseguente inferiore consumo di risorse (acqua – gas – elettricità – ecc.).

NORME DI ATTUAZIONE DEL R.U. VIGENTE – Scheda norma comparto 6-t13

La “Fattoria di Paltratico” nel Regolamento Urbanistico (approvato con del. C.C. n. 162 / 2008, n. 166 / 2009 e n. 10 / 2012) è inserita nella UTOE n. 6 – Centri storici collinari – Sistema territoriale della collina occidentale, con previsione di intervento di trasformazione come descritto nella relativa Scheda norma che viene riportata.

Scheda norma comparto 6-t14

- Intervento di ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente per attività turistico ricettiva con sala convegni, ristorante, centro fitness etc.

- Carico urbanistico previsto: n. 220 posti letto

- Obiettivi qualitativi generali del progetto e condizioni alla trasformazione:

Intervento attuabile con Piano di recupero. Il Piano si pone come obiettivo la riqualificazione urbanistica complessiva degli immobili facenti parte dell’Azienda Agricola Paltratico.

Realizzazione di una struttura turistico ricettiva di elevata qualità sotto il profilo ricettivo (dovrà essere garantito il raggiungimento di almeno quattro stelle di classificazione). Il dimensionamento dovrà rispettare quanto disposto all’art. 44 delle N.T.A.

Negli immobili vincolati di cui all’allegato 3 schede E-6-016, B-6-028, delle NTA l’intervento ammissibile è quello risultante dalla specifica scheda.

E’ ammesso il cambio di destinazione d’uso senza aumento di superficie coperta e volumetria. Negli “edifici storici” ai fini della ricomposizione prospettica e per riportare le strutture alla loro originaria consistenza, potranno essere demoliti volumi e superfetazioni non facenti parte della struttura originaria dei medesimi.

Le volumetrie derivate dalle demolizioni potranno essere utilizzate, senza alcun incremento, per realizzare dei nuovi immobili.

Sui fabbricati rurali non vincolati e con destinazione anche non abitativa è ammesso il recupero delle volumetrie esistenti anche mediante demolizione e ricostruzione utilizzando tecniche costruttive compatibili con il paesaggio.

Nella ricostruzione dovranno essere utilizzate tecniche di bioedilizia e linee architettoniche che si armonizzino con l’ambiente circostante. Le linee elettriche e telefoniche dovranno essere interrato.

Dovranno essere previsti spazi a verde e parcheggi di uso pubblico non inferiori al 20% dell’area.

E’ ammessa la realizzazione di attrezzature complementari quali centro fitness, campi gioco, piscina, etc. ed eventuali servizi ad esse relative. Le strutture dei servizi non potranno avere una altezza superiore a 1 piano f.t. e una superficie coperta maggiore di mq. 500.

Il rilascio del permesso a costruire è subordinato alla sottoscrizione di un vincolo registrato e trascritto di durata ventennale sulla destinazione d’uso degli immobili.

- Parametri urbanistici: Volumetria immobili esistenti mc. 19500. Una quota parte dei volumi esistenti, se necessari all’attività aziendale, potranno essere demoliti e ricostruiti in altra zona più idonea a servizio dell’Azienda medesima. Consistenza: tre fabbricati rurali ad uso abitativo con forno magazzini ed accessori di cui uno è la villa padronale - tre annessi in muratura per ricovero animali da cortile - due stalle in muratura e tettoie. H. max nuovi fabbricati 2 piani f.t.; dotazione minima di parcheggi privati a corredo delle strutture almeno 1 mq per ogni 10 mc. di costruzione.

- Destinazioni d’uso ammesse: cat. 4 sottoc. 4.01, 4.02, cat. 8 agricola lett. b)

■ Tutela e valorizzazione del paesaggio: Recuperare i segni storici quali il ponte Botro Riardo, la fonte sulla Traversa Livornese, la concimaia, le pile e il lavatoio, la corte chiusa, il forno. Risanare gli alberi monumentali ammalati. Ricostituire i filari di cipressi con sostituzione esemplari morti o deperenti, integrare le fallanze con ibridi resistenti al cancro del cipresso. Impiegare gli stessi ibridi anche per nuovi filari (es. bordo strada di recente deviazione). PMAA per deruralizzazioni. Rendere fruibile il bosco con percorsi didattico - naturalistici. Le aree scoperte interessate dagli interventi dovranno essere convenientemente sistemate e piantumate e la loro progettazione parte integrante del p.a.

■ Fattibilità e condizioni geologiche e idrauliche:

- Pericolosità geologica: (G. 1c) medio bassa

- Fattibilità geologica: Classe 3 (rischio medio/alto) - fattibilità condizionata

- Prescrizioni aspetto geologico-tecnico: Verifica specifica delle caratteristiche geologiche e geotecniche dei terreni di fondazione per la valutazione di carichi ammissibili e cedimenti potenzialmente derivanti dall'intervento di ristrutturazione e dalle nuove realizzazioni. L'intervento dovrà avere caratteristiche tali da assicurare il massimo consolidamento possibile anche dei manufatti esistenti e la più efficace loro messa in sicurezza.

Sia le opere di urbanizzazione che gli interventi edificatori dovranno essere progettati in modo da seguire quanto più possibile la morfologia attuale senza escavazioni eccessive che possano provocare l'innesto di movimenti gravitativi.

Le scarpate non dovranno superare di norma 2 m. di altezza e dovranno essere eseguite opere di sostegno, con drenaggio a tergo, dimensionate per sostenere la spinta dei terreni interessati e fondate su terreni con provate caratteristiche di sufficiente stabilità e portanza.

