



Comune di Rosignano Marittimo
Provincia di Livorno

DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

(comma 3, art. 17, L. R. n. 65/2014)

Variante al regolamento urbanistico per la realizzazione di
un comparto turistico-ricettivo da destinare ad albergo di
campagna in Loc. Paltratico

La Responsabile del Procedimento
arch. Maria Libera Silvestri

agosto 2016

| | |
|---|------------------------|
| Sindaco | Alessandro Franchi |
| Assessore Programmazione del territorio, Demanio M.mo | Margherita Pia |
| Responsabile del Procedimento | Maria Libera Silvestri |
| Garante della Comunicazione | Daniela Ronconi |

| | |
|----------------|-----------------|
| Ufficio S.I.T. | Alessia Soldani |
| | Lucia Andreoni |

Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

| | |
|-----------------------|--|
| Documento preliminare | Luca Borgogni, Roberto Branchetti |
| Autorità Competente | Nucleo Unificato Comunale di Valutazione |
| Autorità Procedente | Consiglio comunale |

INDICE

| | |
|--|----------------|
| Premessa | <i>pag.</i> 4 |
| L.R. 65/2014 – art. 17 punto “a” definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti | <i>pag.</i> 9 |
| Descrizione delle opere non oggetto di variante urbanistica | <i>pag.</i> 14 |
| Descrizione delle opere oggetto di variante urbanistica | <i>pag.</i> 26 |
| L.R. 65/2014 – art. 17 punto “b quadro conoscitivo” | <i>pag.</i> 28 |
| la L.R. 65/2014 e gli strumenti della pianificazione territoriale | <i>pag.</i> 34 |
| Inquadramento negli strumenti di pianificazione comunali vigenti | <i>pag.</i> 34 |
| La pianificazione sovraordinata | <i>pag.</i> 40 |
| Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico | <i>pag.</i> 40 |
| Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno..... | <i>pag.</i> 54 |
| Aspetti geomorfologici | <i>pag.</i> 58 |
| Caratteristiche idrologiche e valutazione degli aspetti idraulici | <i>pag.</i> 61 |
| Aree allagabili | <i>pag.</i> 62 |
| Caratteristiche idrogeologiche | <i>pag.</i> 62 |
| Pericolosità geologica | <i>pag.</i> 62 |
| Pericolosità idraulica | <i>pag.</i> 63 |
| PAI | <i>pag.</i> 64 |
| Considerazioni generali in condizioni sismiche | <i>pag.</i> 65 |
| Il territorio: aspetti storici | <i>pag.</i> 65 |
| Il periodo antico | <i>pag.</i> 66 |
| La pieve di Camaiano e il medioevo..... | <i>pag.</i> 66 |
| L’età moderna | <i>pag.</i> 69 |
| Il contesto ambientale, paesaggistico e la visualità | <i>pag.</i> 72 |
| Flora e fauna..... | <i>pag.</i> 72 |
| Gli elementi paesistici | <i>pag.</i> 72 |
| Riferimenti antichi del toponimo “Paltratico” | <i>pag.</i> 73 |

| | |
|---|-----------------|
| L'evoluzione del paesaggio nell'area di Paltratico (secoli XVIII – XX)..... | <i>pag. 73</i> |
| Approvvigionamento idrico..... | <i>pag. 78</i> |
| Scarichi idrici e capacità depurativa | <i>pag. 80</i> |
| rifiuti | <i>pag. 801</i> |
| Enti ed organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico lett. c) comma 3 art. 17 LR 65/2014 | <i>pag. 81</i> |
| Enti ed organismi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi - lett. d) comma 3 art. 17 LR 65/2014 | <i>pag. 81</i> |
| programma delle attività di informazione e di partecipazione della cittadinanza lett. e) comma 3 art. 17 LR 65/2014 | <i>pag. 82</i> |
| individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione - Lett. f) comma 3 art. 17 LR 65/2014 | <i>pag. 83</i> |

Premessa

Il territorio del Comune di Rosignano Marittimo è regolamentato dai seguenti strumenti pianificatori comunali:

- Il Piano Strutturale, redatto ai sensi dell'articolo 25 della L.R. 5/1995, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 20/01/2004, (pubblicato sul BURT n° 14 del 07/04/2004) e da tale data non sono state effettuate modifiche o varianti di alcun genere che lo riguardano;
- Il Regolamento Urbanistico adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 101 del 08.05.2007, parzialmente approvato e adottato con delibera di C.C. n. 162 del 17.11.2008 e definitivamente approvato con delibera di C.C. n. 116 del 21.04.2009.

Il Regolamento Urbanistico è stato oggetto di modifiche a seguito di:

- correzioni di errori materiali con deliberazioni di Consiglio Comunale n. 115 del 20.04.2009, n. 51 del 23.03.2010, n. 133 del 21.09.2010, n. 45 del 19.04.2011 e n. 159 del 21.12.2012;
- modifica delle schede norma 2-iru1 e 2-iru2 approvate con delibera di C.C. n. 192 del 10.11.2009;
- variante parziale approvata con deliberazione C.C. n. 10 del 28.02.2012 diventata efficace con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 17 del 24.04.2012.
- modifica alle schede norma 3-t13, 6-t12, 2-t2 e alla Tavola TR 3 approvate con deliberazioni n. 119, 120, 121 e 122 del 29.11.2013 diventate efficaci con la pubblicazione sul B.U.R.T. n. 53 del 31.12.2013;
- variante parziale adottata con deliberazione C.C. n. 147 del 20.12.2013;
- variante parziale al RU per inserimento di un nuovo comparto di trasformazione per la realizzazione del Distretto Socio Sanitario in Rosignano Solvay approvata con deliberazione C.C. n. 104 del 13.08.2014, pubblicazione sul BURT n. 39 del 01.10.2014;
- modifica alle schede norma 5-iru2 e 2-t3 ed inserimento nuovo comparto 4-t10 approvate rispettivamente con Deliberazioni C.C. n. 20, n. 21 e n. 22 del 17/03/2014;
- variante parziale al RU per la realizzazione di alcuni interventi nel Comune di Rosignano M.mo adottata con deliberazione C.C. n. 23 del 17.03.2014, approvata con D.C.C. n. 105 del 13.08.2014, efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 40 del 08.10.2014;
- variante parziale al RU per riqualificazione complesso edilizio denominato "S. Francesco" adottata con D.C.C. n. 54 del 09.04.2014, approvata con D.C.C. n. 161 del 28.10.2014, efficace dalla pubblicazione sul BURT n. 50 del 17.12.2014;

- variante parziale al RU per la riqualificazione del tratto Vada-Mazzanta denominata “la città al mare”, adottata con DCC n. 55 del 09.04.2014, approvata con D.C.C. n. 10 del 03.02.2015, pubblicata sul BURT n. 11 del 18.03.2015, efficace dal 01.04.2015;
- variante parziale al RU per correzione meri errori approvata con D.C.C. n. 130 del 30.07.2015, pubblicata sul BURT n. 38 del 23.09.2015.

In data 26.06.2015 con deliberazione di C.C. n. 84 è stato avviato, ai sensi dell’art. 17, della L.R. 65/2014, il piano operativo il cui relativo avviso è stato pubblicato sul BURT n. 38 del 23.09.2015.

Il presente documento costituisce atto di avvio del procedimento per la redazione di una variante al R.U. per la realizzazione di un comparto turistico-ricettivo in Loc. Paltratico al fine di realizzare un albergo di campagna per integrare il reddito rurale dell’azienda agricola e le potenzialità dell’azienda agrituristica esistente.

La redazione della variante risulta altresì soggetta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ai sensi del D. Lgs. 152 del 3 aprile 2006 e s.m.i. e della L.R. 10/2010 e s.m.i.

Nella redazione della variante si dovrà tener conto delle nuove disposizioni normative e regolamentari introdotte principalmente dalla L.R. 65/2014 e dal Piano di indirizzo territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con deliberazione C.R.T. 27 marzo 2015 n. 37, come anche delle disposizioni introdotte dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato successivamente al 1° Regolamento Urbanistico.

La L.R. n. 65/2014 ed il Piano paesaggistico regionale-integrazione del PIT, recentemente approvato, introducendo nuovi e importanti concetti hanno ridefinito il nuovo campo di azione delle amministrazioni locali nel governo del territorio.

I due strumenti, che per la contestualità temporale ma soprattutto per i principi in essi contenuti possono ritenersi complementari, hanno introdotto nuovi concetti fondamentali tra i quali il più importante riguarda una più precisa definizione di limite al consumo del suolo.

Come immediata conseguenza, LR n. 65/2014 e PPR indicano come obiettivi di qualità e specifiche direttive quelli di *“contenere i carichi insediativi entro i limiti del territorio urbanizzato, ristabilendo dei confini fra edificato e territorio rurale”*. I suddetti strumenti indicano il limite al consumo di suolo come il cardine sulla base del quale organizzare gli insediamenti e definiscono conseguentemente tutta una serie di criteri che consentano di classificare meglio le aree urbanizzate e quelle rurali.

La nuova legge disciplina in maniera differenziata le varianti al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico a seconda che queste interessino o meno il “territorio urbanizzato”, introducendo tra l’altro un doppio regime, ordinario e transitorio, quest’ultimo nella more dell’adeguamento alla legge da parte dei comuni dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale,

a) Regime ordinario

L'art. 4 c. 2 della LR 65/14 esplicita che le trasformazioni che comportano impegno di suolo non edificato a fini insediativi e infrastrutturali sono consentite soltanto nell'ambito del "territorio urbanizzato" come individuato dal Piano Strutturale e dalle indicazioni del PIT.

L'art. 4 c. 7 esplicita ulteriormente chiarendo che *"le trasformazioni non residenziali al di fuori del territorio urbanizzato, che comportino impegno di suolo non edificato, sono consentite esclusivamente con il procedimento di cui all'art. 25...."*, dal combinato disposto dei commi 3 e 5 del sopra citato art. 4 emerge che il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria; non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza.

L'art. 25 sopra citato afferma che le previsioni di trasformazione che comportano impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato sono subordinate al previo parere favorevole della "conferenza di copianificazione", fatta eccezione per gli interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti, gli interventi attinenti alla sicurezza ed al pronto soccorso sanitario, l'ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive, l'ampliamento delle opere pubbliche di competenza comunale esistenti e nuove opere pubbliche di competenza comunale necessarie a garantire i servizi essenziali, le varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali.

b) Regime transitorio

La LR 65/14 al Titolo IX definisce le modalità, le condizioni ed i limiti entro cui possono essere variati gli strumenti urbanistici e gli atti di governo del territorio vigenti, quali il R.U.

In particolare l'art. 228 (Disposizioni transitorie per i comuni dotati di P.S. e di R.U. approvati) stabilisce che:

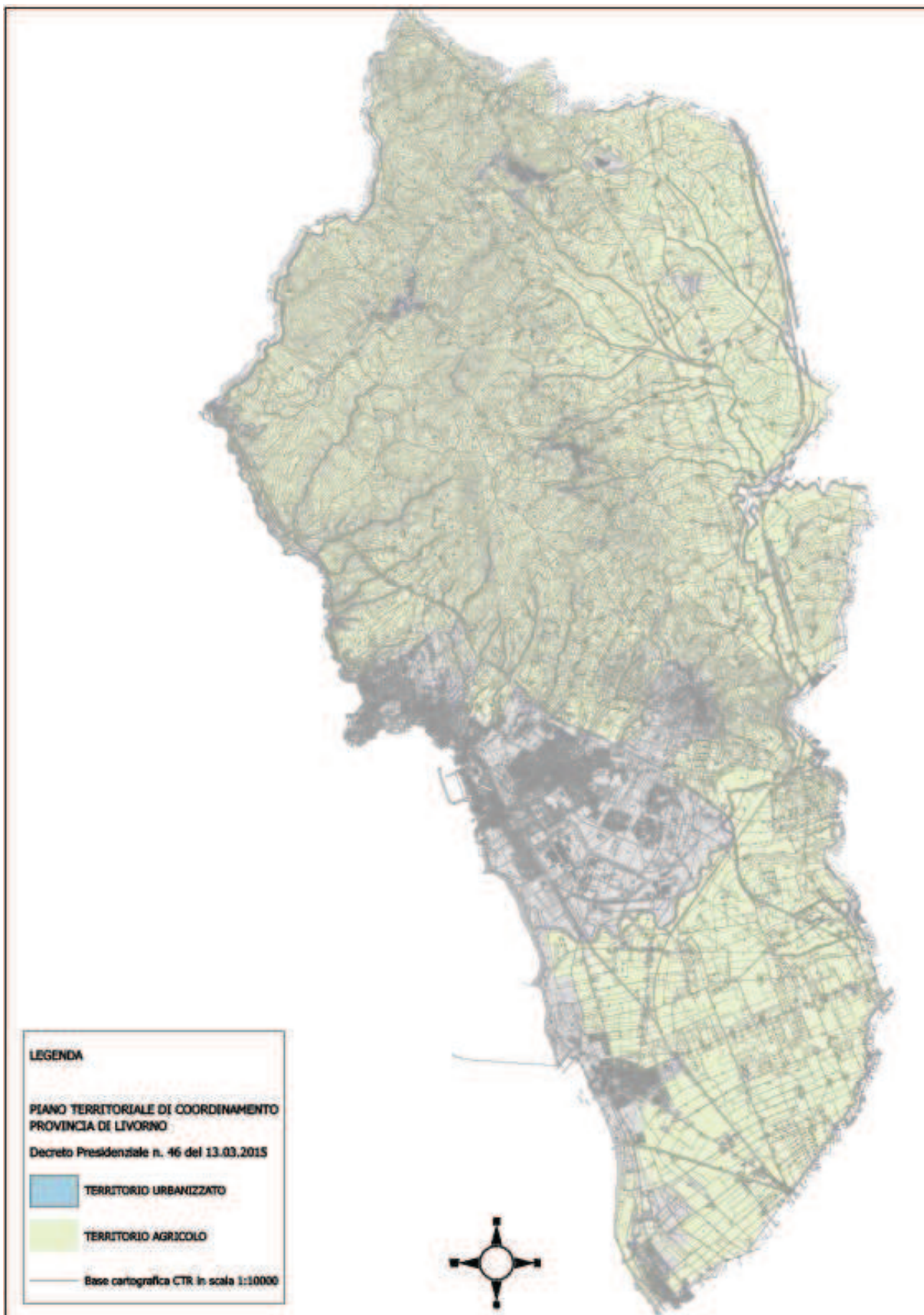
- comma 2: *"Ove sia scaduta l'efficacia delle previsioni del regolamento urbanistico ai sensi dell'articolo 55, commi 5 e 6, della l.r. 1/2005, nel caso in cui il comune avvii il procedimento del nuovo piano operativo dopo l'entrata in vigore della presente legge e comunque entro i tre anni successivi, procede all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'articolo 224. Fino all'adozione del nuovo piano e comunque per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della presente legge, sono consentite le varianti di cui all'articolo 222, comma 1, nonché le varianti semplificate al piano strutturale e al regolamento urbanistico di cui agli articoli 29, 30, 31, comma 3 e 35...."*

Ai sensi dell'art. 222 (Disposizioni transitorie generali) "nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della legge, i comuni possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224....."

Pertanto nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica la legge regionale, all'art. 224, detta le disposizioni transitorie per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato, esplicitando di considerare come territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali vigenti al momento dell'entrata in vigore della legge regionale, o, in assenza di tale individuazione, le aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC.

Sulla base di quanto evidenziato l'Amministrazione comunale con l'avvio del piano operativo avvenuto con deliberazione di C.C. n. 84 del 26.06.2015 ha ritenuto:

- di avvalersi, fino all'adozione del P.O., della opportunità di adottare e approvare varianti al Regolamento urbanistico (art. 222 comma 1) nonché varianti all'interno del territorio urbanizzato di cui all'art. 30 in coerenza anche con gli obiettivi indicati nell'Allegato C dell'atto di avvio di tale piano;
- di considerare quale territorio urbanizzato, le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola individuate dal PTC della Provincia di Livorno (Decreto Presidente Provincia n.46 del 13/03/2015) in quanto il vigente P.S. non articola le aree rurali in esclusiva o prevalente funzione agricola.



Il presente atto di avvio del procedimento delinea gli obiettivi del progetto in oggetto, gli effetti attesi, il quadro conoscitivo di riferimento, gli Enti ed i soggetti interessati ai fini dell'acquisizione

dei pareri e dei contributi tecnici, la programmazione del processo partecipativo e l'individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

L.R. 65/2014 – art. 17 punto “a”

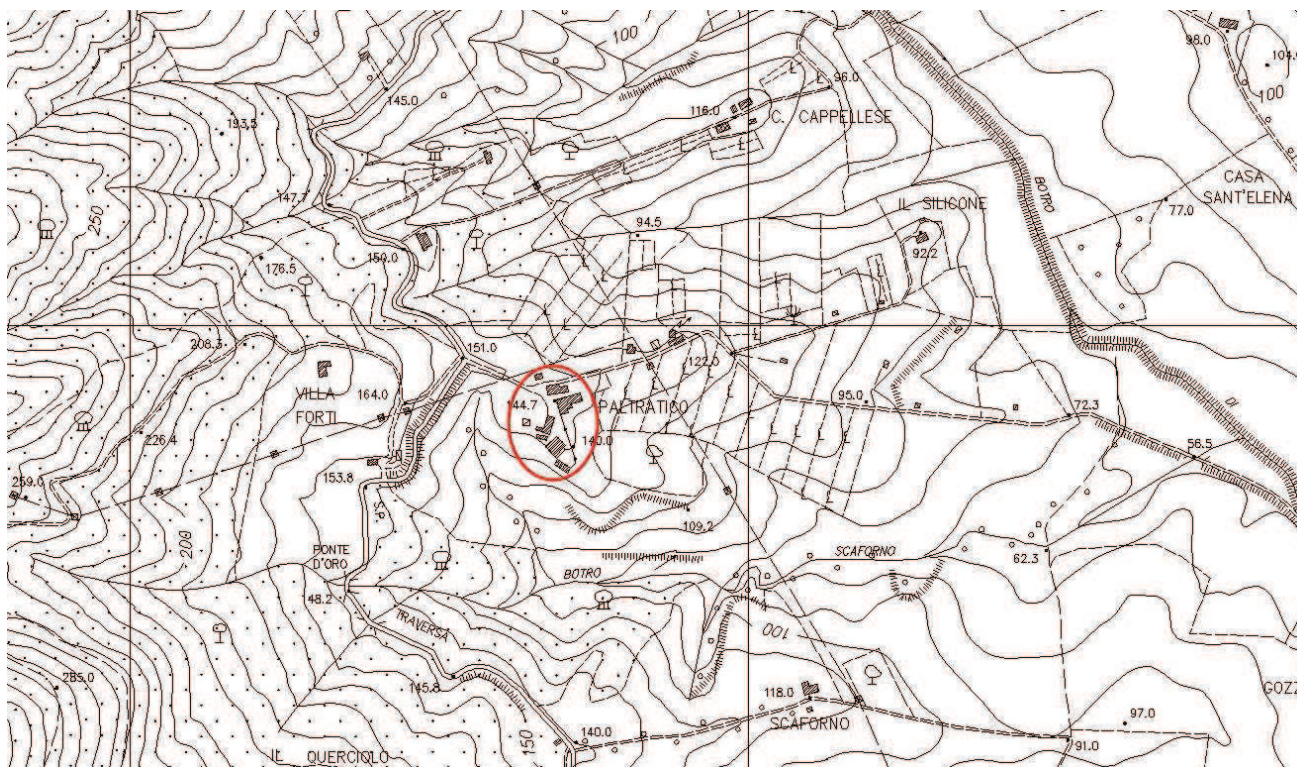
DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE E DELLE AZIONI CONSEGUENTI

La definizione degli obiettivi della variante e delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici:

L'area oggetto della variante è situata nel Comune di Rosignano Marittimo, fra le frazioni di Castelnuovo della Misericordia e Gabbro, in prossimità della fattoria di Patratico.