- Pericolosità idraulica: (P.I.) Irrilevante

- Fattibilità idraulica: fattibile

- Prescrizioni aspetto idrogeologico e idrologico: NESSUNA

INSERIMENTO TERRITORIALE E DESCRIZIONE DEL LUOGO

La Fattoria si estende su un territorio di media collina che dai 150 m.l.m. della S.P. Traversa Livornese degrada dolcemente verso est, fino ai 60 m.l.m. del Botro Riardo.

Topograficamente di forma quadrilatera, ha lati individuati dalla citata Traversa Livornese (ovest), a sud dal Botro il Forte – San Martino, ad est dalla strada vicinale oggi abbandonata del Gabbro e a nord dal tratto di vicinale che porta a Ceppese.

Le pendenze del terreno tendono ad inasprirsi sul versante ad ovest, verso i rilievi del Monte Carvoli (350 m.l.m.) e di Poggio Motorno (280 m.l.m.) che fungono da spartiacque fra gli habitat ed i relativi ecosistemi.

La Macchia mediterranea è presente sul fronte verso il mare e il bosco mesofico a leccio e roverella che gradualmente lascia il posto alle coltivato (viti, olivi, cereali e foraggiera) sul fronte che guarda la Val di Fine.

Si tratta di un territorio rurale situato sufficientemente lontano dalle principali vie di comunicazione e dai centri abitati il che ha contribuito al mantenimento degli assetti paesaggistici tradizionali.

Le attività e le produzioni del territorio circostante, di 1-2 km., vedono la presenza di allevamenti ovini con produzione di formaggio, una attività di apicoltura e tre agriturismi.

Paltratico è associata al consorzio “La Strada del Vino e dell’Olio Etruschi” ed è stata l’ultima azienda agricola del Comune a disporre di una cantina privata per l’imbottigliamento (fino al 2000 si produceva il rosso “Omero” e il bianco “Lodolaia”)

OBIETTIVI PROGETTUALI

La Fattoria di Paltratico, per la posizione all’interno di una delle più belle vallate del Comune di Rosignano, per il trascorso nella storia rurale del territorio locale, per la qualità delle componenti ambientali, paesaggistiche e culturali presenti al suo interno e nell’intorno, ha tutti i requisiti per intraprendere un progetto di sviluppo agro-turistico con attenzione alla salvaguardia e alla valorizzazione della “risorsa-ricchezza” data dal paesaggio e dall’ambiente.

Per questo obiettivo, che la proprietà sta già fattivamente perseguendo, sono individuati più interventi che riguardano:

- il recupero delle volumetrie esistenti, in gran parte fortemente degradate e inutilizzate, e la realizzazione di nuovi edifici da realizzare secondo i dettami della bioedilizia e del risparmio energetico;
- il recupero dell’esistente acquedotto ottocentesco;
- l’adeguamento del trattamento dei reflui da attuarsi con requisiti di sostenibilità ambientale (raccolta differenziata dei solidi e fitodepurazione dei liquidi);
- il risanamento delle alberature esistenti e l’impianto di nuove essenze autoctone;
- lo spostamento di cavi telefonici in quanto elementi detrattori e l’uso di tutori in legno (pali di testa) e fili non lucenti nei nuovi vigneti;
- la riorganizzazione del sistema produttivo legato alle erbacee, con abbandono della monosuccessione cerealicola e la reintroduzione della rotazione agraria.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO

La località “Paltratico” è citata per la prima volta in una pergamena del 1377; due case con orto sono presenti fin dal 1561 e fra le coltivazioni ricordate negli estimi dell’epoca appaiono la vite, l’olivo e gli alberi da frutto.

Alla fine del 1700 la nuova proprietà (dal 1777 è della famiglia Martelli) apporta significativi miglioramenti agli edifici trasformandone uno in *“casa ad uso villa di n. 24 stanze”* e ampliando l'altra *“che serve ad uso del fittuario”* e che accoglie *“un tinaio con cinque tini di sasso a bottino e un frantoio con coppaio...”*.

La prima citazione della Villa è riportata nell'Estimo del Comune di Castelnuovo della Misericordia – 1795 – *“ una tenuta di terre parte lavorative nude, parte vite, parte ulivi e fruttate e parte sode a pastura, con casa da lavoratore sopra di essa, stalla, forno, aia e con abitazione da Padrone e frantoio macinante che formano il Podre e Villa di Paltratico”*.

Il Catasto Toscano – 1823 – individua l'immobile con superficie di 304 Braccia quadre (pari a 103 mq.) fra le proprietà di Lobin Francesco di Francesco. Nel 1845 viene accatastato un primo accrescimento, che si sviluppa sulla parte retrostante della villa, consistente in due nuovi corpi di fabbrica di 40 e 173 mq. così descritti *“parte di nuovo fabbricato per usi agrari che comprende un terreno a granaio, tre gabbioni ed un loggiato con terrazza coperta sopra”* e *“porzione di nuovo fabbricato per uso padronale con stanza al primo piano con terrazza sopra scoperta”*.

In epoche successive si susseguono accrescimenti edilizi, inizialmente contigui all'edificio principale, e più recentemente con la costruzione di una seconda casa colonica, di volumi per deposito e lavorazioni agricole e per il bestiame, e per ultima (1980) la realizzazione di una stalla autorizzata con C.E. (all. 5 – Stato attuale consistenza edilizia).

L'obbiettivo della proprietà guarda ad una qualificazione del Borgo di Paltratico che ne valorizzi il carattere architettonico tipico della campagna toscana, l'inserimento nel contesto territoriale nel rispetto delle forme consolidate del paesaggio.

Allo scopo si prevede di recuperare gli edifici storici in muratura portante di pietrame, solai in travi e travetti di legno e mezzane in cotto, copertura in struttura di legno e manto in coppi ed embrici; di demolire quelli fatiscenti e di alcun significato architettonico e di ricostruirne la volumetria. Si tratta in questo caso di edifici accessori e annessi all'attività agricola quali magazzini, ricoveri per animali e macchinari, da tempo non più utilizzati.