La superficie del comparto è pari a circa mq 14.700,00

Il comparto risulta costituito da due sottocomparti uno a nord del borgo da destinare ad area a parcheggio privato e l'altro da destinare ad edificazione mediante la demolizione dei fabbricati esistenti ed ampliamento di volumetria.



Planimetria generale

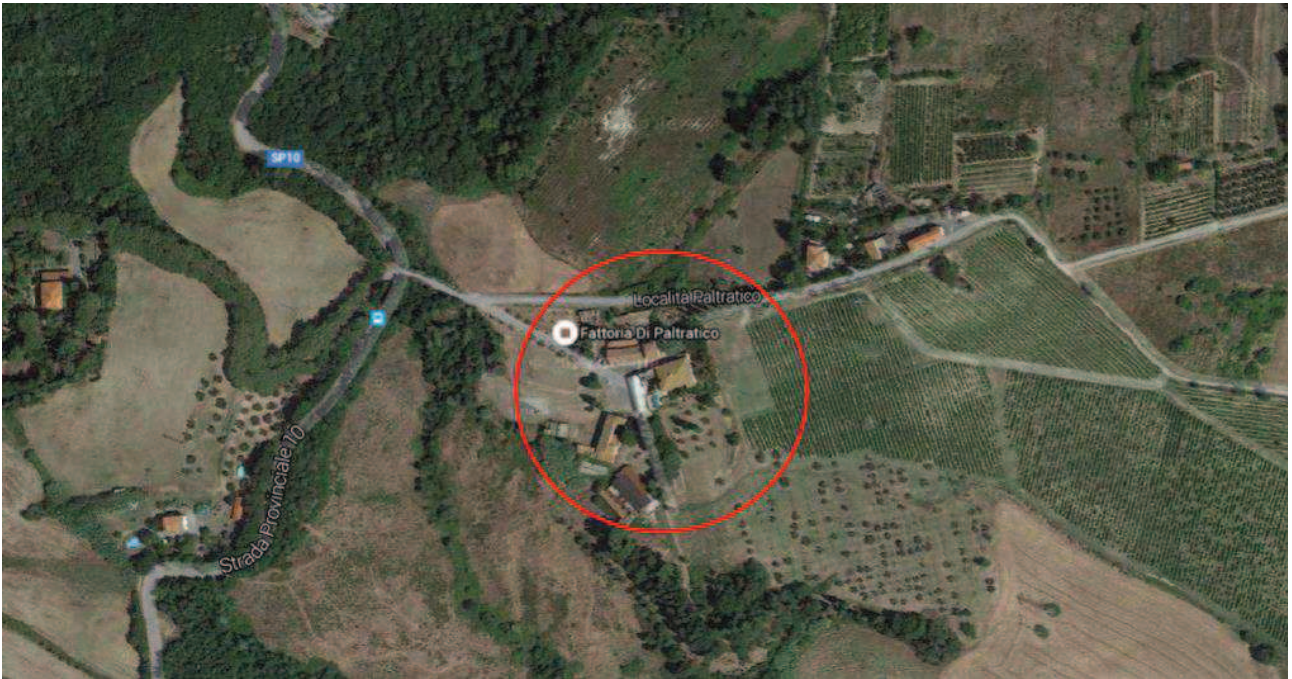
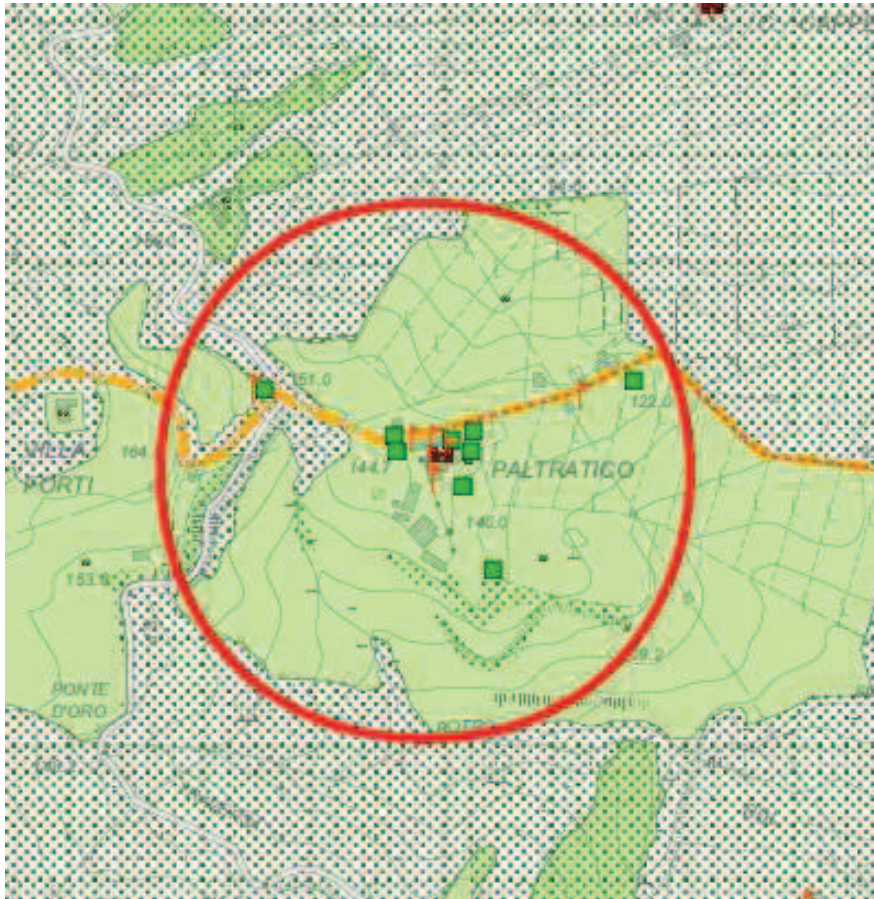


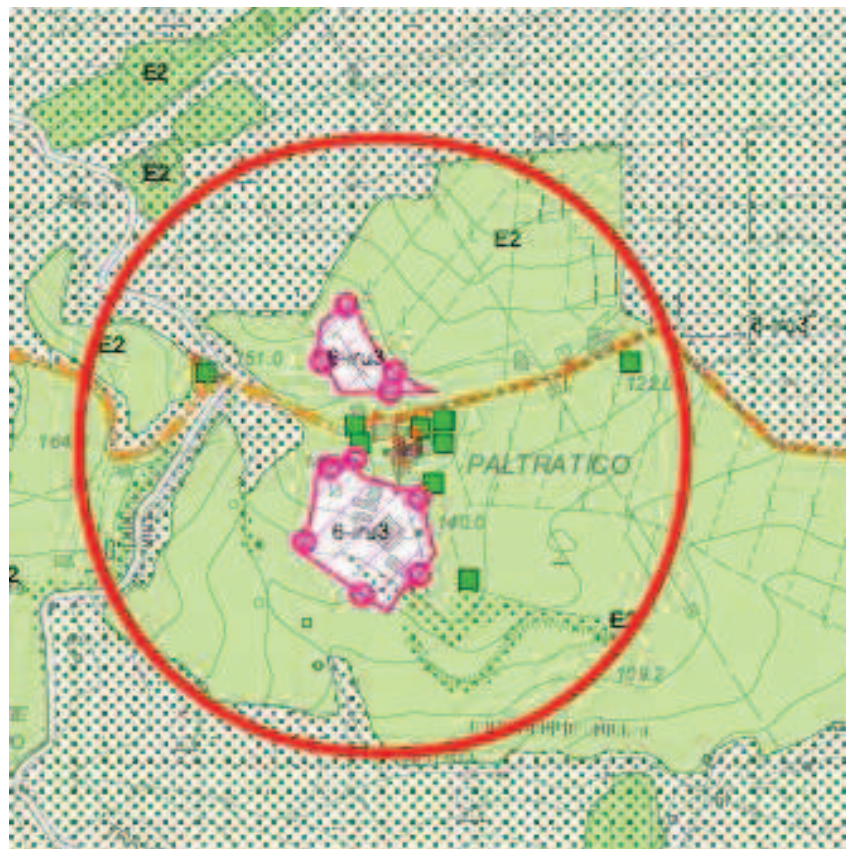
Foto aeree







R.U. vigente – Estratto Tav. TR1- Territorio rurale Nord



R.U. modificato – Estratto Tav. TR1- Territorio rurale Nord



Proposta di nuovo Comparto

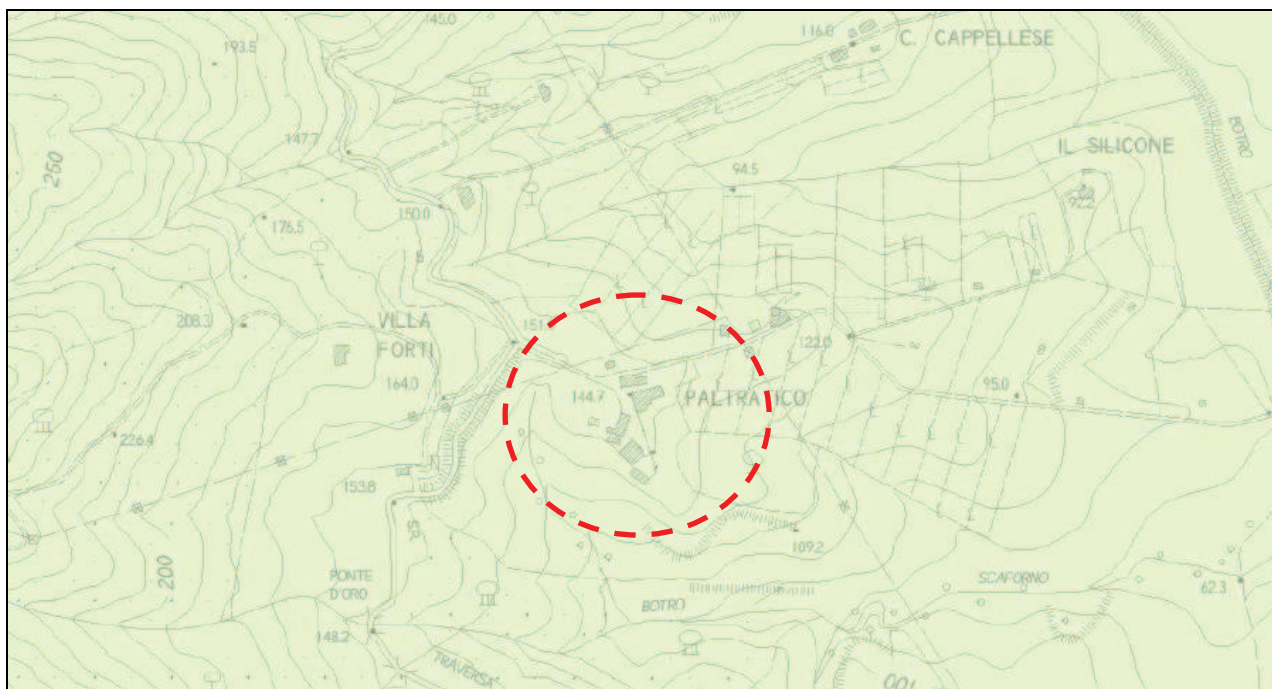
La variante ha la finalità di riqualificare e valorizzare il borgo di Paltratico e l'intera azienda agricola. Tale progetto troverà attuazione attraverso due percorsi paralleli ma coordinati e interconnessi:

1. L'incentivazione dell'attività agrituristica con *piano aziendale* che prevede l'incremento della produzione vitivinicola, la realizzazione di un agriturismo con circa n. 70 posti letto spazi funzionali all'attività (enoteca, degustazione, bar, sala riunioni e conferenze, e nuova cantina).
2. La costituzione di un comparto turistico-ricettivo da destinare ad albergo di campagna per la realizzazione di n. 68 posti letto e di servizi complementari per una superficie di mq 4.670 di SUL al fine di integrare il reddito rurale dell'azienda agricola.

Il punto 1 esula dalla variante in questione in quanto sarà oggetto di un piano aziendale che consentirà di raggiungere tale obiettivo.

Il punto 2 invece è argomento della variante urbanistica di cui trattasi.

All'interno dell'Azienda Agricola è attualmente in attività un Agriturismo in loc.. Scaforno per 24 posti letto.



estratto carta delle aree ad esclusiva e prevalente funzione agricola, del PTC

Come si evince dalla carta sopra riportata l'area di cui trattasi risulta al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato. La redazione della variante comportando impegno di suolo non edificato a fini insediativi all'esterno del territorio urbanizzato e ritenendo non applicabili al caso specifico le deroghe di cui all'art. 25, comma 2, della L.R. 65/2014, dovrà attivare il procedimento di cui all'art. 25, della L.R. 65/2014 e sarà approvata solo a seguito del parere favorevole della "conferenza di copianificazione" prevista dall'articolo sopra citato.

Il progetto di riqualificazione del borgo di Paltratico nasce dalla volontà di realizzare un intervento di recupero mirato alla valorizzazione delle preesistenze, sia architettoniche che naturali, affiancato dalla realizzazione di nuove strutture che permettano la valorizzazione ed il potenziamento sia dell'azienda che del borgo.

Al fine di avere una visione complessiva dell'intero intervento di recupero e riqualificazione del borgo di Paltratico di seguito si descrivono brevemente le opere e gli interventi che saranno oggetto del piano aziendale.

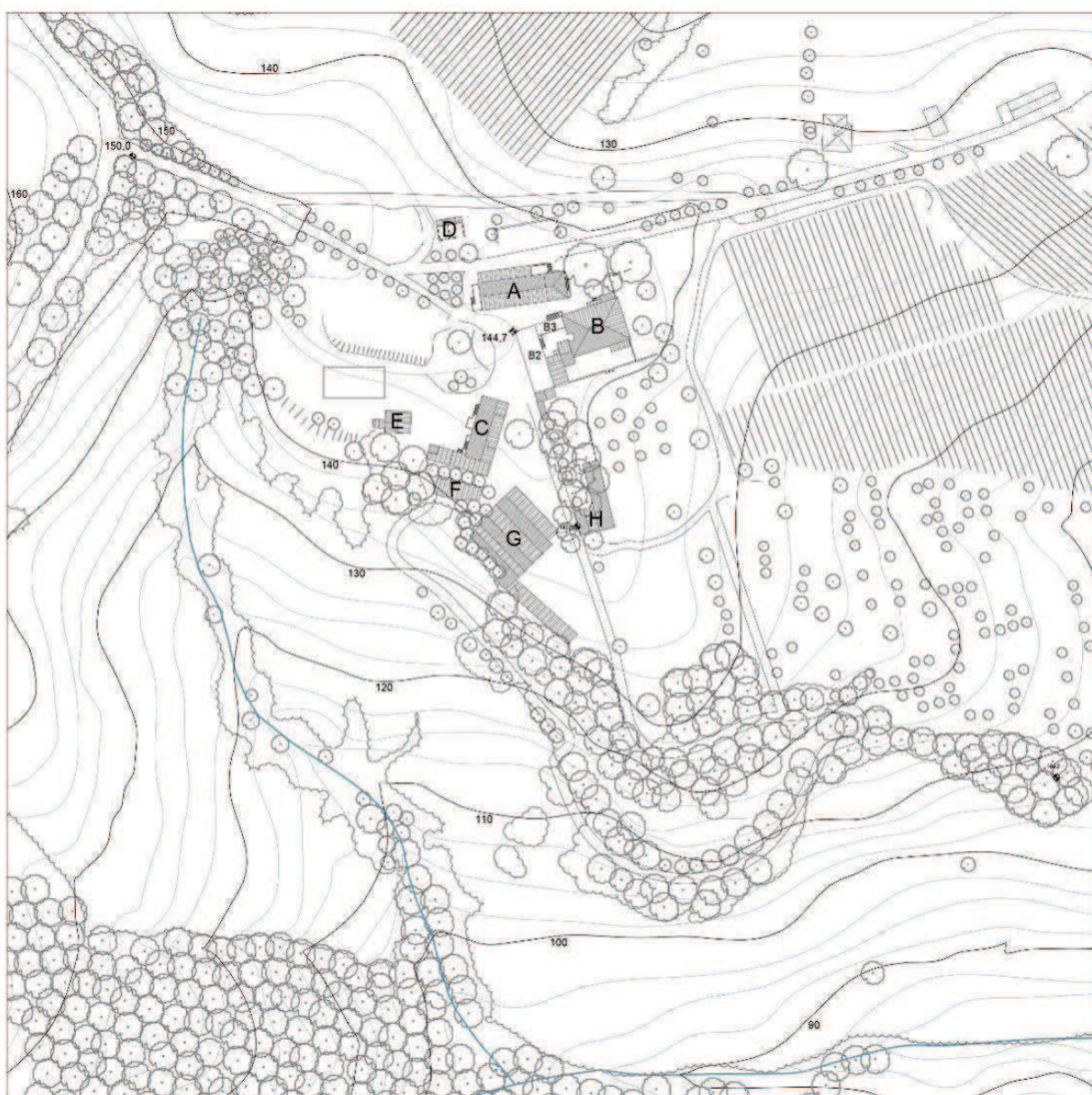
Descrizione delle opere non oggetto di variante urbanistica

Del nucleo originario, strutturato dal XV° al XVII° secolo, anche se dalle origini ben più antiche, restano alcuni edifici tra cui la villa del fine '700 (fabbricato identificato con la lettera B nella planimetria sotto riportata e la "colonica" fabbricato identificato con la lettera A e la conformazione distributiva incentrata attorno ad una piazza centrale e sviluppata lungo la direttrice principale della strada per Scaforno.

Gran parte dei volumi esistenti sono invece realizzati in epoche recenti, dal dopoguerra agli anni 70 e versano in gravi condizioni di conservazione.