Si prevede inoltre di realizzare ex novo una ulteriore volumetria, da adibire a servizi, da caratterizzare con i dettami architettonici e gli stilemi sopra richiamati (all. 6 – Ipotesi progettuale).

Gli interventi relativi al patrimonio edilizio che si prevede di attuare sono organizzati in tre fasi di realizzazione:

1. Recupero degli edifici storici sorti con la nascita della fattoria e successivamente adattati alle esigenze produttive ed abitative della stessa, da effettuare mediante opere di ristrutturazione al fine di ricavare camere con bagno e servizi senza incremento delle unità immobiliari. Al loro interno vi sono locali come la cantina, la tinaia, la corte chiusa della villa padronale, che conservano elementi architettonici dell'edilizia rurale del passato degni di nota (soffitti con volte a crociera, pavimenti in mezzane, colonne rivestite in mattoni, forno a legna e lavatoio). È da precisare che alcuni di questi edifici hanno nel tempo subito ristrutturazioni profonde che ne hanno cancellato molti segni storici originali.

Tali edifici sono inseriti nell'all. 3 schede E-6-016, B-6-028 delle N.T.A. del R.U..

2. Demolizione dei fabbricati rurali, fatiscenti e non più utilizzabili, senza alcun pregio storico ed architettonico e sostituzione delle volumetrie nel rispetto dei caratteri tipologici della locale edilizia rurale tipica della zona e del territorio, col mantenimento del carattere di borgo agricolo del complesso.

3. Costruzione ex novo di volumetrie, per una superficie di 3.000 mq. da ubicare in area adiacente al borgo originario, destinati ad attività di servizi - quali SPA, convegnistica, eventi, ristorazione - necessari a garantire caratteri di assoluto pregio e qualità che il progetto persegue.

La proprietà è consapevole che la valorizzazione del paesaggio rurale costituisce elemento da salvaguardare e valorizzare e allo scopo imprescindibile l'uso di tecniche costruttive, di materiali e di linee architettoniche in armonia con l'ambiente circostante.

ACQUEDOTTO DI PALTRATICO

L'acquedotto, realizzato nell'Ottocento dalla famiglia Lobin proprietaria della tenuta di Paltratico fin dai primi decenni del secolo XIX, capta e convoglia in fattoria le acque di nove sorgenti che geminano dal versante orientale di Monte Carvoli, il cui acquifero risulta particolarmente abbondante tanto da essere stato sfruttato anche dagli acquedotti di Villa Forti (1930 circa), attualmente in funzione, e della fattoria di Campolecciano (1913), oggi non più attivo.

La ricchezza di acqua della zona è storicamente provata anche dalla presenza dei siti archeologici di Monte Carvoli (fortezza di altura del IV sec. a. C) e Pian dei Lupi (necropoli ellenistica), due insediamenti etruschi che certamente furono favoriti dalla disponibilità di questa importante risorsa naturale.

Le nove sorgenti, munite di pozzo, sono ubicate nel fondo dell'ex-podere Casetta e sono disposte lungo due rami del Botro Scaforno: cinque su un ramo e quattro sull'altro. Le acque, raccolte in un pozzo comune (deposito), arrivano per caduta fino alla fattoria,

rifornendo in passato i sette poderi, ed alimenta anche la vecchia fonte posta sulla strada Traversa Livornese.

L'acquedotto, originariamente costruito in elementi fittili (cotto) poi sostituiti con tubazione metallica, attraversava i terreni di proprietà Lobin; con la cessione del podere "Casetta" le sorgenti e parte dell'acquedotto vennero a trovarsi su terreni di altra proprietà e si instaurò una servitù continua ed apparente, servitù d'acquedotto, che permane.

DESCRIZIONE DEL PROGETTO DI SVILUPPO AGRICOLO

(all. 7 – 8 - Utilizzo del suolo nello stato attuale e di progetto)

Comparto vitivinicolo

Il vigneto, costituito da uve bianche (Colombana, Malvasia, Trebbiano) e nere (Sangiovese, Ciliegiole, Colorino), occupa una superficie complessiva di circa 7 ettari suddivisi in due corpi. Il più grande (circa 5 ettari, sesto d'impianto m 2,8 x m 0,8) è anche il più vecchio, con piante di oltre 30 anni, si estende sulle colline che degradano ad est della villa padronale. In esso si rinvengono anche esemplari giovani, frutto di reimpianti recenti effettuati per colmare le numerose fallanze ereditate dalla precedente gestione. Il vigneto più piccolo (circa 2 ettari, con sesto m 2,2 x m 0,80), impiantato nel 2009 e armato nel 2011, si estende nei terreni a sud-est di Casa Scaforno. Ha sostituito un vecchio vigneto – della stessa ampiezza - spiantato alla fine del 2011.

Nelle ultime campagne agrarie il comparto ha fornito una produzione media annua di circa 65.000 bottiglie di vino (I.G.T. Toscano). Nella fattispecie le linee di produzione sono: il rosso "Paltratico" ottenuto da uve Sangiovese in purezza; il rosso "Prontabeva" ottenuto da uve Sangiovese, Ciliegiole e Colorino; il "Bianco della Fattoria di Paltratico" ottenuto da uve Colombana, Malvasia, Trebbiano; il vino da dessert "Passito di Paltratico" ottenuto da uve Colombana e Trebbiano.

La commercializzazione del prodotto è rivolta in massima parte al mercato straniero (Stati Uniti d'America, dove sta riscuotendo un notevole successo ed importanti riconoscimenti).

Le vecchie varietà locali, particolarmente adatte all'ambiente pedoclimatico di Paltratico (soprattutto l'uva Sangiovese), si sono dimostrate una risorsa unica e insostituibile, che la proprietà ha valorizzato mediante la propagazione del materiale riproduttivo utilizzato nell'impianto del nuovo vigneto. La gestione manuale di questo comparto è affidata a specialisti del settore. La trasformazione dell'uva viene condotta presso l'azienda agricola Greppi Cupi di Donoratico, nella cui cantina si attua anche lo stoccaggio dei vini suddetti. Tuttavia, congiuntamente allo sviluppo agrituristico del Borgo di Paltratico, è intenzione

della proprietà riportare negli ambienti storici originali l'intera filiera della produzione enologica della fattoria.

A tale scopo verrà riattivata l'antica cantina realizzata agli inizi del secolo XIX dove si contano nove tini a bottino in muratura da 60 hl cadauno.

E' intenzione dell'azienda procedere all'impianto di ulteriori 13 ha di vigneto al fine di implementare la produzione di vino.

Di conseguenza, si prevedono necessarie ulteriori 9.800 ore di lavoro annuo.

Comparto olivicolo

Sul fondo sono presenti circa 400 piante di ulivo (cv. Leccino, Lazzaro, Frantoio), distribuite su una superficie complessiva di 2,2 ettari. Nei pressi del centro aziendale si trovano gli esemplari più vecchi, disposti in filari lungo strada o in ordine sparso, come nel caso dell'oliveto identificato alla particella n.13 del Fg 34. Le piante più giovani sono invece localizzate, in coltura specializzata con sesto 6 m x 6 m e 5 m x 7 m, presso Casa Scaforno. Un'ottantina di olivi sono disposti in doppio filare lungo il bordo strada che conduce a detto fabbricato.

La rimessa a coltura del patrimonio olivicolo, dopo il lungo abbandono, ha portato ad una produzione di circa 900 kg di olio extravergine "Fattoria di Paltratico".

La frangitura delle olive viene condotta presso frantoi della zona, mentre l'imbottigliamento del prodotto e l'etichettatura è effettuata presso l'azienda agricola Greppi Cupi di Donoratico.

Con lo sviluppo agrituristico del Borgo di Paltratico, è tuttavia intenzione della proprietà riportare l'impianto di imbottigliamento e confezionamento dell'olio negli ambienti storici originali della fattoria.

In considerazione della richiesta di mercato di prodotto, saranno impiantati circa 2.100 nuove piante di ulivo per complessivi 7.5 ha che richiederanno 3.400 ore lavoro annuo

Comparto cerealicolo-foraggero

I seminativi, tutti asciutti, occupano una superficie di circa 42 ettari. La rotazione consiste nell'alternanza fra erba medica e grano. Il medicaio viene mantenuto in media tre anni ed al suo spianto segue la coltivazione del grano (duro e tenero), normalmente duplicata.

Il prato di medica è utilizzato a fieno. Tutte le operazioni di coltivazione (lavorazioni dei terreni, concimazioni, trattamenti antiparassitari, raccolta) sono affidate a contoterzisti della zona. I prodotti sono esitati sul mercato al momento del raccolto, senza procedere a nessun tipo di stoccaggio in azienda.

Comparto forestale

Il bosco è distribuito sui terreni peggiori, quelli meno adatti alle pratiche agricole. In genere si tratta di boschi costituiti in prevalenza da sclerofille sempreverdi di tipo mediterraneo dominate dal Leccio (*Quercus ilex*). Nelle vallecole, dove il mesoclima diventa più umido e fresco, compaiono anche esemplari del querceto caducifoglio come Roverelle (*Quercus pubescens*) e Cerri (*Quercus cerris*), con presenze diffuse di Olmi (*Ulmus minor*) e Aceri (*Acer campestre*).

Ad oggi l'azienda non ha ancora effettuato nessun taglio boschivo.

Le scelte future relative a questo comparto riguarderanno la tracciabilità di percorsi didattico-naturalistici finalizzati a rendere culturalmente fruibile il bosco, mentre per lo sfruttamento produttivo si tratterà di valutare se vendere il legname come soprassuolo maturo a ditte specializzate che effettuano il taglio e ne curano la successiva commercializzazione, oppure impiegarlo in azienda come combustibile congiuntamente ad altre fonti energetiche rinnovabili.

COMPONENTI AMBIENTALI

Considerazioni ambientali:

- *Sistema aria (Inquinamento atmosferico - inquinamento acustico)*

Non si rilevano effetti significativi sul sistema aria se non quelli legati all'attività e comunque inferiore a quanto già ammesso dal vigente RU nell'ambito della Scheda Norma Comparto 6-t13.

- *Sistema acqua*

È presente un acquedotto funzionante (v. note storiche) che convoglia al borgo di Paltratico le acque sorgive scaturenti dal versante orientale di Monte Carvoli.

L'acquedotto, che fino agli anni '50 serviva i poderi della vallata (7-8) con una popolazione insediata di 130 -150 unità, ha una portata stimata in 0,6 litri/sec.

La proprietà è impegnata a garantirne la manutenzione e la pulizia, oltre a realizzare un adeguato trattamento di clorazione che ne consenta l'uso potabile; l'acqua, che nasce da rocce verdi (serpentiniti) assolutamente prive di calcio, non produce formazioni carbonatiche (Tartaro) ed è di ottima qualità.

Altro impegno è il recupero e la conservazione del manufatto in corrispondenza della fonte ubicata sulla strada Traversa Livornese in corrispondenza dell'accesso alla fattoria.