Il progetto prevede la riqualificazione del piazzale di accesso attraverso la demolizione del corpo prospiciente la Villa (B2), la ricostruzione dell'edificio che ospita le stalle e gli annessi agricoli (C) e la realizzazione di un nuovo edificio speculare alla villa. Questi delimiteranno, insieme alla casa colonica (A), la nuova piazza, pensata come quella di un antico borgo, punto d'incontro di tutti gli ospiti che frequenteranno la struttura.

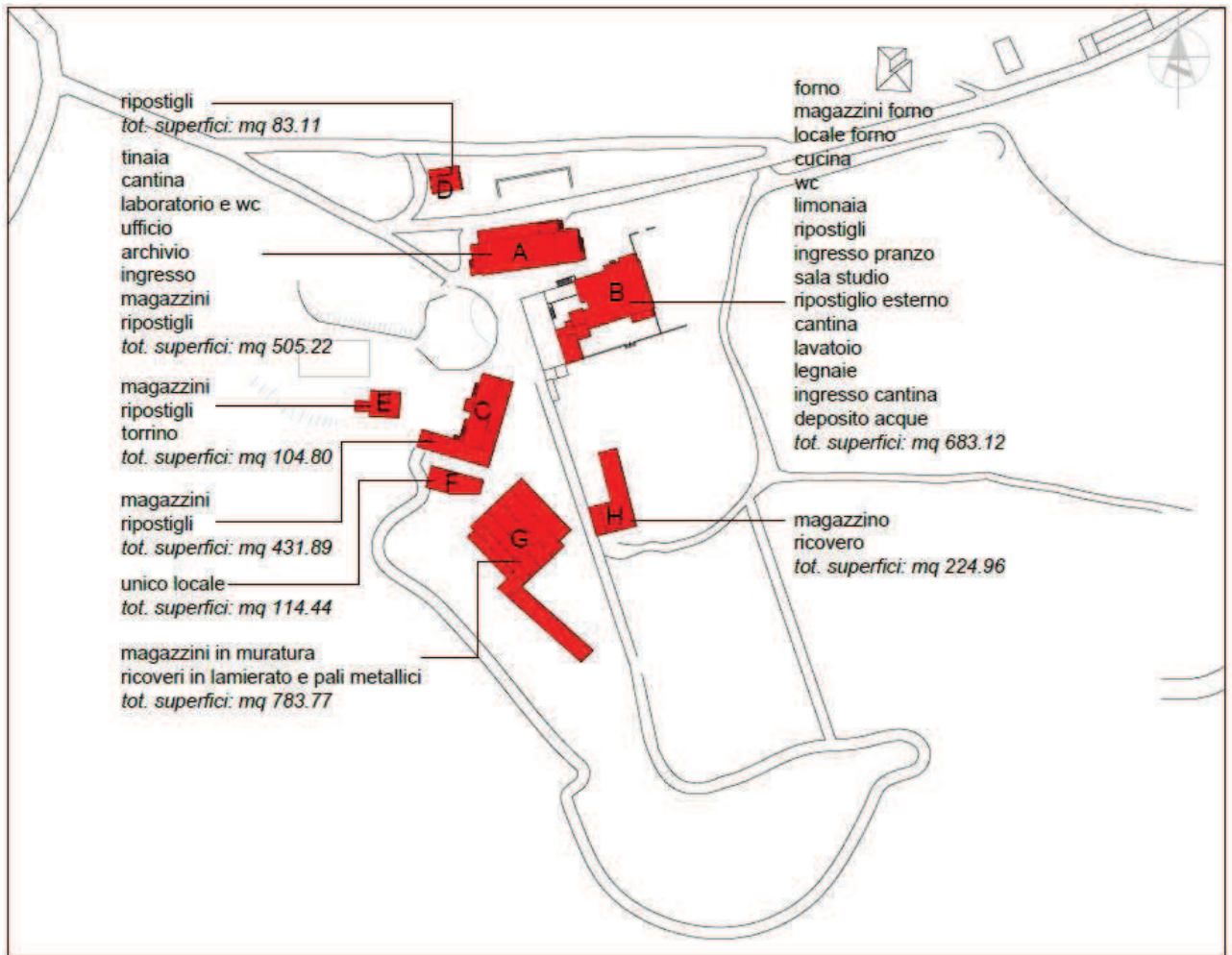
I fabbricati identificati con le lettere "A", "B", e "D" saranno oggetto del piano aziendale mentre i fabbricati identificati con le lettere "C", "E", "F", "G" e "H" saranno oggetto del comparto identificato con la presente variante.



Planimetria dello stato attuale

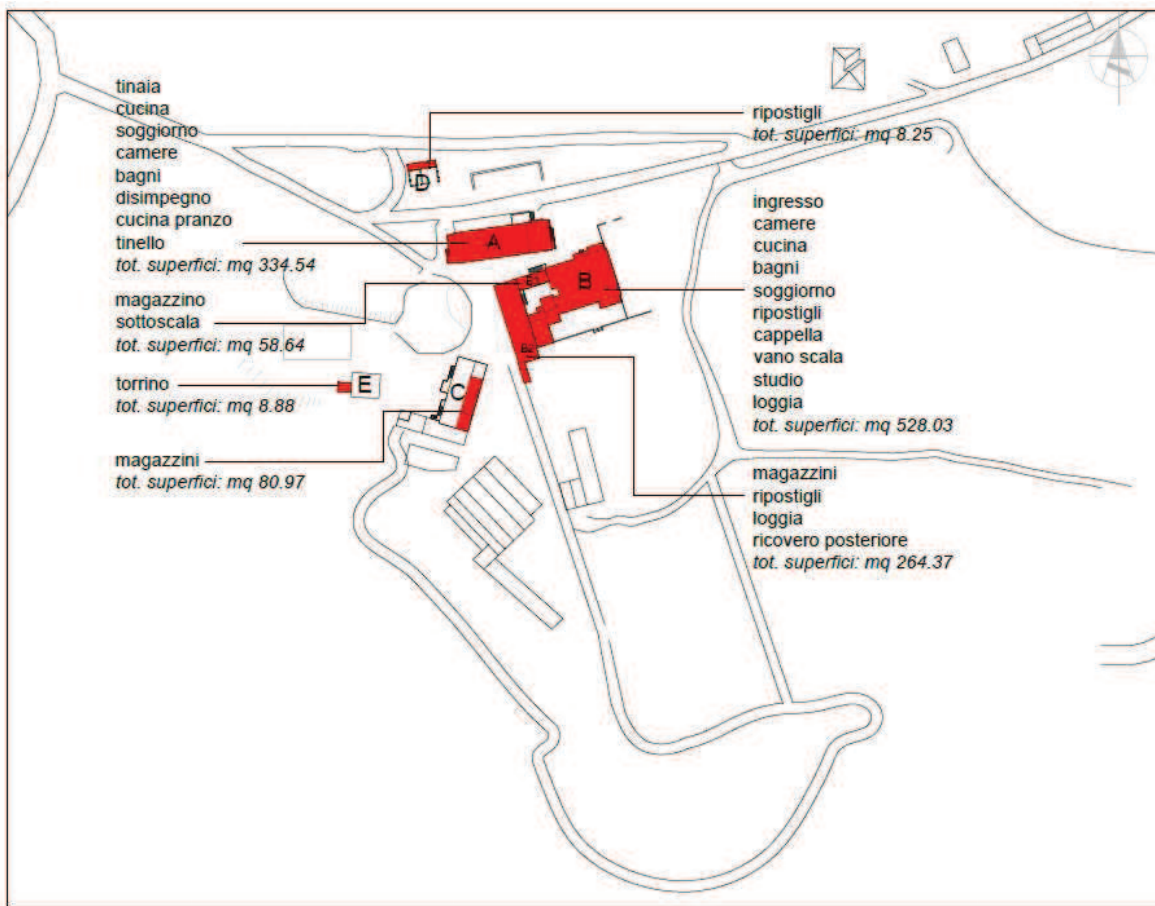


Ortofoto stato attuale

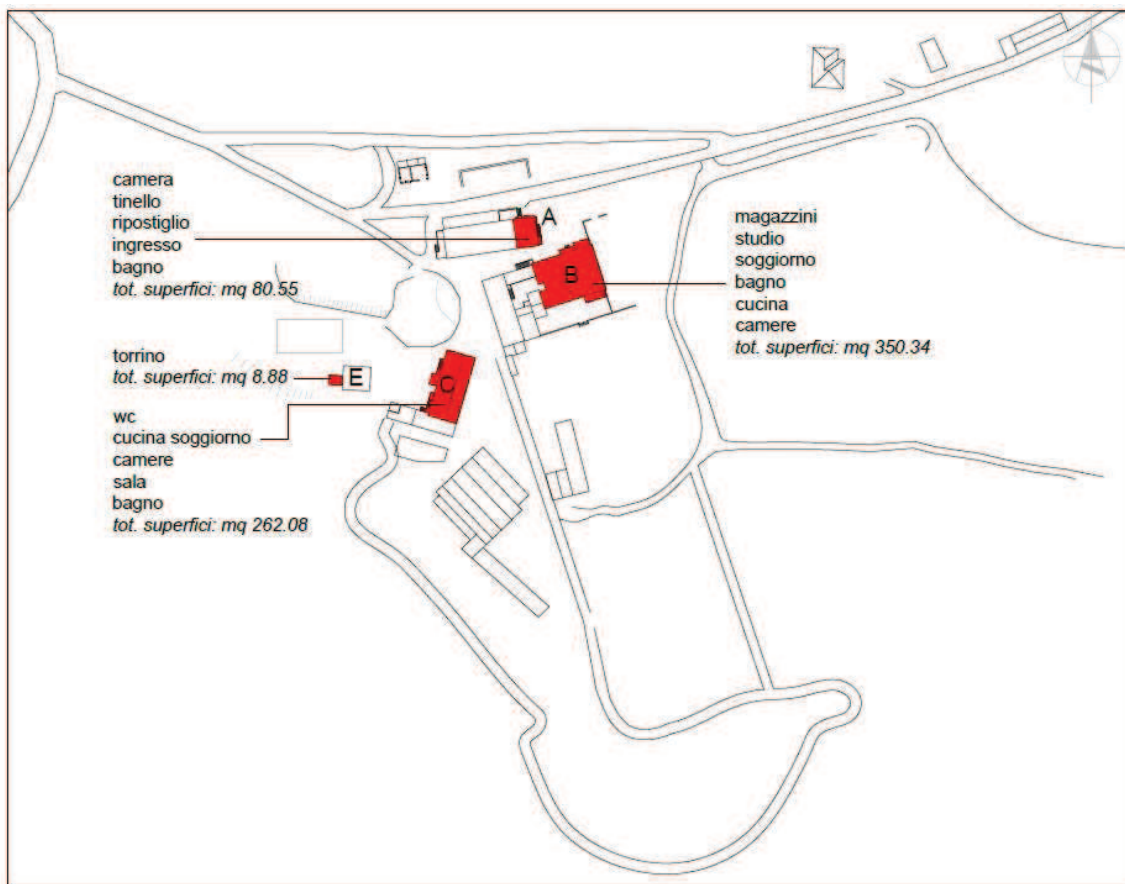


Livello terra

| | |
|----|--|
| A | Casa colonica |
| B | Villa storica |
| B2 | Magazzini e accessori |
| B3 | Magazzini e accessori |
| C | Casa colonica |
| D | Accessorio rurale |
| E | Accessorio rurale |
| F | Accessorio rurale |
| G | Magazzini, ricoveri e accessori rurali |
| H | Accessorio rurale |



livello primo



Livello secondo

Gli interventi edilizi prevedono il recupero e la valorizzazione dei volumi esistenti di pregio architettonico (villa e colonica).

La villa (B) e la colonica (A) sono i due edifici di maggiore valenza, che verranno mantenuti e recuperati, a testimonianza del passato del borgo di Paltratico. La villa, la cui costruzione risale alla fine del XVIII sec., verrà liberata dalle costruzioni sul lato ovest, creando un affaccio importante sulla nuova piazza. Con l'intervento di recupero essa assumerà una valenza prioritaria per tutto il borgo, anche attraverso il recupero dell'imponente ippocastano sul lato est. Sui lati sud ed est verrà creato un giardino privato fruibile dagli ospiti.



La villa di Paltratico



La villa di Paltratico: prospetto est

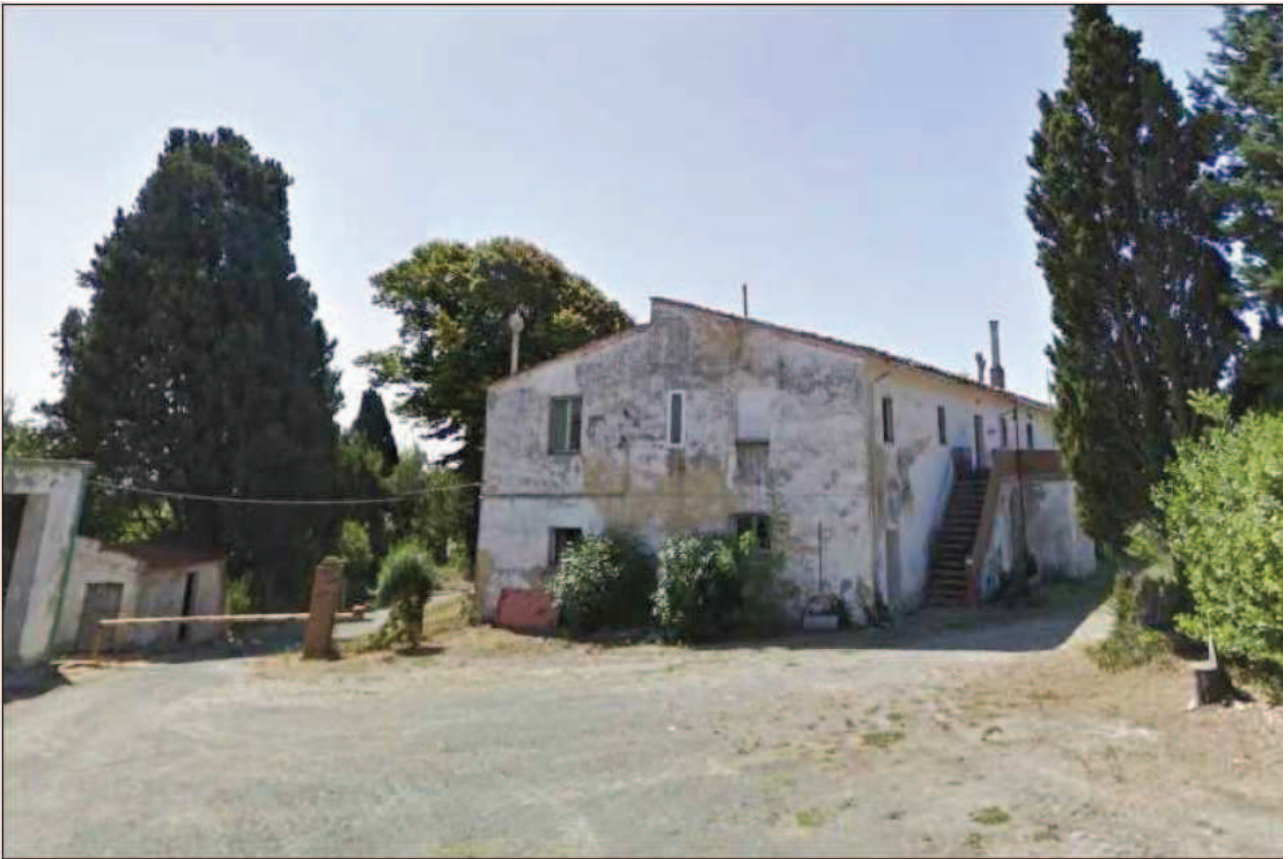


La villa di Paltratico: prospetto sud

L'edificio della colonica (A), verrà anch'esso restaurato in un'ottica conservativa, considerato come punto nevralgico della nuova piazza, attraverso il recupero delle splendide sale voltate al suo interno nelle quali verranno collocate funzioni pubbliche come un museo della storia dell'azienda al piano terra e un locale per la vendita dei prodotti aziendali che consentiranno la diffusione della produzione della fattoria. Il fabbricato verrà liberato dalle superfetazioni sul lato nord per creare dei giardini pertinenziali.



edificio A: prospetto sud



Edificio C: prospetto nord



Passaggio tra edificio A e B



vista da ovest

Il parco

La zona a sud della villa, attualmente non valorizzata e occupata in parte da un annesso agricolo in condizioni scadenti (H), verrà liberata e trasformata in parco, attraversato da percorsi rurali, che conetteranno la villa alla piazzetta panoramica. Tutta la zona verde, data la sua configurazione discendente verso sud, permette molteplici affacci sul panorama e la campagna circostante. Le sistemazioni a verde, con le numerose piante presenti (in maggioranza olivi) verranno mantenute e potenziate attraverso la piantumazione di nuovi alberi ad alto fusto dalle stesse caratteristiche.

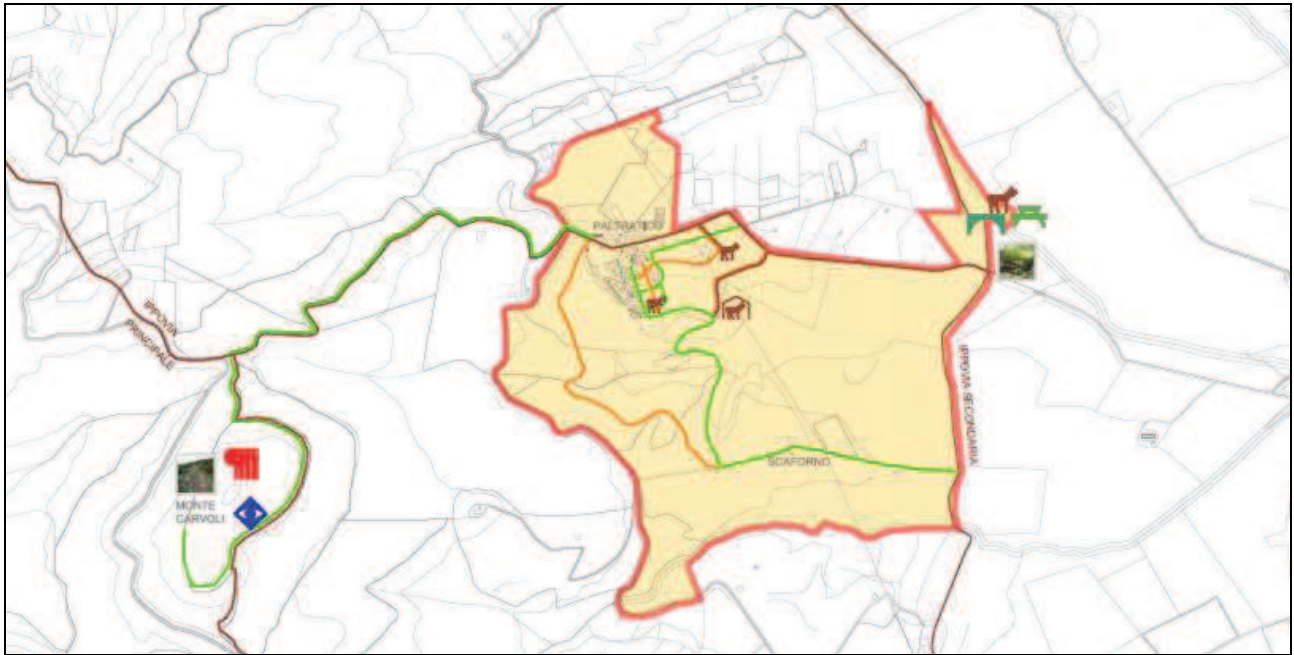
Gli alberi “storici”

Come già indicato per la villa, il recupero degli alberi di rilevante impatto ambientale costituisce un punto focale dell'intero progetto in chiave evocativa dell'immagine storica del borgo. Questi monumenti naturalistici furono infatti voluti in passato dai residenti in nome di quella cultura contadina che, in stretto legame con l'ambiente, dava estrema rilevanza all'elemento naturalistico per scopi sia produttivi che ornamentali.

Oltre all'ippocastano della villa, verranno mantenuti e rivestiti di grande importanza il cedro e il leccio a fianco della colonica, i cipressi sulla piazza e la quercia sulla piazzetta panoramica. Queste presenze, assieme agli edifici, delimiteranno la piazza e lo spazio a fianco della colonica creando una quinta naturalistica e contribuendo a definire l'immagine dello scenario locale.



Gli alberi "storici"



LEGENDA

-  confine proprietà
-  ruscelli pitroccoli
-  percorsi esistenti da recuperare e valorizzare
-  ipsovia
-  insediamento etrusco di Monte Carvoli (III sec. a.C.)
-  porte antiche (XVIII-XIX sec.)
-  punto panoramico
-  anta picchio
-  ricovero cavalli
-  scorta cavalli

DESCRIZIONE DELLE OPERE OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

La variante ha la finalità di individuare un comparto da destinare ad attività turistica ricettiva ad integrazione del reddito rurale attraverso la realizzazione di un albergo di campagna per complessivi n. 68 posti letto e mq 4.670 di S.U.L. da destinare a servizi complementari (ristorante, bar, sale pluriuso, SPA, piscina, palestra ecc).

L'intervento di recupero del borgo di Paltratico, oltre alla valorizzazione delle preesistenze che avverrà come già precedentemente detto con piano aziendale, prevede la demolizione ed il recupero del volume degli edifici identificati con le lettere C, D, E, F, G e H.

La scelta di demolire questi immobili è dettata dallo scarso valore architettonico e dal precario stato di conservazione, come si evince dalla documentazione fotografica inserita nel presente documento.

L'entità dei volumi da demolire e recuperare risulta pari a circa mq 1.690, la parte restante, che riguarda gli edifici di nuova costruzione (circa 2.900 mq), risulta essere pari al 50% della superficie complessiva attuale dell'intero borgo di Paltratico (mq 4.900).

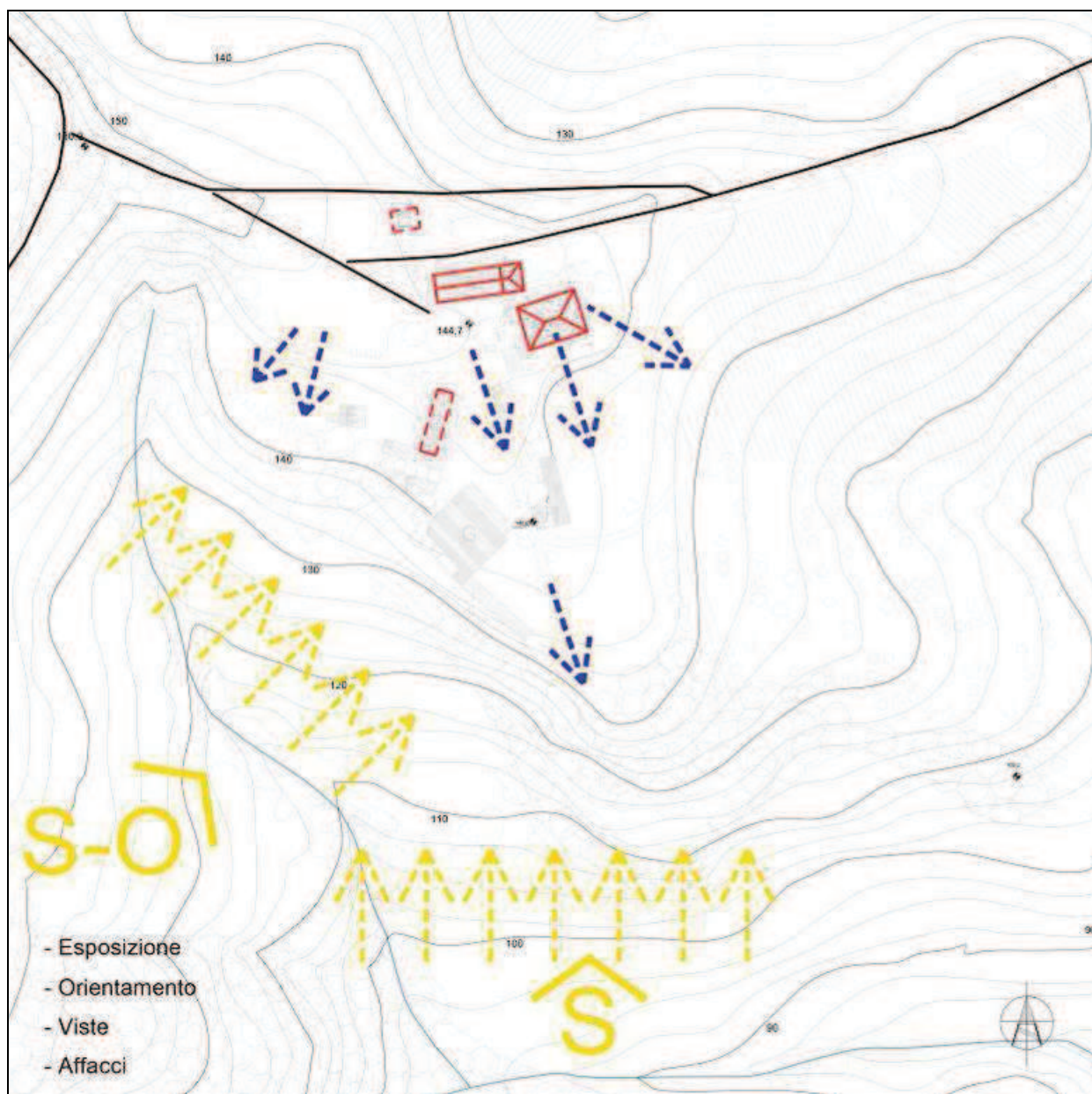


Planimetria con evidenziati gli elementi di degrado del borgo



Foto aerea degli elementi di degrado

I nuovi volumi saranno costituiti da fabbricati di uno o due piani fuori terra con paramenti murari in pietra al fine di rispettare il carattere rurale della zona. La scelta di un'altezza ridotta, unita alla collocazione discendente, permetterà vedute privilegiate della campagna e del panorama da molteplici posizioni.



Morfologie, vedute ed esposizione

Tutti i fabbricati dovranno essere immersi nel verde al fine di ridurre l'impatto ambientale che potrebbero avere sulla campagna circostante.

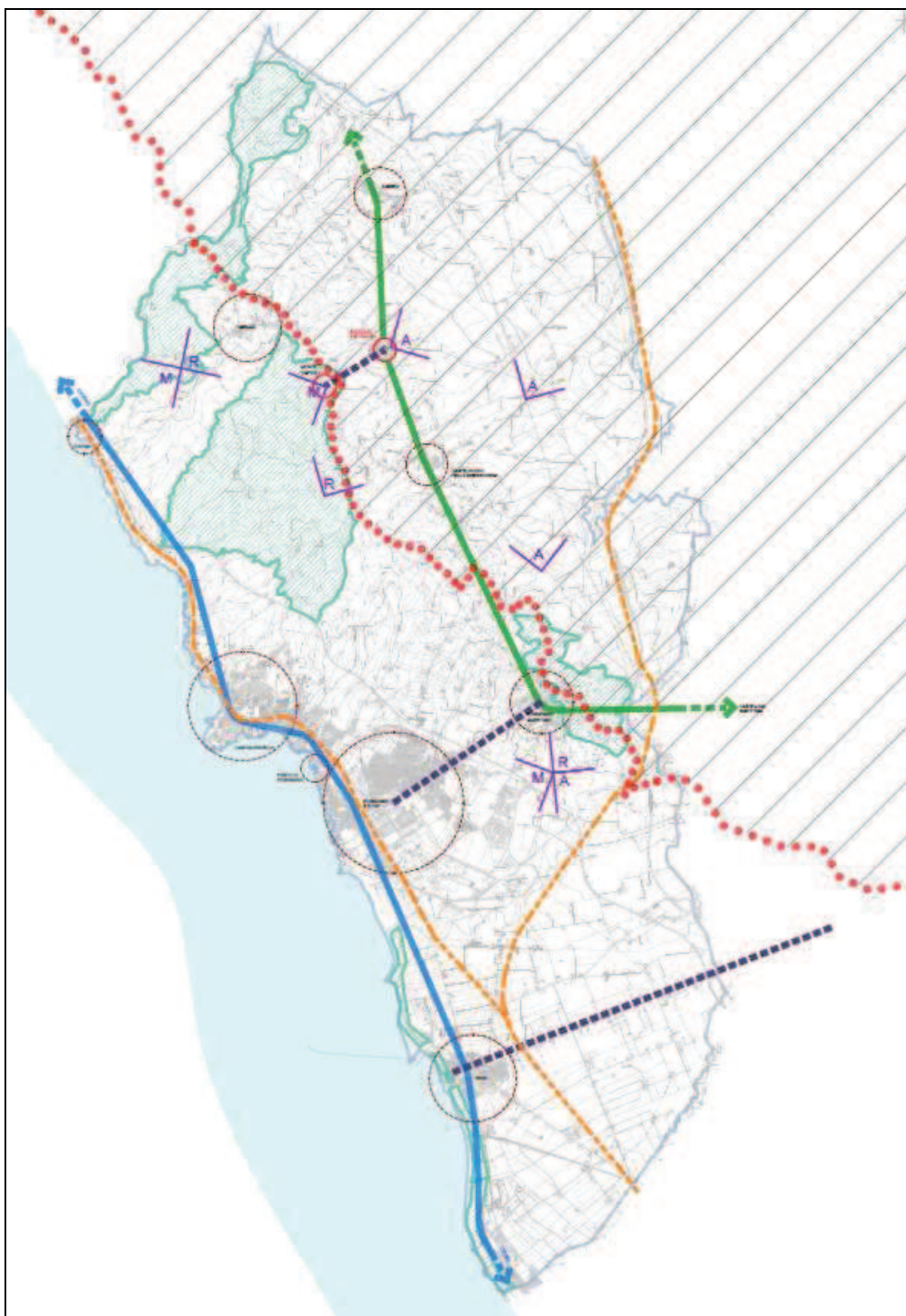
L.R. 65/2014 – art. 17 punto “b”

QUADRO CONOSCITIVO

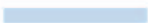










“Il quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell’articolo 3, comma 2, e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni”

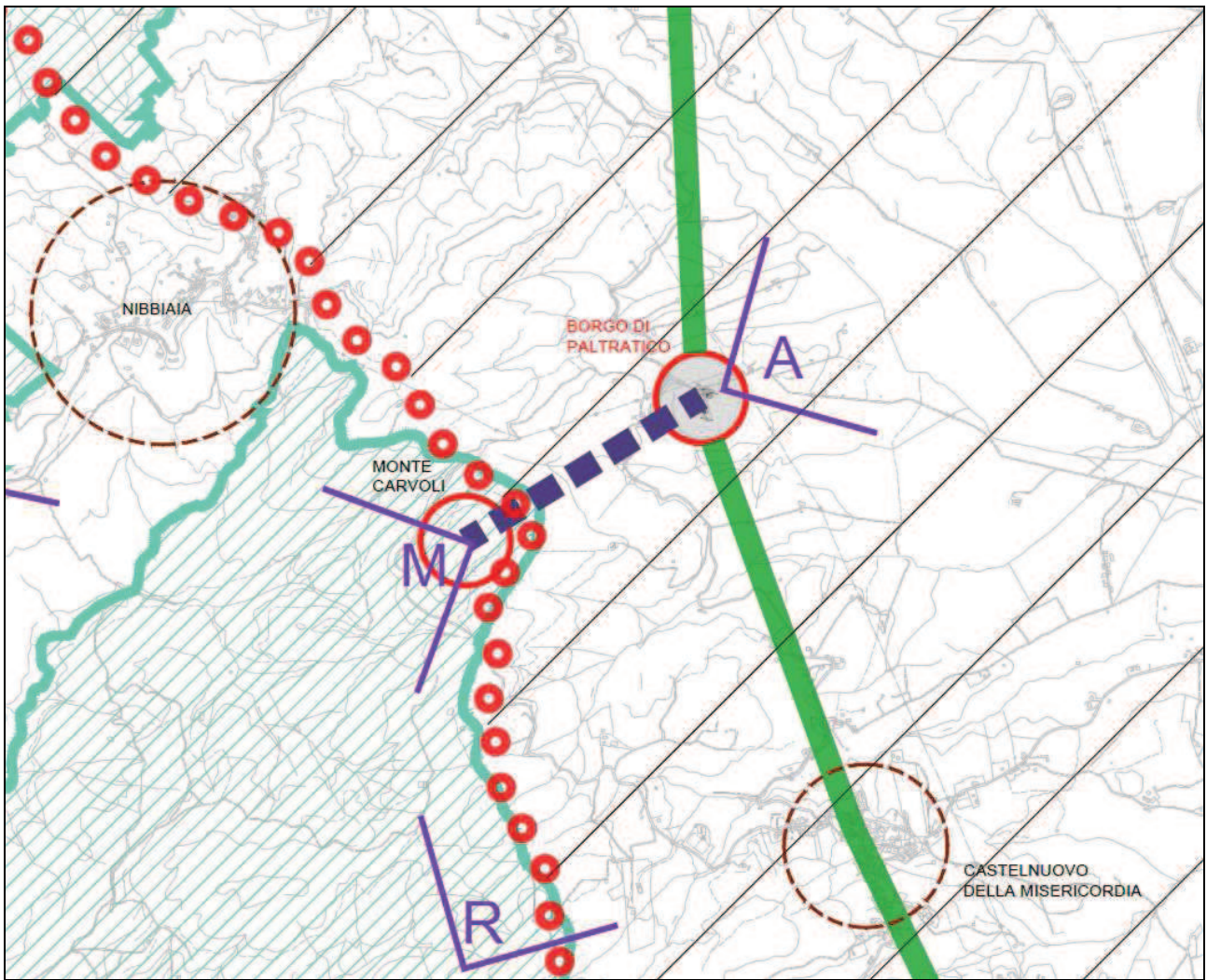
L'odierna fattoria di Paltratico si estende su un territorio di media collina che dai 150 m s.l.m della S. P. Traversa Livornese, degrada dolcemente verso Est, fino ai 60 m del Botro Riardo. Le pendenze tendono invece ad inasprirsi sui versanti che salgono, in direzione Ovest, verso i rilievi di Monte Carvoli (352 m s.l.m) e Poggio Motorino (280 m s.l.m).

Queste alture fungono da spartiacque fra gli habitat ed i relativi ecosistemi che guardano il mare (valle del Botro Fortulla), dove prevale la macchia mediterranea bassa e alta e quelli che guardano la val di Fine, dove il bosco mesofilo a leccio e roverella lascia gradualmente il posto alle coltivazioni (viti, olivi, cereali e foraggere).



LEGENDA

| | |
|---|---|
|  | confine comunale |
|  | emergenze insediative |
|  | dorsale costiera |
|  | "linea verde" |
|  | dorsale collinare Sentiero 00 - Via delle Serre o della Sommità di Monte |
|  | linee ferroviarie |
|  | aree protette |
|  | aree con caratteristica collinare |
|  | aperture visuali verso il paesaggio agrario |
|  | aperture visuali verso il mare |
|  | aperture visuali verso i rilievi |



Topograficamente l'area assomiglia ad un quadrilatero, i cui lati sono individuabili nella suddetta strada Traversa Livornese (l'unica dalla quale è possibile raggiungere Paltratico in automobile); nel Botro il Forte - San Martino (a sud); nella strada vicinale vecchia del Gabbro (oggi abbandonata ed impraticabile) ad Est; nel tratto iniziale della strada che porta a Cappelese e nella strada vicinale di Paltratico (a Nord).



viste aeree di Paltratico

Paltratico dista circa 2 km da Castelnuovo della Misericordia e 3 km da Gabbro. La via più breve per raggiungere:

- la S.S. n 206 (Via Emilia), è la Via del Chiappino, che si imbecca a Castelnuovo della Misericordia;
- Livorno, è quella che da Gabbro, attraverso la Popogna, arriva alle porte di Ardenza (S.P. n. 8 di Popogna);
- la variante Aurelia (entrata di Rosignano Solvay) e autostrada Genova
- Rosignano (A12), è quella che da Castelnuovo della M.dia procede verso Rosignano Marittimo e al bivio della Maestà scende per Via Serragrande in direzione del mare.



Vista aerea di Paltratico

Il progetto di restauro e valorizzazione del borgo di Paltratico si pone l'obiettivo di ricreare, valorizzando il borgo originario, di massimizzare e potenziare la risorsa agricola e di potenziare il forte legame con il territorio. Al fine di ottenere questo risultato verrà potenziata la capacità ricettiva rimuovendo le parti deturpanti per valorizzare le parti originarie di maggior pregio ed integrare l'esistente con inserimenti quanto più possibile in sintonia con i luoghi e le preesistenze, siano esse edifici, alberi, spazi aperti o percorsi.

L'intenzione è di qualificare e sviluppare la produzione agricola, in particolare vitivinicola e olivicola, ed al tempo stesso integrare la potenzialità, in termini di posti letto e di servizi, dell'azienda agrituristica individuando un comparto con destinazione turistico-ricettiva per la realizzazione di n. 68 posti letto e di servizi complementari per una superficie di mq 4.670 di SUL.

La volontà di diversificare l'attività nasce dalla constatazione che il contesto in cui si inserisce l'azienda è caratterizzato da un'alta qualità sia ambientale che paesaggistica e che l'attività agricola si sta via via sempre più accompagnando con un tipo di utilizzo più ricreativo.

La possibilità di integrare l'attività agricola con altre di tipo turistico-ricettivo può permettere all'azienda una crescita complessiva con conseguente implemento di forza lavoro unita alla possibilità di sviluppare la filiera corta con la promozione dei propri prodotti quali il vino e l'olio.