Sono inoltre presenti e attivi due pozzi, uno in sinistra idraulica del Botro Scaforno ed uno in prossimità di Casa Scaforno, nonché una cisterna in muratura – al momento non attiva -

nei pressi della villa padronale che possono concorrere al fabbisogno idrico del complesso per uso non potabile.

Possiamo a ragione ritenere soddisfatte le esigenze di fabbisogno idrico del complesso considerata la capacità di portata giornaliera dell'acquedotto in 380 l/g per posto letto (max 150) contro uno standard di consumo per utente fluttuante stagionale di 100 -150 l/g (Conferenza Nazionale delle acque 1972).

Si rilevano pertanto effetti migliorativi sul sistema acqua rispetto a quanto già ammesso dai vigenti RU nell'ambito della Scheda Norma Comparto 6-t13.

- *Sistema suolo*

Si rilevano effetti di miglioramento significativo sul sistema suolo legati allo sviluppo dell'attività agricola di qualità prevedendo una attenta salvaguardia del territorio ed incremento della superficie ad uso agricolo conseguente alla proposta di variante.

- *Sistema energetico*

Dal punto di vista energetico la soluzione progettuale terrà conto dei fattori climatici locali (temperature, precipitazioni, venti, ecc) prestando particolare attenzione a tecnologie e pratiche volte alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili (pannelli solari), al recupero delle acque piovane ad uso irriguo non agricolo e all'utilizzo di materiali eco-compatibili con approvvigionamento locale.

Si rilevano effetti di miglioramento significativo sul sistema energetico conseguente alla riduzione del carico urbanistico e dall'uso di tecniche di risparmio energetico.

- *Scarichi idrici*

Il sistema attuale di smaltimento dei liquami consiste in un sistema di sub-irrigazione al quale è allacciato un edificio, il solo attualmente abitato e oggetto di recente parziale ristrutturazione. L'acqua usata subisce un pretrattamento in vasca tricamerale di tipo Imhoff ed un successivo spurgo nel terreno mediante tubi fessurati su letti drenanti.

Con l'attuazione degli interventi previsti sarà realizzato un impianto di depurazione adeguatamente dimensionato con abbandono dell'attuale impianto di smaltimento.

La rete scolante dell'azienda che fa capo ai corsi d'acqua presenti nella zona, quali lo Scolo della Fonte, Scaforno, San Martino e Botro Riardo sarà migliorata quale condizione di una maggiore fruibilità del territorio.

Risultano pertanto evidenti i miglioramenti che andranno a caratterizzare l'ambiente per quanto concerne il sistema degli scarichi idrici.

- *Paesaggio: flora e fauna*

Gli impianti arborei di valore testimoniale presenti sono rappresentati da esemplari di cipressi che fiancheggiano alcune strade poderali, un ippocastano, un leccio ed un cedro del Libano nel resede della villa, due lecci in prossimità del borgo.

I terreni agricoli saranno salvaguardati mantenendo una organizzazione agraria efficiente e rispettosa dell'ambiente, conservando l'assetto paesaggistico di pregio esistente; nella consapevolezza che l'amenità del luogo rappresenta un valore aggiunto imprescindibile allo sviluppo di attività agro-turistiche che l'Azienda intende promuovere.

Peraltro, il persistere di una proprietà fondiaria sufficientemente grande ha impedito processi di frazionamento del territorio, conservando un paesaggio di antica bellezza, dove campi aperti e siepi si alternano a colture ed alberate tipiche toscane.

Ampie porzioni di bosco, canneti, salici e pioppi si raccolgono in lingue di vegetazione spontanea - veri e propri corridoi ecologici - scendono dai rilievi insinuandosi nelle aree coltivate attraverso i compluvi segnando la presenza di corsi d'acqua o di antichi percorsi viari.

Nella consapevolezza che la componente paesaggio costituisce una risorsa per lo sviluppo dell'attività agro turistica, sarà cura della proprietà provvedere alla sua manutenzione, salvaguardia e valorizzazione nel rispetto dei criteri di tutela ambientale determinando un significativo miglioramento del sistema.

- *Rifiuti*

Quale conseguenza di un significativo minore carico urbanistico gli effetti sul sistema rifiuti risultano sensibilmente migliorativi rispetto a quanto già ammesso.

VERIFICA DI COERENZA ESTERNA

La verifica di coerenza esterna viene effettuata mettendo in relazione gli obiettivi della presente richiesta di Variante riduttiva alla Scheda norma comparto 6-t13 e gli indirizzi/obiettivi dei piani sovraordinati e ordinati che si valuta possano avere ricadute positive o negative.

I piani presi in esame sono:

Piano di Indirizzo Regionale (PIT);

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno (PTC);

Piano Strutturale del Comune di Rosignano Marittimo (PS);

Regolamento Urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo (RU).

La verifica circa la coerenza tra progetto e piani viene espressa nelle tabelle con la seguente simbologia:

- + coerente
- non coerente
- / indifferente

Piano di Indirizzo Regionale (PIT)

Il Piano definisce a livello regionale metaobiettivi con valenza statutaria e strategica con i relativi obiettivi ed individua specifici obiettivi di qualità per le componenti naturalistiche presenti nei diversi ambiti regionali.

Il Comune di Rosignano Marittimo è compreso nell'Ambito n. 22 "Maremma Settentrionale".