La fattoria di Paltratico può sviluppare tali attività attraverso il riuso e la valorizzazione della propria consistenza edilizia ed architettonica prevedendo l'integrazione di queste con servizi di

qualità quali un centro benessere, Spa, ristorante, piscine, sale polivalenti, palestra e attrezzature sportive che permettano di soddisfare gli standard di una struttura ricettiva di almeno 4 stelle.

LA LR 65/2014 E GLI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

La legge 65/2014

In data 27 novembre 2014 è entrata in vigore la legge regionale n. 65 del 10/11/2014 *“Norme per il Governo del Territorio”*, che introduce importanti novità nei contenuti, nel linguaggio e negli elementi costitutivi degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica.

Con l'approvazione della nuova legge, la Regione Toscana ha complessivamente riformato le norme concernenti il Governo del Territorio, rivedendo i contenuti della pianificazione comunale e riordinando i corrispondenti procedimenti ed adempimenti di natura tecnico-amministrativa che prefigurano, nel lungo termine, la necessità di adeguare e rivedere complessivamente i contenuti del P.S. e di formare ed elaborare il nuovo Piano Operativo comunale che andrà (a regime) integralmente a sostituire il vigente R.U..

Inquadramento negli strumenti di Pianificazione comunali vigenti

Il Piano Strutturale vigente del Comune di Rosignano Marittimo, redatto ai sensi dell'articolo 25 della L.R. 5/1995, è stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 20/01/2004, (pubblicato sul BURT n. 14 del 07/04/2004) e da tale data non sono state effettuate modifiche o varianti di alcun genere che lo riguardano.

Il P.S. fissa condizioni strutturali basate sulla conoscenza, (statuto), e si pone come tavolo di possibilità e promozione di sviluppo (strategie e politiche territoriali).

Il Piano è caratterizzato da un approfondito e vasto quadro conoscitivo e da un taglio programmatico e sperimentale, che ha visto, dopo l'approvazione, un pubblico confronto con i proponenti privati e con la programmazione delle opere pubbliche per redigere il primo regolamento urbanistico sulla base della concretezza e della fattibilità degli interventi.



estratto tav. PT-1 del P.S.

Il piano contiene: la ricognizione delle risorse e del loro stato suddivise per componenti (socio-economica e scenari competitivi, paesaggio, geologica ed idrogeologica, inquinamento ambientale, flora e fauna, agricoltura, insediamenti urbani insediamenti rurali, tecnico-amministrativa, fisiografica e idrografica); la Disciplina e lo Statuto dei Luoghi che definisce invarianti strutturali, strategia di governo, ambiti di riferimento per le politiche territoriali (sistemi territoriali, sottosistemi funzionali e unità territoriali organiche elementari), indicazioni per i piani operativi pubblici e privati, indirizzi e condizioni, e azioni di trasformazione dimensionate

Il P.S. individua tre sistemi territoriali - della collina occidentale, della collina orientale, della pianura centro-meridionale caratterizzati dalla fisicità del territorio.

L'area oggetto della variante è individuata all'interno del sistema territoriale "della collina occidentale"

L'area di cui trattasi risulta all'interno del sistema territoriale della collina occidentale, disciplinato dall'art. 22, della disciplina e statuto dei luoghi. Il comma 7 di tale articolo definisce sostenibile l'obiettivo di sviluppo turistico, pertanto la variante risulta coerente con tale obiettivo.

Il P.S. identifica 7 Unità Territoriali Organiche Elementari identificate sulla base delle relazioni funzionali e degli assetti morfologici consolidati, entro i quali si programmano gli obiettivi e le azioni.

Per ogni U.T.O.E. sono stati dettati gli obiettivi specifici, le azioni ammissibili.

Esse coprono l'intero territorio comunale e sono:

1. “ della pianura bonificata meridionale” (vocazione nel settore produttivo agricolo e della filiera agroalimentare, tutela dei caratteri insediativi dell'appoderamento storico per la pianura bonificata meridionale)
2. “ della costa urbana e turistica “(vocazione all'uso turistico, del divertimento, dello svago e del tempo libero di un tratto di fascia costiera ormai antropizzata)
3. “della città di mare e di fabbrica” (prevalenza delle grandi funzioni urbane e produttive legate tanto al mare- il porto- quanto alla fabbrica – Solvay e zona industriale Morelline)
4. “ della città storica” (ruolo di centro dell'identità storica e dei servizi pubblici)
5. “ della costa alta e dei boschi” e 6. “dei centri storici collinari” (forte caratterizzazione delle risorse naturali e storiche e loro valorizzazione per promuovere un turismo alternativo a quello balneare)
7. “delle terre nude, dei filari e delle case sparse” (tutela della specificità del paesaggio e utilizzazione del territorio per grandi funzioni quali viabilità, attività estrattive, smaltimento rifiuti).

L'area oggetto della variante risulta inserita nel vigente P.S. nell'UTOE 6 dei centri storici collinari disciplinata dall'art. 36 della Disciplina e Statuto dei luoghi.



Estratto TAV. PT-2 del P.S.

Obiettivi specifici

- ◆ riconoscere stati di fatto e incentivarne la riqualificazione;
- ◆ 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;
- ◆ interventi di recupero del patrimonio edilizio a fini turistico ricettivi con possibilità di ampliamenti;
- ◆ promuovere e incentivare offerta turistica di qualità legata al recupero dei fabbricati di valore storico architettonico;
- ◆ le pratiche pertinenziali per sport e tempo libero a supporto delle attività turistico ricettive;
- ◆ 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;
- ◆ salvaguardare l'identità culturale e storica tramite conservazione del patrimonio edilizio e insediativo di interesse storico culturale, delle aree agricole di pregio e di interesse naturale;

La variante risulta coerente con gli obiettivi sopra elencati in quanto consente di riqualificare il borgo esistente anche attraverso la demolizione dei volumi fatiscenti e delle superfetazioni.

Verifica Dimensionamento del Piano Strutturale

| UTOE 6 - DEI CENTRI STORICI COLLINARI Azioni Trasformazione da Piano Strutturale | | | | | |
|---|-----------------------------------|------------------------|---------------------------------------|-----------|------------------------------|
| | Dimensionamento Piano Strutturale | Dimensionamento 1°R.U. | Realizzato o in fase di realizzazione | Vigente | Residuo Dimensionamento P.S. |
| turistico ricettiva | 500 posti letto | 270 posti letto | 0 | 0 | 500 posti letto |
| residenza | 300 alloggi | 144 alloggi | 2 alloggi | 0 | 298 alloggi |
| attività artigianali, di servizio e commerciali | SC mq. 5000 | SCX mq.2635 | 0 | SC mq. 80 | SC mq. 4920 |

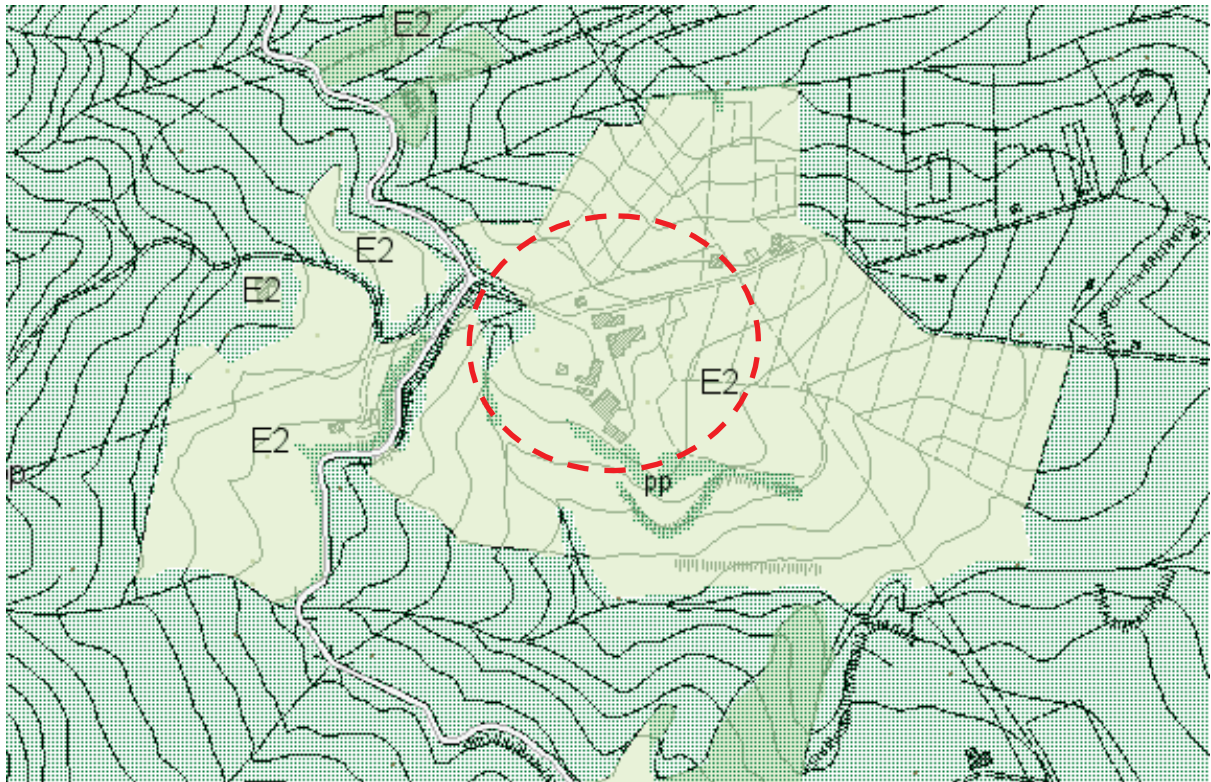
Tabella tratta da Delibera CC. n. 84 del 26/06/2015, Allegato 1 " Atto di monitoraggio dello stato di attuazione delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale del 1°Regolamento Urbanistico

Dalla tabella si evince che il dimensionamento previsto dal P.S., ed ancora disponibile, per la destinazione turistico-ricettiva risulta pari a 500 posti letto, per la variante verranno utilizzati n. 68 posti letto.

Per quanto sopra detto la variante è coerente anche col dimensionamento del P:S.

Regolamento Urbanistico vigente:

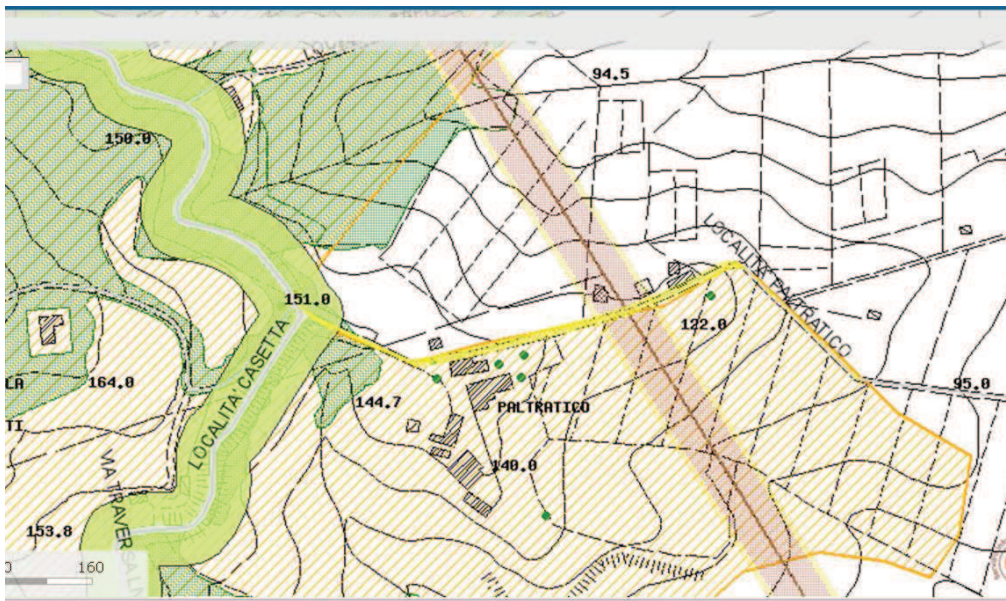
La zona oggetto della variante è individuata, per la maggior parte, dal R.U. come area agricola E2 definita quale "area a tipologia paesaggistica e di protezione territoriale a prevalente funzione agricola" ed in minima parte quale area pp "aree e beni soggetti a regole paesaggistiche".



Estratto - Tav Tr1 del RU

La zona E2 è disciplinata dall'art. 79 delle NTA del vigente RU che definisce tale area come "le parti del territorio la cui connotazione paesaggistica, ambientale, insediativa ed economica risulta legata, storicamente ed attualmente, all'attività di coltivazione dei suoli", mentre le regole paesaggistiche delle aree pp sono individuate negli articoli 27 e 28 delle NTA del RU.

VINCOLI



- vincolo idrogeologico (R.D. 30/12/1923 n. 3267 e Regolamento d'attuazione 16/05/1926 n. 1126)

- Area sismica in zona '3s' in base alla deliberazione C.R.T. n. 431 del 19/06/2006 e successive modifiche ed integrazioni.
- Emergenze arboree (Ippocastano, quercia, leccio, cedro del Libano)

La pianificazione sovraordinata:

È parte integrante dell'avvio del procedimento l'indicazione delle linee di lavoro per verificare la coerenza della variante con gli obiettivi ed i contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale regionale (PIT-PPR) e provinciale (PTC).

Il quadro della pianificazione territoriale di livello superiore si è fortemente evoluto nell'ultimo periodo: nel mese di marzo 2015 il Consiglio Regionale ha approvato l'integrazione paesaggistica del PIT, di fatto il nuovo piano paesaggistico, ai sensi dell'art.143 del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

La novità e la portata di questo strumento di pianificazione fa sì che si dedichi un adeguato spazio alla sua illustrazione ed all'indicazione dei contenuti e delle norme che debbono essere più attentamente valutati nella fase di elaborazione della variante al R.U. di cui trattasi

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Il Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) è l'atto di programmazione attraverso il quale la Regione stabilisce gli orientamenti per la pianificazione degli enti locali, le strategie per sviluppo territoriale delle città, dei sistemi locali e dei distretti produttivi oltre alle azioni per la tutela e valorizzazione delle risorse essenziali. Il P.I.T. ha valenza di piano paesaggistico. A tale scopo è corredato da una serie di "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che costituiscono parte integrante del quadro normativo definendo le azioni di qualità e direttive come guida agli strumenti di pianificazione territoriale.

Il Comune di Rosignano Marittimo è compreso nell'Ambito 8 - Piana Livorno-Pisa-Pontedera.

Con la deliberazione n. 37 del 27/03/2015 (B.U.R.T. n. 28 del 20/05/2015) il Consiglio Regionale ha approvato l'integrazione paesaggistica del PIT con valenza di piano paesaggistico (PIT/PPR) che sostituisce a tutti gli effetti l'implementazione paesaggistica del PIT adottata con DCR n.32 del 16.06.2009.

Di seguito si procede ad un sintetico esame dei principali contenuti del PIT/PPR a partire dai seguenti documenti:

- la disciplina del piano,
- la scheda dell'ambito di paesaggio n. 8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera"
- la disciplina dei beni paesaggistici.

La disciplina del piano paesaggistico

La disciplina del piano è divisa in 3 titoli, di cui il secondo riguardante “ Lo statuto del territorio toscano” (di fatto il piano paesaggistico) ed il terzo relativo alla “Strategia dello sviluppo sostenibile.

Come enunciato all’art. 2 il PIT-PPR comprende in particolare:

- a) la ricognizione del territorio regionale, mediante l'analisi delle sue caratteristiche paesaggistiche impresse dalla natura, dalla storia e dalle loro interrelazioni;*
- b) la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 136 del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 138, comma 1, del Codice;*
- c) la ricognizione delle aree tutelate per legge, di cui all'articolo 142, comma 1, del Codice, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea alla identificazione, nonché la determinazione di prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi di dette aree e, compatibilmente con essi, la valorizzazione;*
- d) l'individuazione e delimitazione dei diversi ambiti di paesaggio, per ciascuno dei quali il piano detta specifiche normative d'uso ed attribuisce adeguati obiettivi di qualità;*
- e) l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio, ai fini dell'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, nonché la comparazione con gli altri atti di programmazione, di pianificazione e di difesa del suolo;*
- f) la individuazione delle misure necessarie per il corretto inserimento, nel contesto paesaggistico, degli interventi di trasformazione del territorio, al fine di realizzare uno sviluppo sostenibile delle aree interessate;*
- g) l'individuazione degli ulteriori contesti ai sensi dell'articolo 134 del Codice.*

La disciplina del PIT-PPR è formata dalle disposizioni riguardanti lo Statuto del territorio e dalle disposizioni riguardanti la Strategia dello sviluppo territoriale.

La disciplina relativa allo Statuto del territorio è articolata in:

- a) disciplina relativa alle invarianti strutturali (riconoscimento dei caratteri di ciascuna Invariante, obiettivi di qualità per ogni morfotipo);
- b) disciplina a livello di ambito contenuta nelle "Schede degli ambiti di paesaggio" (obiettivi di qualità con valore di indirizzo e direttive);
- c) disciplina dei beni paesaggistici (obiettivi e direttive, specifiche prescrizioni d'uso per immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del Codice e per le aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice);
- d) disciplina degli ulteriori contesti;

- e) disciplina del sistema idrografico;
- f) disposizioni relative alla conformazione e all'adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica al PIT con specifica considerazione dei valori paesaggistici.

Le invarianti strutturali definiscono le regole generative, di manutenzione e di trasformazione che assicurano la permanenza del patrimonio territoriale.

L'Ambito di paesaggio al quale appartiene il Comune di Rosignano M.mo è il n. 8 "Piana Livorno-Pisa-Pontedera" che si contraddistingue con "una struttura territoriale ben riconoscibile, disegnata dal sistema insediativo storico e dal sistema idrografico A segnare la porzione settentrionale, la pianura alluvionale del basso Valdarno, *caratterizzata da agricoltura intensiva ed elevata urbanizzazione, la presenza di aree umide relittuali e un ricco reticolo idrografico principale (Arno e Serchio) e secondario. La pianura si completa verso ovest con l'importante sistema costiero sabbioso del Parco Regionale di Migliarino, San Rossore e Massaciuccoli. La fascia costiera comprende sia le coste sabbiose - tra Livorno e Marina di Torre del Lago e tra Castiglioncello e Cecina, che la costa rocciosa - tra Livorno e Castiglioncello, a cui si aggiungono gli ambienti insulari delle Isole di Capraia e Gorgona. Un sistema costiero di elevata importanza naturalistica e paesaggistica, interessato dalla presenza di numerose Aree protette e Siti Natura 2000. L'assetto insediativo, sviluppato soprattutto nella pianura terminale del Valdarno inferiore e lungo la costa, è caratterizzato dalla dominanza di Pisa e Livorno, con le loro raggiere di assi viari in uscita, di cui il principale - corridoio infrastrutturale storico "Pontedera-Cascina-Pisa" – risulta deformato e saturato nelle sue relazioni con il territorio agricolo e l'Arno. La pianura è circondata da un arco collinare (Cerbaie, Colline Pisane, Monti di Castellina, Monti Livornesi), articolato ed eterogeneo, che comprende due tipologie di paesaggio. Un paesaggio intensamente antropizzato, caratterizzato da piccoli centri storici disposti in posizione di crinale (Palaia, Lari, Crespina) e numerosi nuclei minori e case sparse ad occupare i supporti geomorfologici secondari. Simile il sistema a maglia fitta delle colline Pisane, con i borghi storici di Lorenzana, Fauglia, Crespina e le fasce basse dei Monti di Castellina e di quelli Livornesi. Gran parte delle aree di margine di questi sistemi agricoli intensivi ospitano agroecosistemi tradizionali, con oliveti, colture promiscue, residuali aree di pascolo, sufficientemente ricchi di dotazioni ecologiche. Un secondo costituito dalla Collina dei bacini neo-quaternari ad argille dominanti, povera di ripiani sommitali, con versanti ripidi anche se brevi, con scarse opportunità allo sviluppo di insediamenti storici e di sistemi agricoli complessi. Qui prevalgono seminativi in superfici estese, mentre è assente o assai debole l'infrastrutturazione ecologica e l'insediamento rurale."*



Invarianti strutturali

Invariante I

La prima invariante “i caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici” è pertinente in primo luogo al supporto geomorfologico del territorio toscano, ovvero alla base fisica del paesaggio, alla sua “ossatura”



Estratto tav. “I SISTEMI MORFOGENETICI”

L'area oggetto della variante ricade nel sistema morfogenetico della *collina dei bacini neo quaternari, litologie alternate (CBAt)*. La scheda d'ambito rimanda all'approfondimento dell'Abaco delle invarianti- sistema morfogenetico.



CBAt- collina dei bacini neo quaternari, litologie alternate

Indicazione per le azioni:

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema;

- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

La volumetria della variante deriva principalmente dal recupero dei fabbricati storici (villa e colonica) e dal recupero dei volumi impropri ed in misura minore da volumetria ex novo, pertanto risulta coerente con l'indicazione della precedente prima alinea

Invariante II: i caratteri ecosistemici del paesaggio

La seconda invariante ha individuato gli ecosistemi naturali, seminaturali o antropici quali principali morfotipi ecosistemici, descrivendone il contributo alla caratterizzazione dei paesaggi toscani, i valori naturalistici, le criticità e gli obiettivi di conservazione.

La scheda d'ambito rimanda all'approfondimento dell'Abaco delle invarianti- morfotipi ecosistemici.

L'area oggetto della variante ricade nella rete degli *ecosistemi agropastorali- nodo degli agro ecosistemi*.

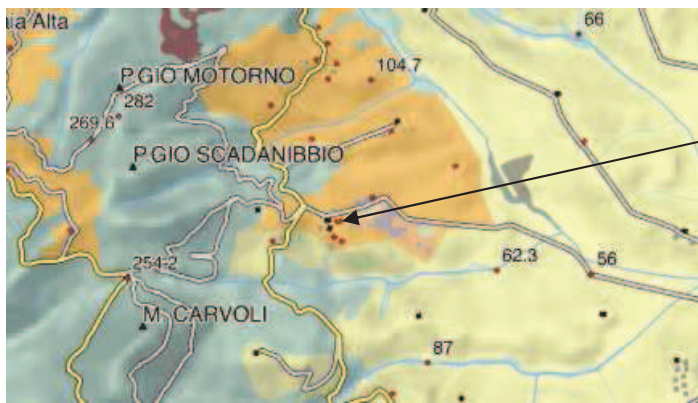
Assieme agli ecosistemi forestali, gli ambienti agropastorali, ed ai mosaici con incolti, arbusteti/brughiere e ambienti aperti montani (praterie primarie), rappresentano la parte preponderante del territorio toscano e un elemento fortemente caratterizzante il suo paesaggio.

Si tratta di ecosistemi a diverso grado di artificialità, con massima antropizzazione nei coltivi intensivi e minima antropizzazione per i pascoli di alta quota, talora in mosaico con elementi naturali (praterie primarie, brughiere, torbiere) di alto valore naturalistico.

Nell'ambito delle pianure costiere e interne, e dei rilievi collinari e alto collinari, tali ecosistemi costituiscono la matrice dominante del paesaggio.

valori

Si tratta di aree di alto valore naturalistico e elemento "sorgente" per le specie animali e vegetali tipiche degli ambienti agricoli tradizionali, degli ambienti pascolivi e dei mosaici di praterie primarie e secondarie montane. Nei nodi dei sistemi agropastorali si concentra oltre il 44,6% delle segnalazioni delle specie di vertebrati di maggiore interesse conservazionistico degli ecosistemi agropastorali e delle aree aperte, a fronte di una estensione dei nodi pari al 24,5% delle aree agricole. Per le loro caratteristiche fisionomiche e strutturali, per la buona permeabilità ecologica e per la loro alta idoneità per le specie di interesse conservazionistico, i nodi corrispondono integralmente alle Aree agricole ad alto valore naturale "High Nature Value Farmland" (HNVF) e costituiscono anche importanti elementi di connessione tra gli elementi della rete ecologica forestale. Ai nodi, e in particolare alle HNVF, sono associati anche importanti valori di agrobiodiversità.



Nodo degli agro ecosistemi

Criticità:

In ambito collinare e montano la principale criticità è legata ai processi di abbandono delle attività agricole e zootecniche, con la riduzione dei pascoli montani e di crinale e dei paesaggi agricoli tradizionali.

In ambito collinare l'abbandono delle aree agricole terrazzate ha conseguenze gravi sia sotto l'aspetto naturalistico e paesaggistico che sotto quello idrogeologico per la perdita di funzionalità delle sistemazioni idraulico-agrarie. In ambito collinare locali criticità sono talvolta associabili ai processi di intensificazione delle attività agricole con particolare riferimento alla realizzazione di vigneti specializzati se privi di adeguate dotazioni ecologiche in grado di mitigarne gli effetti sui livelli di permeabilità ecologica.

indicazione per le azioni:

- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività di pascolo e dell'agricoltura montana, con esclusione della porzione di nodi primari montani interessati da praterie primarie e da brughiere, aree umide e torbiere, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne e costiere.
La variante é in gran parte un riutilizzo di un suolo già urbanizzato, pertanto si ha ridotto consumo di suolo.
- Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).
La variante prevede il recupero degli alberi monumentali esistenti nel borgo.
- Mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali e sulle praterie primarie e torbiere.

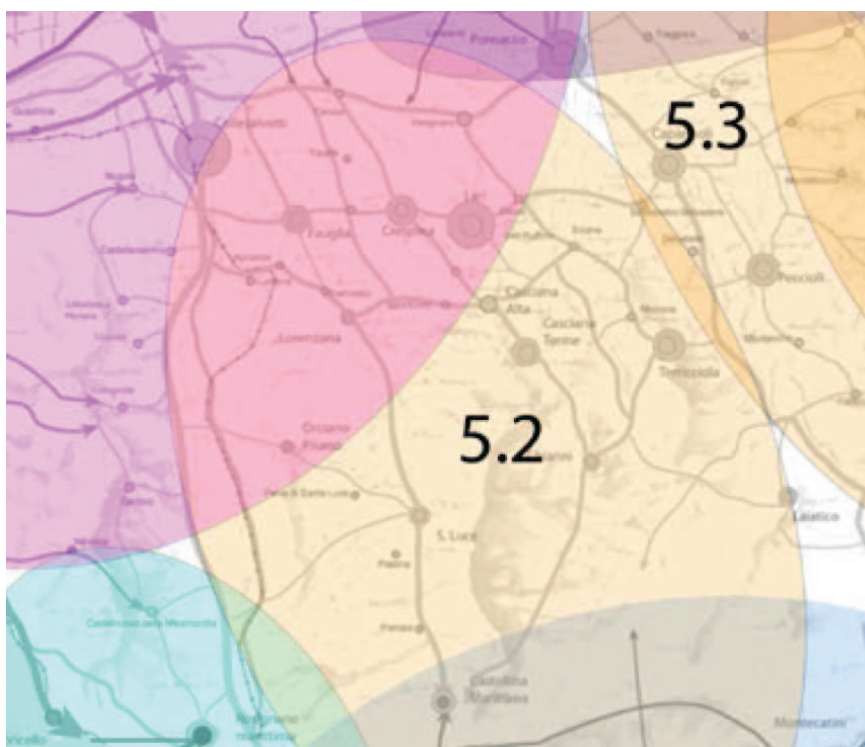
- Mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali.
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi montani e sulle torbiere legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti sciistici, cave, impianti eolici).
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni degli ecosistemi agropastorali in vigneti specializzati, vivai o in arboricoltura intensiva.
- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

Invariante III: il carattere policentrico dei sistemi insediativi

I morfotipi insediativi, ossia sistemi insediativi complessi caratterizzati da medesime regole insediative e dinamiche di trasformazione.

L'area della variante urbanistica appartiene al morfotipo insediativo n. 5 denominato "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare", articolazione territoriale 5.2: maglia delle colline livornesi e pisane.

Si tratta di un sistema insediativo storico costituito da borghi e piccoli e medi centri, sorti generalmente lungo la viabilità principale di crinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche, e che costituisce un carattere identitario ancora riconoscibile. A seconda della densità dell'insediamento rurale storico e del tipo di colture che caratterizzano i rilievi collinari, la consistenza della maglia viaria che connette i centri si dirada o si infittisce.



Estratto carta morfotipo insediativo



Estratto Carta delle FIGURE COMPONENTI I MORFOTIPI INSEDIATIVI

5. MORFOTIPO INSEDIATIVO policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

Il sistema insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare è costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche.

Questi centri sono relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di intervisibilità. Le relazioni con il sistema agrario circostante sono assicurate dal sistema delle ville fattoria che con la sua struttura di relazioni territoriali fortemente gerarchizzate connota il paesaggio mezzadrie tradizionale delle colline plioceniche toscane.

Valori:

I centri, i nuclei e gli aggregati storici e le relative aree di pertinenza paesistica, il sistema delle pievi, il sistema dei castelli e dei borghi fortificati, collocati lungo i crinali. La struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, costituita da:

- I borghi rurali di modeste dimensioni sviluppati sui crinali;
- Le ville fattoria, sempre sui crinali, di elevato pregio architettonico, luogo di residenza e contemporaneamente centro produttivo e polo di organizzazione economica agricola, sono collocate in posizione dominante, sui crinali lungo la viabilità principale, circondate da giardini, parchi e viali alberati e dotate di ambienti per le trasformazioni dei prodotti agricoli come magazzini, cantine, frantoi ed altri;
- le case coloniche, luogo di dimora dei mezzadri, di produzione dei beni agricoli (forni, pozzi, fienili, essiccatoi) sono collocati sulla sommità o sulla mezzacosta dei controcrinali, collegati alla villa da una viabilità secondaria di controcrinale;
- I mulini e i mercatali, sono collocati lungo i corsi d'acqua in contesti strategici, spesso in corrispondenza di ponti e guadi, per poter essere raggiunti dai due versanti della valle, diventando un crocevia di strade ed un coagulo di nuclei abitati. L'alta qualità paesaggistica di questo sistema insediativo è data sia dalla struttura territoriale delle relazioni fra le

diverse componenti, che dalla qualità dei manufatti (l'architettura delle ville, ma anche delle case coloniche, i borghi, i mulini, e il disegno dei resedi e delle loro relazioni con il territorio agricolo); Riveste inoltre elevato valore paesaggistico ed identitario la rete della viabilità storica e la fitta rete di viabilità minore e poderale ancora perfettamente riconoscibile, sia nelle dimensioni delle carreggiate, (delle quali alcune lastricate), che per la presenza di muri a secco che le delimitano e con i manufatti che ne costituiscono annessi ed elementi di arredo.

Dinamiche di trasformazione e criticità:

Il PIT per tale morfotipo evidenzia le seguenti criticità:

Impatto paesaggistico causato dalle recenti espansioni insediative dei principali centri collinari e dalle infrastrutture che si sono sviluppate sui crinali, interferendo con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le pievi e i casali, e rendendo irriconoscibili le regole insediative di lunga durata.

Perdita delle relazioni territoriali complesse tra ville fattorie, poderi e mulini, con processi di deruralizzazione e di conversione che trasformano in tutto o in parte l'originale organismo edilizio, non rispettandone la struttura morfotipologica e le caratteristiche distributive, formali e costruttive.

Sistema reticolare collinare (a maglia fitta/rada)

Si tratta di un sistema insediativo storico costituito da borghi e piccoli e medi centri, sorti generalmente lungo la viabilità principale di crinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche, e che costituisce un carattere identitario ancora riconoscibile. A seconda della densità dell'insediamento rurale storico e del tipo di colture che caratterizzano i rilievi collinari, la consistenza della maglia viaria che connette i centri si dirada o si infittisce.

5- Morfotipo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

Articolazione territoriale: - 5.2 - Le colline pisane

criticità

Indicazioni per le azioni

Morfotipo 5

- Impatto paesaggistico causato dalle recenti espansioni insediative dei principali centri collinari e dalle infrastrutture che si sono sviluppate sui crinali, interferendo con le visuali da e verso i centri e nuclei storici, le pievi e i casali, e rendendo irriconoscibili le regole insediative di lunga durata.

-Perdita delle relazioni territoriali complesse tra ville fattorie, poderi e mulini, con processi di deruralizzazione e di conversione che trasformano in tutto o in parte l'originale organismo edilizio, non rispettandone la struttura morfotipologica e le caratteristiche distributive, formali e costruttive.

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali.

-Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare:

il filo conduttore della variante consiste nel recupero del borgo esistente integrato con demolizione e ricostruzione di edifici fatiscenti con nuovi volumi dai caratteri tipici dell'edilizia rurale. Intorno al borgo verranno mantenute e potenziate le coltivazioni.

- evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico;
- evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali;
- mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti;
- prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;

la variante prevede tali misure

- Tutela e riqualificazione della maglia e della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che

compromettano la percezione d'insieme;

l'intero progetto di riqualificazione del borgo ha la finalità di recuperare i fabbricati

- Tutela delle relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;

la variante ha lo scopo di riutilizzare l'edilizia esistente per realizzare un albergo di campagna al fine di integrare il reddito rurale dell'azienda agricola esistente

- Mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodere di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;

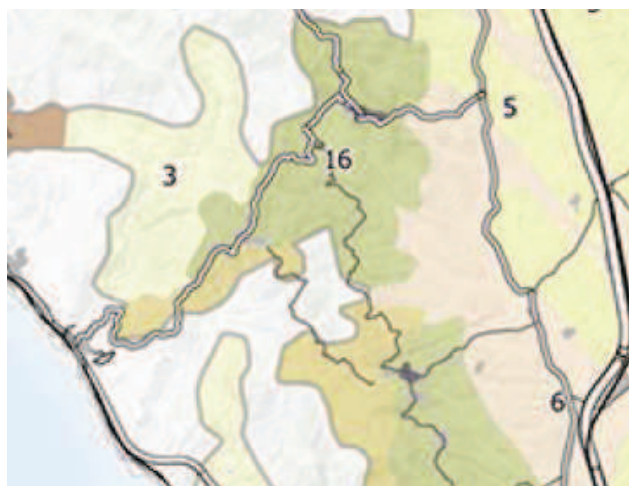
il progetto risponde pienamente a tale indicazione come evidenziato in tale relazione

- Evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.

Invariante IV: I CARATTERI MORFOTIPOLOGICI DEI SISTEMI AGROAMBIENTALI DEI PAESAGGI RURALI

Un morfotipo rurale è definito come uno specifico assetto paesaggistico, dato dalla combinazione fra caratteri geomorfologici, agronomici e insediativi del territorio, riconoscibile in diversi contesti territoriali e quindi, tipizzabile. Il PIT individua 23 morfotipi rurali.

I 23 morfotipi sono localizzati sul territorio regionale in una carta della loro distribuzione areale denominata "carta dei morfotipi rurali". Per la scala alla quale è stata condotta l'analisi (1:50.000) e per la natura stessa del tema trattato, la distribuzione spaziale dei morfotipi deve essere intesa come un'individuazione di massima di 'areali' all'interno dei quali si verifica la prevalenza di un tipo di paesaggio rispetto ad altri. I limiti degli areali non devono, essere letti come confini netti ma piuttosto come soglie di transizione tra diversi morfotipi, in corrispondenza delle quali una particolare configurazione paesaggistica tende a sfumare in un'altra.



Estratto carta morfotipi rurali

L'area oggetto della variante fa parte del morfotipo n. 16 del seminativo e oliveto prevalenti di collina.

Il morfotipo è tipico delle aree collinari ed è caratterizzato dall'alternanza di oliveti e seminativi. Talvolta vigneti di dimensione variabile si inframmettono tra le colture prevalenti. La maglia agraria è medio-fitta e articolata, con campi di dimensione contenuta e confini tra gli appezzamenti piuttosto morbidi. Il bosco, sia in forma di macchie che di formazioni lineari, diversifica significativamente il tessuto dei coltivi

Nella sottostante tabella si riportano per tale morfotipo le criticità e le indicazioni delle azioni. Il grado di infrastrutturazione ecologica è alto, grazie anche al ruolo delle siepi che si insinuano capillarmente tra le colture bordando la gran parte dei confini degli appezzamenti che assumono quasi l'aspetto di "campi chiusi" (come in certe parti delle Colline Metallifere). Gli oliveti possono essere sia di tipo tradizionale che di nuova concezione, riguardo alla densità e alle forme di allevamento.

Il morfotipo è strutturato su una rete di nuclei storici collinari di matrice rurale di dimensione medio-piccola, in genere scarsamente alterati da dinamiche di espansione recenti e circondati dal tessuto coltivato. Nella gran parte dei contesti in cui è presente il morfotipo, un ruolo fondamentale nella strutturazione del paesaggio è stato svolto dall'influenza del sistema mezzadrile, ancora ben leggibile nella diffusione del sistema della fattoria appoderata che comprende una pluralità di manufatti edilizi tra loro assai diversificati per gerarchia, ruolo territoriale e funzione (ville-fattoria; strutture produttive come mulini, fornaci, piccoli opifici; case coloniche; edifici di servizio come fienili, stalle, depositi per i prodotti agricoli).