Valutazione di coerenza Obiettivi della Variante	Obiettivi del P.I.T	Coerenza
<p>a) <u>Aspetti ambientali:</u> saranno riqualificate le parti di territorio attualmente degradato, garantendo la salvaguardia e la valorizzazione dell'ambiente rurale anche mediante interventi di riqualificazione ed integrazione delle essenze arboree autoctone.</p> <p>b) <u>Aspetti urbanistici:</u> si prevede la riqualificazione dell'intero complesso con il recupero delle tipologie edilizie tradizionali della campagna toscana e il restauro delle parti più significative delle presenze edilizie (villa). Anche le nuove realizzazioni dovranno assumere come carattere distintivo il rispetto della tipologia originaria e quindi complessivamente prefigurare una sorta di borgo agricolo.</p> <p>c) <u>Aspetti socio- economici:</u> positive le ricadute economiche sul territorio derivanti dall'esecuzione dei lavori di recupero degli immobili esistenti, ma soprattutto mediante l'incremento delle attività agricole con previsione di incremento occupazionale (circa 10 unità lavorative)</p>	<p><u>Documento di Piano - metaobiettivi</u> 6.3.3. - 3° metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana - 1° obiettivo conseguente: tutelare il valore del patrimonio "collinare" della Toscana- Il patrimonio "collinare" è uno dei fattori salienti della qualità del territorio toscano, cioè della sua universale riconoscibilità: un bene - dunque - imprescindibile per lo stesso valore del patrimonio territoriale collettivo. "Verificando, cioè pregiudizialmente «la funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale» e in sequenza «economico-sociale». Urbanizzazione ed edificazione nelle campagne possono quindi aver luogo solo come ipotesi pianificatoria e progettuale tanto eccezionale quanto eccellente. Cioè secondo disegni strategici che tutelino il valore del patrimonio paesaggistico come funzione anche di visioni imprenditoriali purché chiare e durevoli, e ammissibili se e in quanto comunque conseguenti ad accertabili, programmate e radicate ipotesi di innovazione economica e sociale di scala ampia e non contingente....<u>Occorre che il "presidio" delle campagne e dei territori "collinari" continui ad essere assicurato da una presenza dell'impresa agricola orientata alla sua innovazione qualitativa e competitiva....</u> Il mantenimento e lo sviluppo dell'attività' agricola e forestale appaiono pertanto di fondamentale importanza per lo svolgimento delle funzioni sopra indicate</p> <p><u>Sistema Funzionale 7.2.1.</u> La Toscana dell'attrattività e dell'accoglienza. ".....Attrazione e accoglienza sono insieme, ed in maniera complementare, due concetti che si rifanno direttamente all'obiettivo del Prs di "aprire" la Toscana verso il mondo.....""All'interno di questo sistema funzionale assume una significativa importanza considerare nello specifico il capitale naturale legato al territorio, alle aree naturali, al paesaggio rurale. Si tratta di una fattore specifico di attrattività e di</p>	<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p>

<p>d) Aspetti paesaggistici: Pur essendo l'area non sottoposta a vincolo di tipo paesaggistico, ambientale, l'intervento andrà a migliorare l'aspetto estetico ed ambientale della zona con opere di miglioramento e di recupero della sentieristica, delle sistemazioni ambientali e dell'acquedotto ottocentesco.</p>	<p>accoglienza della Toscana, dove assume un ruolo fondamentale la politica agricola, la manutenzione diffusa del territorio, il recupero e la manutenzione del paesaggio, anche in aree meno note per i valori paesaggistici, il sistema ambientale nel suo complesso, le strutture dedicate alla mobilità sostenibile ed a soddisfare bisogni e stili di vita che siano improntati alla leggerezza dell'impronta e non ad impatti e pressioni sempre maggiori o difficilmente reversibili....." <i>Disciplina di Piano-Articolo 20 - Il patrimonio "collinare" della Toscana quale invariante strutturale dello Statuto. Definizione tematica.</i> Il "patrimonio collinare" toscano, integra in sé e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività eco nomi eh e -della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano;</p>	+
---	--	---

Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno (PTC)

L'area è compresa nel Sistema del Paesaggio n. 1.. "Sistema di paesaggio della pianura dell'Arno e delle colline Livornesi" ed in particolare nell'ambito di paesaggio n. 6 "Paesaggio collinare con articolato mosaico forestale".

Per ogni sistema di paesaggio il PTC individua gli "obbiettivi di qualità paesaggistica" che incidono su uno o più dei sub-sistemi di paesaggio in relazione ad azioni di salvaguardia, riqualificazione, valorizzazione.

6. Salvaguardia/Valorizzazione dei mosaici paesaggistici a dominante forestale dei "Monti Livornesi".

Salvaguardia della continuità delle aree boschive come sistema trasversale, di interesse semiologico, ecosistemico e percettivo, che si snoda dal litorale alle aree collinari più interne, con specifica regolamentazione per la gestione e conservazione del mosaico vegetazionale della macchia mediterranea, per il mantenimento del sistema delle aree agricole intercluse e la presenza di specifici elementi di interesse (gabbri, affioramenti rocciosi, sorgenti). Salvaguardia delle peculiari qualità ecosistemiche delle aree forestali e monitoraggio della consistenza e stato di conservazione dei boschi e attivazione di azioni di controllo del rischio di incendi.

Riqualificazione delle aree degradate e in abbandono (aree residuali dell'attività estrattiva, aree percorse da incendi, aree di rimboschimento di conifere, viabilità forestale in degrado) e riqualificazione del patrimonio insediativo (coloniche, mulini e nuclei rurali). Incentivazione della produzione di energia con l'utilizzo di biomasse agricole e forestali, regolamentando i processi di trasformazione dei caratteri strutturali del paesaggio, mediante, ad esempio, la selezione per i nuovi impianti di specie vegetali in associazione con quelle esistenti.

Valorizzazione delle formazioni geologiche ofiolitiche e gabbri che conferiscono al paesaggio una spiccata valenza turistico-didattica.

Valorizzazione delle peculiari qualità percettive dell'articolazione morfo-tipologica, con particolare attenzione alle condizioni di fragilità visuale proprie delle sommità dei rilievi, soprattutto in relazione al posizionamento di generatori eolici e/o ripetitori e antenne.

Valorizzazione della generale valenza panoramica della viabilità minore di attraversamento.

Valutazione di coerenza Obiettivi della Variante	Obiettivi del P.T.C	Coerenza
<p>a) Aspetti ambientali: riqualificazione di un ambito degradato, garantendo la salvaguardia dell'ambiente nel rispetto delle risorse territoriali e naturali. Sarà garantito un elevato livello di contenimento dei consumi e la produzione di energia mediante pannelli solari. Si prevede inoltre il recupero delle acque piovane ad uso irriguo non agricolo (corti e spazi a verde). Le acque reflue saranno adeguatamente trattate e smaltite.</p> <p>b) Aspetti urbanistici: si prevede la riqualificazione dell'intero complesso con il recupero delle tipologie edilizie tradizionali della campagna toscana e il restauro delle parti più significative delle presenze edilizie (villa). Anche le nuove realizzazioni dovranno assumere come carattere distintivo il rispetto della tipologia originaria e quindi complessivamente prefigurare una sorta di borgo agricolo.</p> <p>c) Aspetti socio-economici: saranno positive le ricadute economiche sul territorio derivanti dall'esecuzione dei lavori di recupero degli immobili esistenti, ma soprattutto mediante l'incremento delle attività agricole con previsione di incremento occupazionale (circa 10 unità lavorative)</p> <p>d) Aspetti paesaggistici: pur essendo l'area non sottoposta a vincolo di tipo paesaggistico, ambientale,</p>	<p>Art.15 Gli obiettivi generali del PTC</p> <p>PTC per affermare valori di riferimento ed i principi che connotano l'idea condivisa di territorio individuata, i seguenti obiettivi generali da perseguire attraverso la definizione degli elementi statuari del territorio e delle linee di sviluppo strategico degli strumenti della pianificazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - la tutela, la valorizzazione e la gestione sostenibile delle risorse territoriali ed ambientali quali fattori fondamentali per la promozione ed il sostegno delle potenzialità e delle tendenze locali allo sviluppo; - lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari - la promozione di un diffuso e stabile livello di qualità della vita urbana e rurale finalizzato ad assicurare la migliore accessibilità ai beni e servizi pubblici e di interesse pubblico, creare sinergie fra le diverse componenti, sostanziare i principi del decentramento, della innovazione e dell'efficacia amministrativa - L'assunzione del paesaggio come valore fondativo, culturale ed attivo, prima ancora che vincolistico. su cui basare i principi e degli obiettivi generali di qualità territoriale e da assumere come cardine condiviso dalle comunità locali e dalla Provincia di Livorno per il coordinamento territoriale dell'attività di pianificazione e di gestione del territorio; - una qualità insediativa ed edilizia, opportunamente 	<p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p> <p style="text-align: center;">+</p>

l'intervento andrà a migliorare l'aspetto estetico ed ambientale della zona con opere di miglioramento e di recupero della sentieristica, delle sistemazioni ambientali e dell'acquedotto ottocentesco.	differenziata nei diversi ambiti territoriali, che garantiscano la salvaguardia dell'ambiente naturale, la riduzione dei consumi energetici, la sanità ed il benessere dei fruitori, l'eliminazione delle barriere architettoniche, il diritto all'autodeterminazione delle scelte di vita	
---	--	--

Piano Strutturale del Comune di Rosignano Marittimo (PS)

Il Piano Strutturale è stato approvato con Delibera C.C. n. 13 del 20.01.2004.

L'area in oggetto ricade nel "sottosistema" ed in particolare nella UTOE 6 " *dei centri storici collinari* " (art. 103).

La Variante alla scheda risulta coerente con il P.S. perché coerente con gli obiettivi strategici generali del piano (art. 36), con gli obiettivi specifici per i sistemi e sottosistemi territoriali, con gli obiettivi ed il dimensionamento dell'UTOE come riepilogato nella tabella.

OBIETTIVI DEL PROGETTO	OBIETTIVI DEL P.S. Art 36 comma 9 obiettivi specifici	COERENZA
Realizzazione di attività agrituristica mediante recupero dei fabbricati esistenti e sviluppo significativo delle attività agricole. Le edificazioni di nuovo impianto e di recupero/restauro degli edifici esistenti saranno volte al mantenimento delle tipologie edilizie ed architettoniche originarie della zona, con attenzione al contenimento energetico e dell'uso del territorio. Per promuovere una offerta turistica di qualità con caratteri di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente naturale e dei biotopi originari, nel rispetto delle tradizioni socio culturali locali.	"la realizzazione di nuova ricettività alberghiera tramite recuperi di fabbricati esistenti a qualunque uso, e tramite quote di nuova edificazione purché compatibili con le risorse"	+
	"promuovere e incentivare offerta turistica di qualità legata al recupero dei fabbricati di valore storico architettonico"	+
	"La valorizzazione delle risorse naturalistiche tramite usi turistici, didattici, per lo svago e il tempo libero e in particolare ammettere: - la creazione di itinerari e segnaletica - il recupero dei ruderi - il recupero di fabbricati e documenti materiali della cultura e della memoria"	+
	"Il recupero, il consolidamento e l'ampliamento del patrimonio edilizio per i vari tipi di turismo legati alle risorse caratteristiche"	+

Regolamento Urbanistico del Comune di Rosignano Marittimo (RU)

L'area è classificata dal R.U. come individuato dal comparto 6-t13 '*Intervento di ristrutturazione e ampliamento del patrimonio edilizio esistente per attività turistico ricettiva con sala convegni, ristorante, centro fitness e etc'* con specifica norma (allegato 1 delle N.T.A.)