Aspetti funzionali

Il morfotipo evidenzia un tendenziale orientamento alle produzioni di qualità tipiche della Toscana che, spesso, si fregiano di marchi di indicazione di origine (DOP, IGP).

| criticità | Indicazioni delle azioni |
|--|---|
| <p>tendenza alla rinaturalizzazione dei coltivi in stato di abbandono o scarsamente mantenuti;</p> <p>rischio erosivo e di dilavamento dei versanti in situazioni di abbandono delle sistemazioni idraulico-agrarie;</p> <p>per i paesaggi che comprendono olivicoltura terrazzata (in particolare per quelli non meccanizzabili), produttività limitata a fronte di costi di coltivazione e di manutenzione delle sistemazioni idraulico-agrarie molto elevati.</p> | <p>1) Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:</p> <ul style="list-style-type: none">• la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;• la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa storica (spesso d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti dove è presente il morfotipo);• la conservazione, ove possibile, degli oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta, posti a contorno degli insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva. <p>2) preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale, favorendo un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, il mantenimento di una trama colturale media, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;</u> <p><u>la variante mantiene e recupera la viabilità poderale esistente</u></p> <ul style="list-style-type: none">• la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;• il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;• una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli (boschi di valore patrimoniale), e contenendo l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;• la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;• <u>la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.</u> <p><u>La variante risponde pienamente a tale indicazione</u></p> |

In sotto lineato sono evidenziate le coerenze.

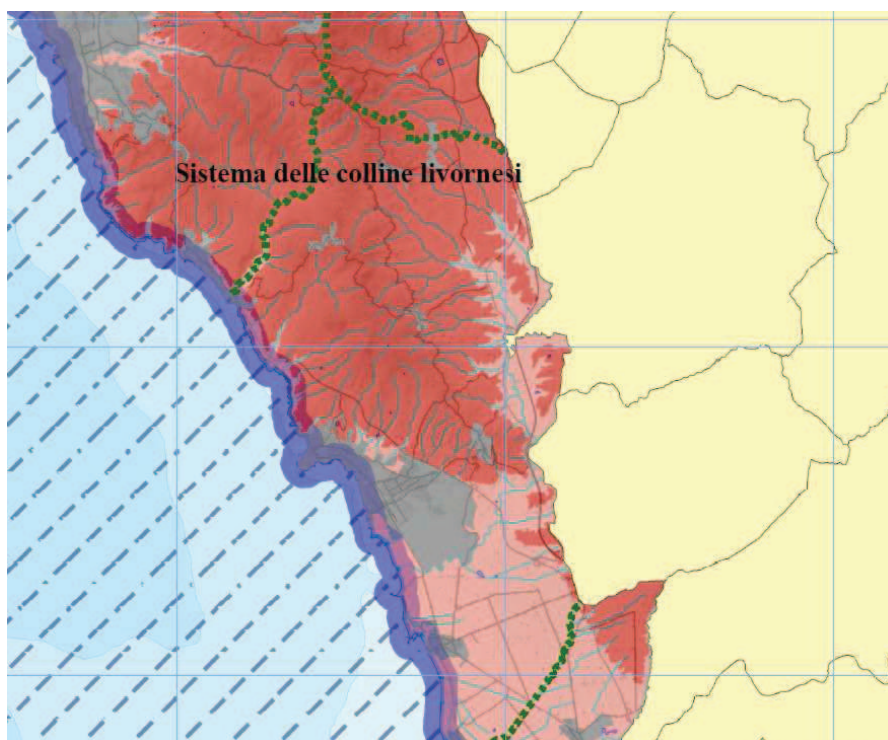
La variante risulta coerente col PIT

Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Livorno

Nel presente paragrafo si evidenziano alcuni aspetti, specificatamente rilevanti per l'area oggetto di Variante al RU, contenuti negli elaborati del PTC della Provincia di Livorno.





La Provincia di Livorno ha approvato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 52 del 25 marzo 2009 il proprio PTC.



Il PTC individua l'area oggetto della variante nel sottosistema territoriale delle colline settentrionali, sistema provinciale di paesaggio delle colline livornesi, paesaggio collinare con articolato mosaico forestale (Fortullino, Nibbiaia, Castelnuovo Misericordia, Gabbro) (AdP 6)





Estratto tav. 1 del PTC "i sistemi territoriali"

Legenda

-  Confini comunali
-  Sistema delle città e degli insediamenti
-  Sistema del mare
-  Sistema della linea di costa

- Sistema insulare
 -  Collina
 -  Pianura

- Sistema della collina toscana
 -  Collina
 -  Pianura

La disciplina del PTC individua per il sistema delle colline settentrionali, centrali e meridionali le seguenti strategie:

- una rinnovata attenzione all'economia agricola selvicolturale
- valutare gli orizzonti della percezione paesistica del territorio provinciale
- non disperdere il patrimonio delle qualità naturalistiche e culturali delle aree boscate
- i centri storici collinari quali porte di accesso al rapporto tra storia e natura

Obiettivi generali individuati dal PTC:

Il P.T.C. per affermare valori di riferimento ed i principi che connotano l'idea condivisa di territorio individua, i seguenti obiettivi generali da perseguire attraverso la definizione degli elementi statutori del territorio e delle linee di sviluppo strategico degli strumenti della pianificazione:

- *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;*

La variante urbanistica consente un uso sostenibile delle risorse come risulta dal documento di verifica di assoggettabilità a VAS.

- *“lo sviluppo delle potenzialità dei territori collinari, della fascia costiera e delle aree agricole nel rispetto delle esigenze di tutela ambientale ad esse peculiari”;*

Il progetto della variante prevede la realizzazione di un nuovo borgo rurale che permetta il recupero e lo sviluppo non solo della fattoria di Paltratico ma dell'intero territorio circostante attraverso la realizzazione di un albergo di campagna che ha come punto di forza la valorizzazione e la tutela della bellezza del paesaggio circostante.

- *la crescita del territorio provinciale come luogo di accoglienza, di coesione ed integrazione sociale e di nuove opportunità per le comunità ed i cittadini che vi risiedono e che la frequentano, di effettiva affermazione delle pari opportunità;*

La realizzazione della struttura ricettiva permetterà la crescita del territorio attraverso la creazione di una struttura di accoglienza di riferimento che consentirà anche la creazione di nuovi posti lavoro sia all'interno della struttura che come indotto per l'intorno.

- *l'assunzione del paesaggio come valore fondativo, culturale ed attivo, prima ancora che vincolistico, su cui basare i principi e gli 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;*

La variante assume il paesaggio come valore fondativo, infatti i fabbricati verranno realizzati di altezza ridotto e disposti seguendo la morfologia del terreno.

- *una qualità insediativa ed edilizia, opportunamente differenziata nei diversi ambiti territoriali, che garantisca 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.

I nuovi fabbricati verranno realizzati secondo le caratteristiche tipologiche tipiche dell'edilizia rurale toscana ma anche con tecnologie che consentiranno un risparmio energetico ed una riduzione dei consumi.

LO STATUTO DEL TERRITORIO:

Lo statuto del territorio del PTC individua cinque obiettivi di qualità paesaggistica riferiti all'intero territorio della Provincia a cui il piano aspira:

1. Un paesaggio con una elevata diversità:

Il PTC *salvaguarda la diversità paesaggistica* provinciale, sia in termini biologici, che comportano importanti ricadute sulle qualità naturalistiche ed ecologiche del paesaggio, sia in termini morfologici, da cui dipendono anche le qualità storiche, semiologiche e visuali.

Il piano pertanto *sostiene interventi di conservazione e valorizzazione delle qualità ecosistemiche* delle conformazioni naturali e seminaturali, idonee a conservare e incrementare il patrimonio complessivo della diversità biologica e morfologica, promuovendo rapporti equilibrati tra queste e le configurazioni antropiche.

2. Un paesaggio espressione della storia e della contemporaneità:

Il PTC nell'attuare i principi guida della concezione europea del paesaggio *esprime una eguale attenzione strategica per le politiche di salvaguardia, di riqualificazione e di trasformazione* e indica la necessità di percorrere strade innovative nell'interpretazione progettuale, come anche approcci che producano una profonda e leggibile consapevolezza storica delle scelte di recupero dei degradi e delle perdite di identità, nonché degli scenari di generazione dei nuovi paesaggi.

3. Un paesaggio con capacità di offerta di servizi per il benessere ambientale.

Il PTC, nell'individuare il paesaggio quale spazio di vita delle popolazioni, la cui qualità risulta ineludibile per la definizione di un qualunque scenario di governo sostenibile, riconosce e *salvaguarda l'elevata differenziazione delle qualità paesaggistiche* del territorio provinciale e della conseguente capacità di offerta di servizi paesaggistici di tipo ecosistemico.

A tal fine, il Piano *promuove lo sviluppo, l'adozione e l'attuazione di efficaci politiche di perequazione paesaggistica* tra le aree con deficienza di fornitura e elevato fabbisogno e le aree con saldo opposto, relativo alla compresenza di una maggiore capacità di fornitura e un minore fabbisogno.

4. Un paesaggio di elevata qualità.

Il PTC *promuove un approccio paesaggistico alle trasformazioni insediative e infrastrutturali*, finalizzato a verificare la sostenibilità degli interventi di trasformazione urbanistica, soprattutto in termini di riduzione della qualità del paesaggio. Il PTC pertanto impone una limitazione ai fenomeni di omologazione paesaggistica riferibili alle attività turistiche e ricreative, ponendo come prioritaria la valutazione delle forme di uso e gestione delle risorse e delle relative opportunità di sviluppo economico sulle peculiari fragilità del paesaggio provinciale.

5. Un paesaggio in equilibrio.

Il PTC *promuove un paesaggio in equilibrio strutturale e funzionale* in cui le conformazioni urbane e quelle rurali si trovino in condizioni bilanciate, con innovate e innalzate qualità delle interfacce insediative delle formazioni di margine e di frangia, valorizzando l'uso dello spazio rurale in una ottica di multifunzionalità tenendo conto delle sue qualità di efficienza sociale e ambientale oltre che produttiva.

Gli obiettivi STATUTARI/STRATEGICI di qualità paesaggistica riferiti ai sistemi provinciali:

Gli obiettivi attinenti alla variante di cui trattasi individuati dal PTC per il sistema 2 "Sistema di Paesaggio della pianura del Cecina e delle colline centrali", sottosistema 2.3 *Salvaguardia/Valorizzazione del mosaico paesaggistico rurale delle colline di Rosignano Marittimo, Bibbona e Castagneto sono:*

- Salvaguardia del mosaico agrario storico della collina attraverso la conservazione delle sistemazioni idrauliche di versante e delle colture arborate su terrazzamento e delle relazioni paesaggistiche e funzionali che si instaurano tra queste e gli insediamenti.

Il recupero degli alberi di rilevante impatto ambientale costituisce un punto focale della variante. Questi monumenti naturalistici furono infatti voluti in passato dai residenti in nome di quella cultura contadina che, in stretto legame con l'ambiente, dava estrema rilevanza all'elemento naturalistico per scopi sia produttivi che ornamentali. Oltre all'ippocastano della villa, verranno mantenuti e rivestiti di grande importanza il cedro e il leccio a fianco della colonica, i cipressi e la quercia.

I nuovi volumi saranno realizzati con uno o due piani fuori terra la scelta di un'altezza ridotta permetterà vedute privilegiate della campagna e del panorama da molteplici posizioni

- Mantenimento dell'integrità storica e visuale del sistema insediativo dei borghi collinari, relativa non solo ai manufatti architettonici ma anche all'intorno territoriale considerato di pertinenza, anche attraverso l'inserimento in circuiti di fruizione integrata delle risorse naturalistiche e culturali ed interventi di perequazione paesaggistica finalizzati alla salvaguarda dell'elevata differenziazione del mosaico paesaggistico del sistema collinare. Interventi di stabilizzazione dei terreni e di regimazione delle acque, adottando tecniche di

ingegneria naturalistica, con limitazione alla trasformazione morfologica dei versanti dagli assetti agrari tradizionali dei terrazzamenti nel profilo a pendenza costante per sostituzione delle colture (ad esempio da oliveto terrazzato a vigneto specializzato).

L'eliminazione delle superfetazioni ai fabbricati storici e l'eliminazione degli elementi incongrui e degradati consentirà di recuperare il borgo mantenendo l'integrità storica e visuale del sistema insediativo del borgo stesso.

Gli obiettivi di qualità paesaggistica:

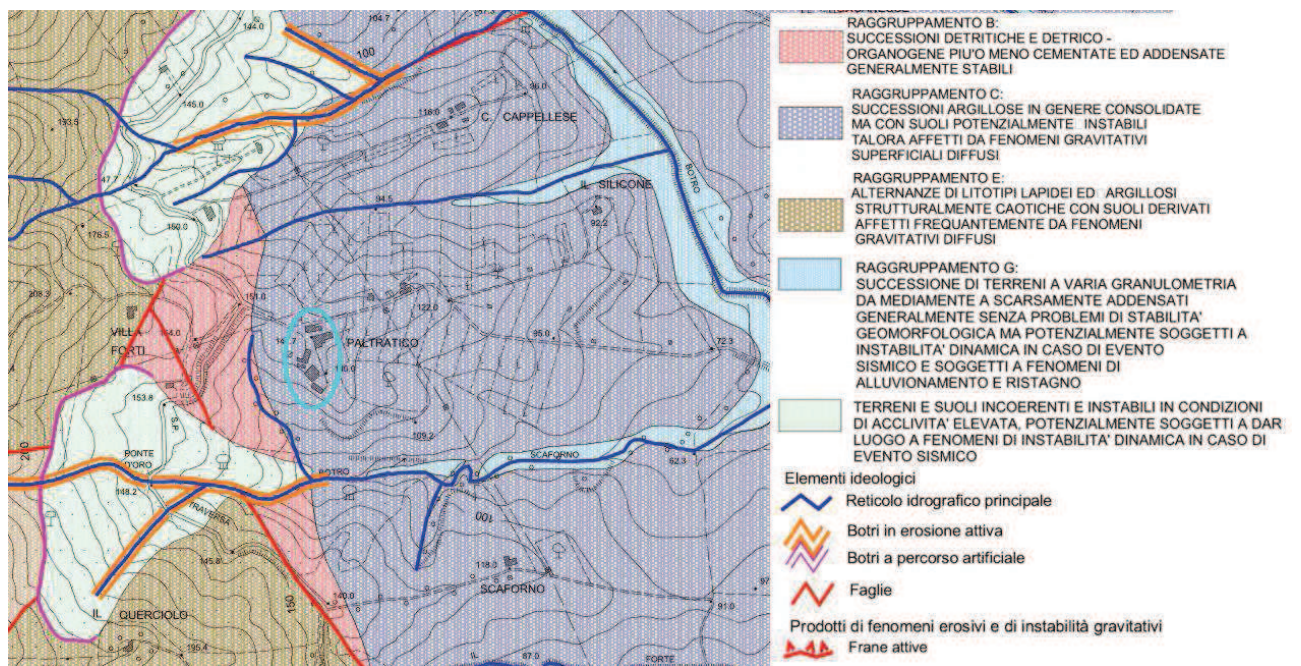
Gli obiettivi di qualità paesaggistica del sistema di paesaggio della pianura del cecina e delle colline centrali individuati dalle NTA della strategia di piano del PTC sono:

- Limitazione alla trasformazione morfologica degli assetti agrari tradizionali dei terrazzamenti al profilo a pendenza costante per sostituzione delle colture (da oliveto terrazzato a vigneto specializzato, ad esempio) anche si fini della limitazione dei fenomeni di omologazione paesaggistica.
- Interventi di stabilizzazione dei terreni e di regimazione delle acque, con l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.

In base a quanto sopra detto la variante è coerente con gli obiettivi del PTC

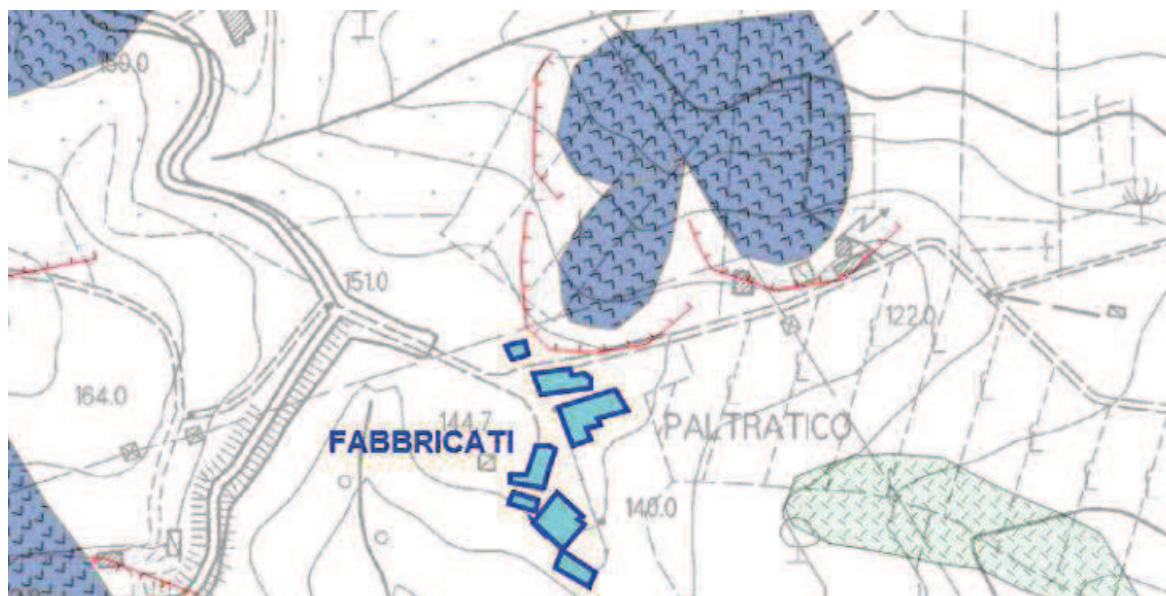
ASPETTI GEOMORFOLOGICI:

Il R.U. comunale individua, per la valutazione della stabilità geomorfologica, delle classi di formazioni geologiche raggruppate per caratteristiche simili di stabilità dei suoli e versanti inserendo l'area oggetto della variante nel raggruppamento definito come "*successioni argillose in genere consolidate ma con suoli potenzialmente instabili talora affetti da fenomeni gravitativi superficiali diffusi*" senza individuare gli elementi morfologici presenti nell'area.