La variante risulta coerente con il R.U. perché gli obiettivi del progetto si configurano con quelli previsti dalla scheda norma e cioè di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente e un ampliamento finalizzato alla creazione di servizi a supporto dell'attività agrituristica.

VERIFICA DELLA COERENZA INTERNA

Quale verifica della coerenza interna della proposta di Variante viene analizzata la situazione dei vincoli che riguardano l'area e la fattibilità dell'intervento in relazione alla pericolosità geologica, geomorfologica, sismica, al sistema della mobilità.

Dalla cartografia del quadro conoscitivo del RU ed in particolare dalla Tav. 7 del P.S. "carta generale dei vincoli" emerge il seguente quadro dei **Vincoli**:

- Vincolo idrogeologico;
- Area sismica zona "3s";
- Zona vincolata con D.L.gs 22/01/2004 n. 42 per la tutela delle aree di particolare interesse ambientale (lettera G - Territori coperti da foresta e da boschi - art. 142 c. 1)

VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI AMBIENTALI

La prevista riorganizzazione strutturale della Fattoria si propone:

- il recupero delle volumetrie esistenti, in gran parte fortemente degradate e inutilizzate, e la realizzazione di nuovi edifici da effettuare secondo i dettami della bioedilizia e del risparmio energetico;
- il recupero dell'esistente acquedotto ottocentesco;
- l'adeguamento del trattamento dei reflui da attuarsi con requisiti di sostenibilità ambientale (raccolta differenziata dei solidi e fitodepurazione dei liquidi);
- una migliore accessibilità degli spazi esterni, in particolare dalla SP Traversa Livornese sino agli edifici, prevedendo percorsi con andamento regolare, possibilmente in piano e comunque con caratteri tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte capacità motorie;
- il risanamento delle alberature esistenti e l'impianto di nuove essenze autoctone;
- lo spostamento di cavi telefonici in quanto elementi detrattori e l'uso di tutori in legno (pali di testa) e fili non lucenti nei nuovi vigneti;

- la riorganizzazione del sistema produttivo legato alle erbacee, con abbandono della monosuccessione cerealicola e la reintroduzione della rotazione agraria;
- l'aumento delle superfici da destinare a vigneto ed a oliveto con un notevole miglioramento sia paesaggistico che di tenuta del suolo, avranno un rilevante significato ambientale anche rispetto a quanto attualmente previsto dalla scheda di comparto.

Conseguono, come evidente, da questo insieme di obiettivi le condizioni per il mantenimento e la valorizzazione dei connotati agricoli dell'azienda.

Una attività, quella agricola, che verrà sviluppata mediante l'impianto di colture ad alto interesse ambientale (viti ed olivi) e la diminuzione delle superfici destinate alle erbacee e conseguente notevole incremento delle ore lavoro,

Una prospettiva questa, preme sottolinearlo, non altrettanto scontata dalle previsioni urbanistiche vigenti di mera destinazione turistico-ricettivo.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Dall'analisi degli impatti ambientali del progetto esaminato sulle risorse essenziali del territorio emerge come l'intervento sia da considerarsi riduttivo rispetto a quanto attualmente previsto dalla scheda norma Comparto 6-t13.

I 220 posti letto previsti in strutture turistiche ricettive non saranno raggiunti nella nuova ipotesi di recupero degli immobili a fini agrituristici (si prevede un massimo di 130-150 posti letto fluttuanti) e di conseguenza l'impatto sul territorio sarà sensibilmente inferiore.

Nello specifico la richiesta non influenza altri piani o programmi, opera attingendo a risorse già individuate per il territorio comunale da piano o programmi di grado superiore ovvero dal Piano Strutturale, in linea con i principi dello sviluppo sostenibile e nel rispetto delle normative del settore ambientale.

In merito alle caratteristiche degli impatti e per quanto al momento ipotizzabile si rileva che i rischi per la salute umana e per l'ambiente sono limitati alla fase temporanea di cantierizzazione e non hanno carattere cumulativo e/o probabilità alta di verificarsi, comunque previsti e gestiti da normative ambientali di settore.

In sintesi il progetto ipotizzato è mirato alla realizzazione di un polo agrituristico dotato di servizi per il territorio di Rosignano Marittimo, pensato nel rispetto degli equilibri spaziali e percettivi del paesaggio e nell'assoluto rispetto delle risorse del territorio.

L'investimento prospettato risulta costituire un'occasione di sviluppo e marketing per il territorio comunale in termini di occupazione permanente, di indotto ed attrattiva da non sottovalutare in un momento di sofferenza dell'economia, nonché di significativo sviluppo della attività agricola a salvaguardia del territorio.

Dal punto di vista ambientale e paesaggistico viene restituita dignità, armonia e qualità architettonica ed ambientale alla fattoria e riqualificate le strutture vegetazionali esistenti con l'inserimento di nuove piantumazioni autoctone.

Si può pertanto affermare che l'intervento risulta qualificante per il territorio sia negli aspetti paesaggistici che edilizi, attualmente in forte degrado se non in stato di abbandono. Importanti si possono prevedere le ricadute dal punto di vista socio economico in considerazione della attività di agriturismo che si va ad insediare e dall'incremento agricolo con conseguente mantenimento di residenti in un territorio che registra tendenze di spopolamento. costituirà inoltre un'occasione di impiego sia nella fase di realizzazione dell'intervento, sia nella fase successiva di attivazione e gestione delle attività agricole, agro turistiche e di servizi previste.

In considerazione della natura e della entità del progetto e degli effetti positivi potenziali attesi dalla sua attuazione come illustrato, si ritiene che nel suo complesso la realizzazione di quanto in oggetto non debba essere assoggettata a procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Arch. Roberto Mazzanti Arch. Giovanni Matteucci Dott. Carlo Fossi

Livorno, 26.06.2013