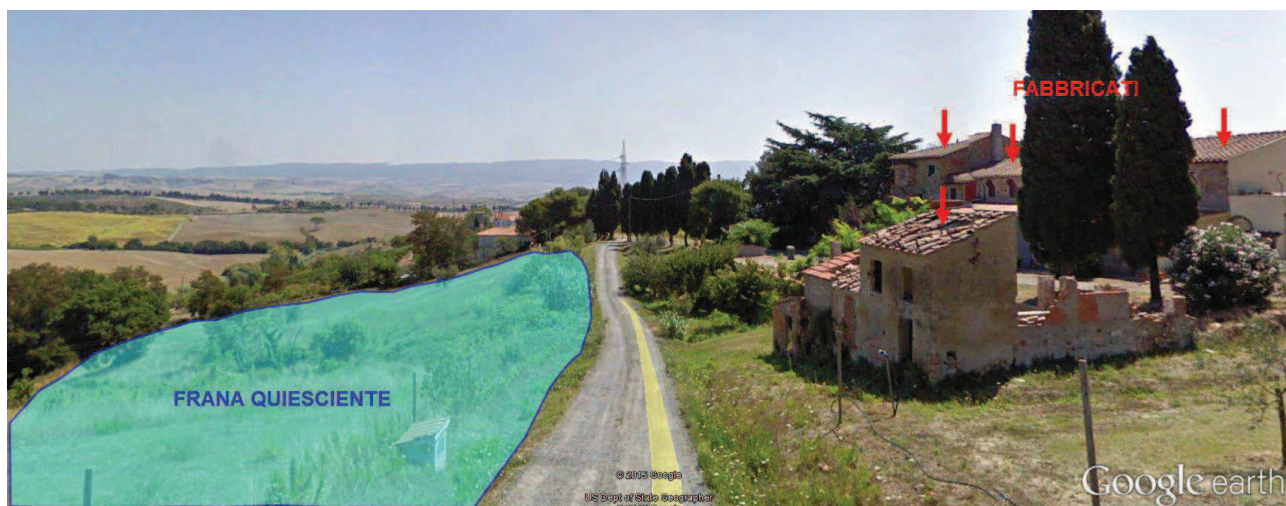
Carta geomorfologica – RU – Cartografia non in scala

Nelle cartografie della Regione Toscana viene evidenziato un movimento gravitativo per scorrimento con stato di attività quiescente localizzato nell'area settentrionale del borgo.



Regione Toscana DB Geologico – Cartografia non in scala

Oltre la strada sterrata che passa immediatamente a nord dei fabbricati il versante degrada con pendenze rilevanti per un terreno a forte componente argillosa. L'indagine geologica preliminare redatta per la redazione della variante ha evidenziato la presenza di un dissesto gravitativo con stato di attività quiescente.



Estratto fotografico (da indagine geologica preliminare di fattibilità)

Per la definizione in pianta della zona oggetto del movimento si rimanda alla figura sottostante.



(da indagine geologica preliminare di fattibilità)

Il versante dove è stato proposto di realizzare i parcheggi della struttura ricettiva si trova oltre la strada sterrata che passa immediatamente a nord dei fabbricati.

Come già detto, i rilievi di campagna hanno individuato forme geomorfologiche assimilabili ad una frana quiescente. Questo significa che la presenza di cambi di pendenza con determinate morfologie di coronamento e zone rotondeggianti alla base del rilievo collinare fanno presupporre che in passato si fossero verificati movimenti franosi attualmente in stato di equilibrio.

Dai rilievi non si è individuato nessun aspetto che potesse far pensare a fenomeni attivi nel corpo di frana.

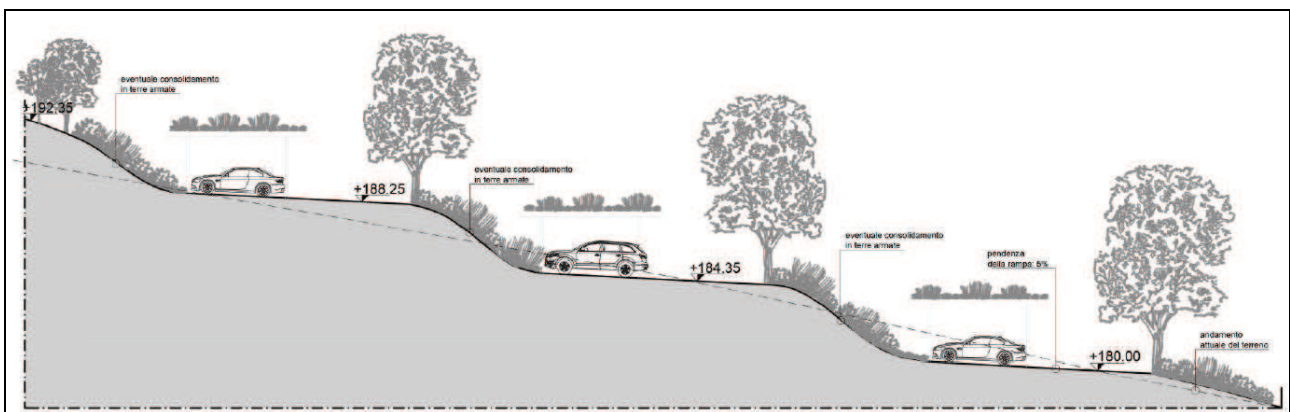
Queste aree, che in base alla normativa ricadono in classe di pericolosità geologica elevata G3, dovranno essere oggetto di studi approfonditi finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità e alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

In ogni caso sono consentiti gli interventi che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area.

Per questo motivo, già in fase preliminare di progettazione, si è destinato questa area ad una sistemazione a verde gradonata idonea per essere utilizzata a parcheggio senza incrementare i carichi del versante.

La realizzazione di gradoni permette di raggiungere due obiettivi: in primo luogo l'alleggerimento della parte superiore del versante e in secondo luogo, ma altrettanto importante, la possibilità di regimare le acque superficiali raccogliendole e convogliandole a valle senza che si generino fenomeni di erosione concentrata e ristagni sul corpo di frana.

Nella figura sottostante si comprende meglio la previsione di gradonatura avente effetto migliorativo della stabilità del pendio diminuendo la pendenza complessiva del versante e favorendo la corretta regimazione delle acque.



Opere di mitigazione previste sulle aree a parcheggio.

CARATTERISTICHE IDROLOGICHE E VALUTAZIONE DEGLI ASPETTI IDRAULICI

Per quanto concerne le caratteristiche idrologiche, gli elementi idrografici principali presenti nell'area di cui trattasi sono rappresentati dal Botro di Riardo ed il Botro di Scaforno che scorrono rispettivamente a Nord e Sud dell'area per poi confluire insieme nel fondovalle, a circa 850 m a Ovest.

La zona in questione è posta in aperta campagna e le aree limitrofe ai fabbricati sono coltivate a vigneto ed uliveto. Esse pertanto sono sottoposte alle normali manutenzioni stagionali che impediscono la crescita incontrollata di vegetazione spontanea e permettono di mantenere in efficienza la rete idraulica di superficie.

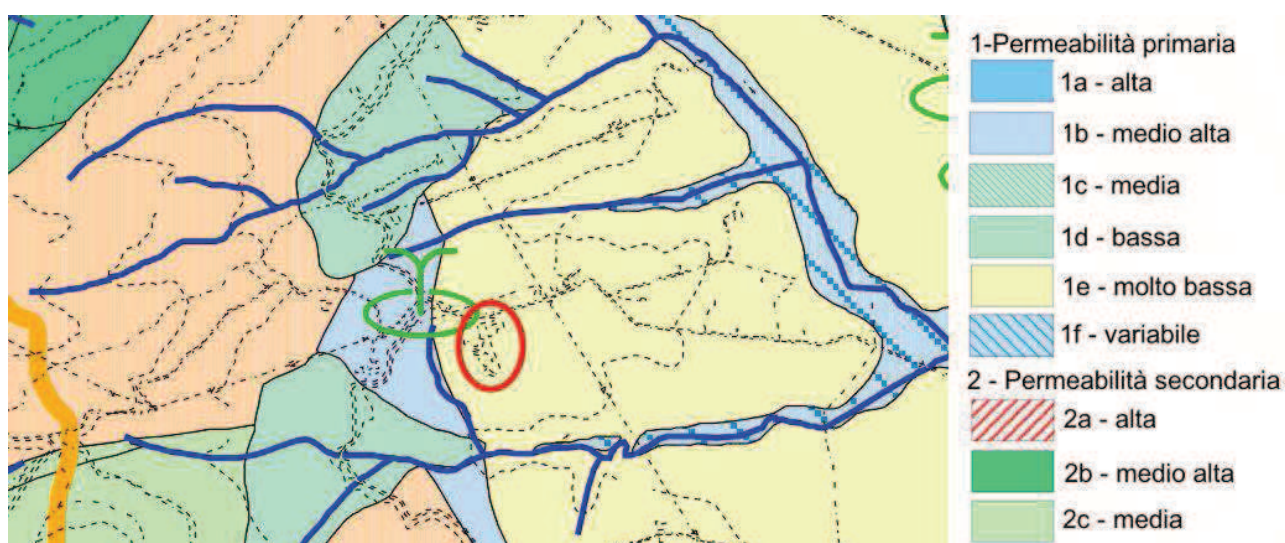
La sistemazione idraulico-agraria dei terreni è costituita da fossette di regimazione degli appezzamenti coltivati, che permettono di raccogliere e convogliare le acque di scorrimento superficiale verso i corsi d'acqua principali del fondovalle più prossimo.

AREE ALLAGABILI

Per quanto riguarda le zone alluvionali, l'area oggetto di variante è posta in una zona di versante debolmente inclinato a quote che vanno da 175 a 190 m s.l.m., mentre i corsi d'acqua scorrono più a valle ad una quota tale da non interferire con l'area in questione, di conseguenza, la zona non è soggetta ad allagamenti.

CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE

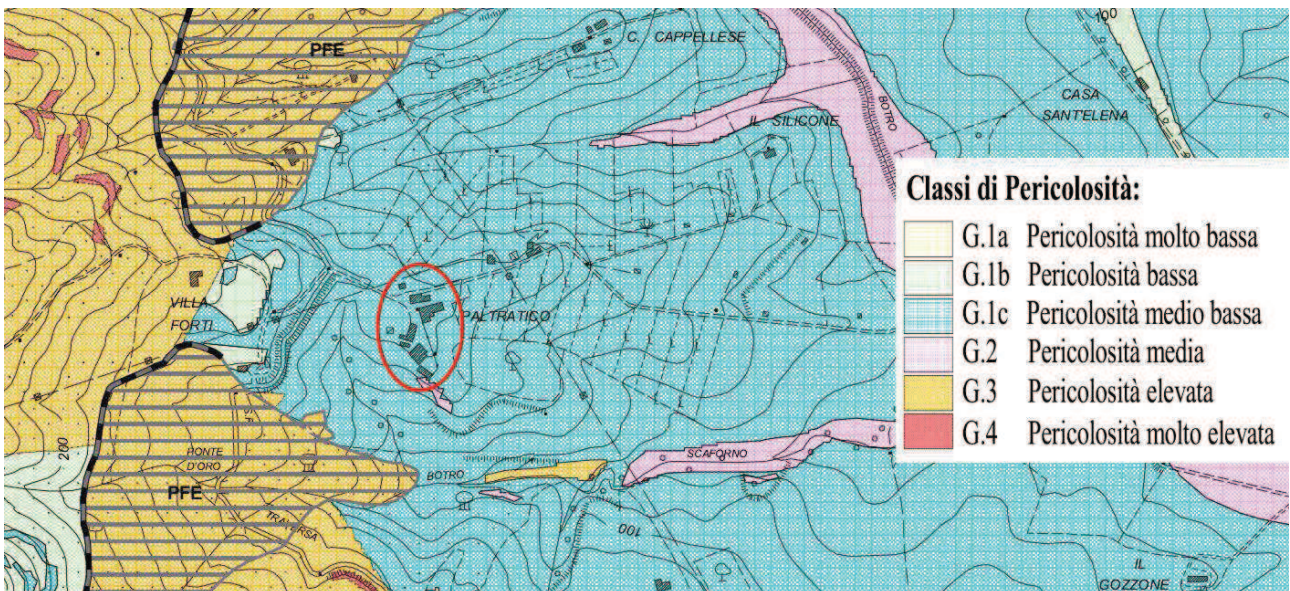
Attualmente l'azienda agricola è alimentata da una sorgente posta nei rilievi a nord ovest e da un pozzo di subalveo ubicato lungo il Botro Scaforno posto a ovest del borgo.



Carta Idrogeologica – PS – Cartografia non in scala

PERICOLOSITA' GEOLOGICA

La figura seguente riporta un estratto della carta della pericolosità geologica del R.U. redatta ai sensi dell'art. 62 della L.R. n.1 del 3/01/2005



Carta Pericolosità geologica – RU – Cartografia non in scala

Di seguito sono elencate le classi di pericolosità individuate nell'area oggetto della variante urbanistica e le relative descrizioni del RU Comunale:

- CLASSE G.1C - PERICOLOSITÀ MEDIO - BASSA

Parti del territorio non interessate da fenomeni di dissesto geomorfologico ma con morfologia caratterizzata da acclività superiore al 15% e/o litotipi con caratteristiche geotecniche medie

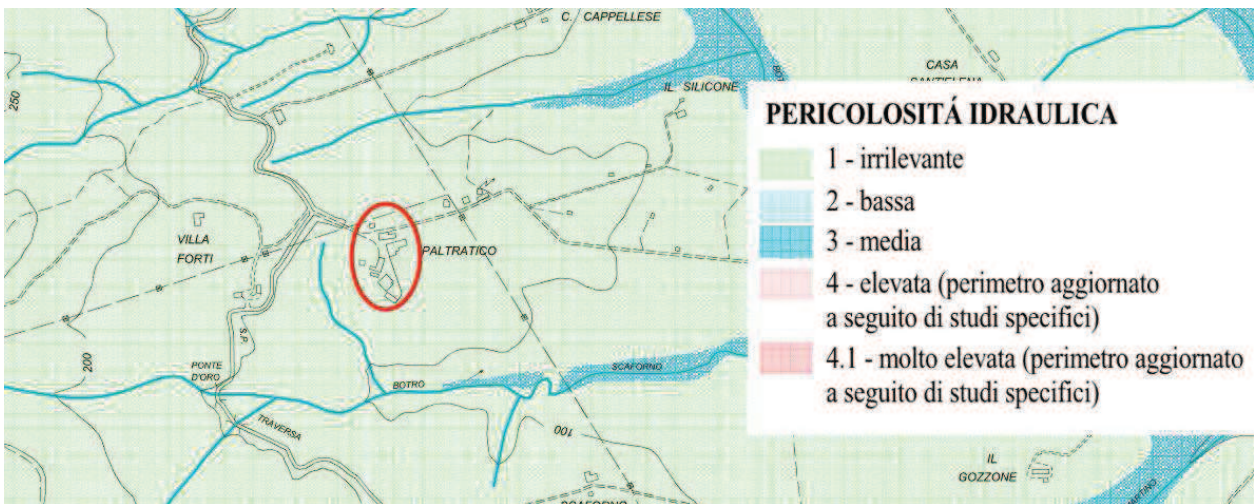
- CLASSE G.2 - PERICOLOSITÀ MEDIA

Parti del territorio non interessate da fenomeni di dissesto geomorfologico ma con morfologia caratterizzata da acclività superiore al 30% e/o litotipi con caratteristiche geotecniche medio basse. Sono comprese in questo ambito zone che potenzialmente possono essere interessate da evento sismico superiore a 8 mcs e le aree delle pianure alluvionali caratterizzate da depositi con caratteristiche meccaniche da definire ma generalmente scadenti.

PERICOLOSITA' IDRAULICA

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, essendo la zona oggetto di variante posta in situazione di alto morfologico, non è interessata dalle dinamiche fluviali e pertanto ricade nella seguente classe di pericolosità idraulica (vedere estratto del RU di seguito riportato):

Pericolosità idraulica bassa: Classe I.1



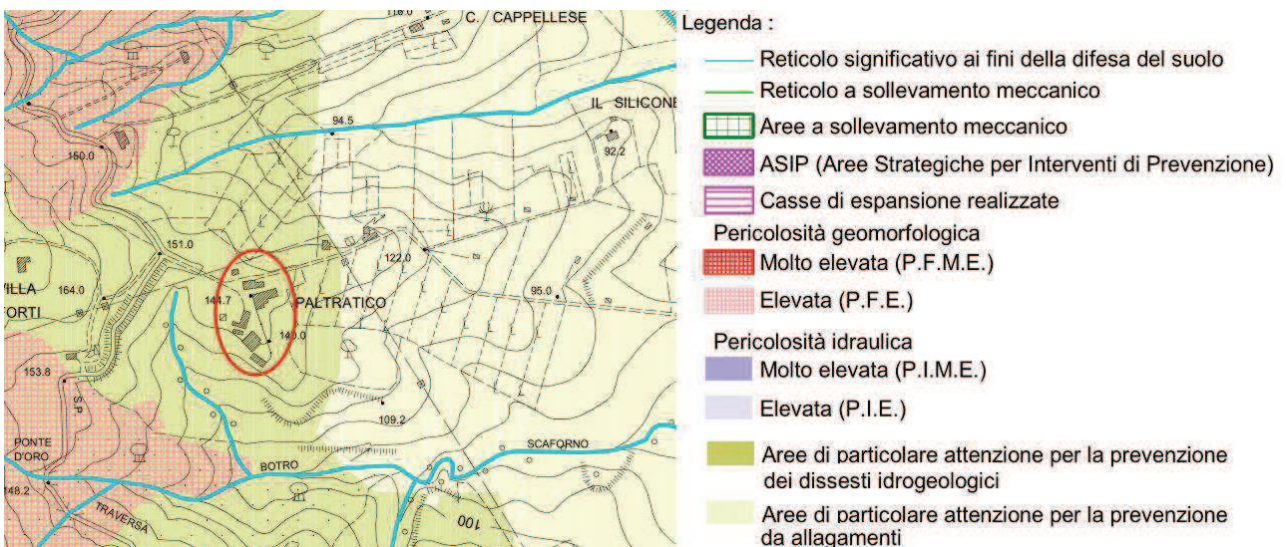
Carta Pericolosità Idraulica – RU – Cartografia non in scala

CLASSE 1 - PERICOLOSITÀ IRRILEVANTE

Aree collinari, definite al di sopra di quota +50 s.l.m., per le quali non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni e sono in situazione favorevole di alto morfologico a quote altimetriche superiori di 2m rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. Sono compresi in questa classe i territori collinari, le alluvioni terrazzate e le altre zone topograficamente rilevate con affioramenti di varie formazioni pre – pleistoceniche. In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico. Negli interventi di urbanizzazione devono comunque essere previste opere di regimazione idraulica delle acque di circolazione superficiale provenienti da monte o locali.

PAI

Nell'area oggetto di variante è attualmente vigente il Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa (P.A.I) (fig. seguente).



Carta P.A.I. Toscana Costa – Cartografia non in scala

Dalla cartografia del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Toscana Costa (P.A.I) si evidenzia che l'area oggetto della variante si trova in una zona leggermente sopraelevata rispetto al fondovalle e pertanto non ricade nelle aree a Pericolosità Idraulica Elevata (PIE) né Molto Elevata (PIME); la cartografia individua solamente "Aree di particolare attenzione per la prevenzione dei dissesti idrogeologici".

L'area non appare quindi soggetta ad esondazioni né la sua conformazione geomorfologia può far pensare a ristagni per deflusso difficoltoso, vista la sopraelevazione rispetto alle zone limitrofe.

Per quanto concerne la pericolosità geomorfologica non viene individuata alcuna area P.F.M.E. o P.F.E.

CONSIDERAZIONI GENERALI

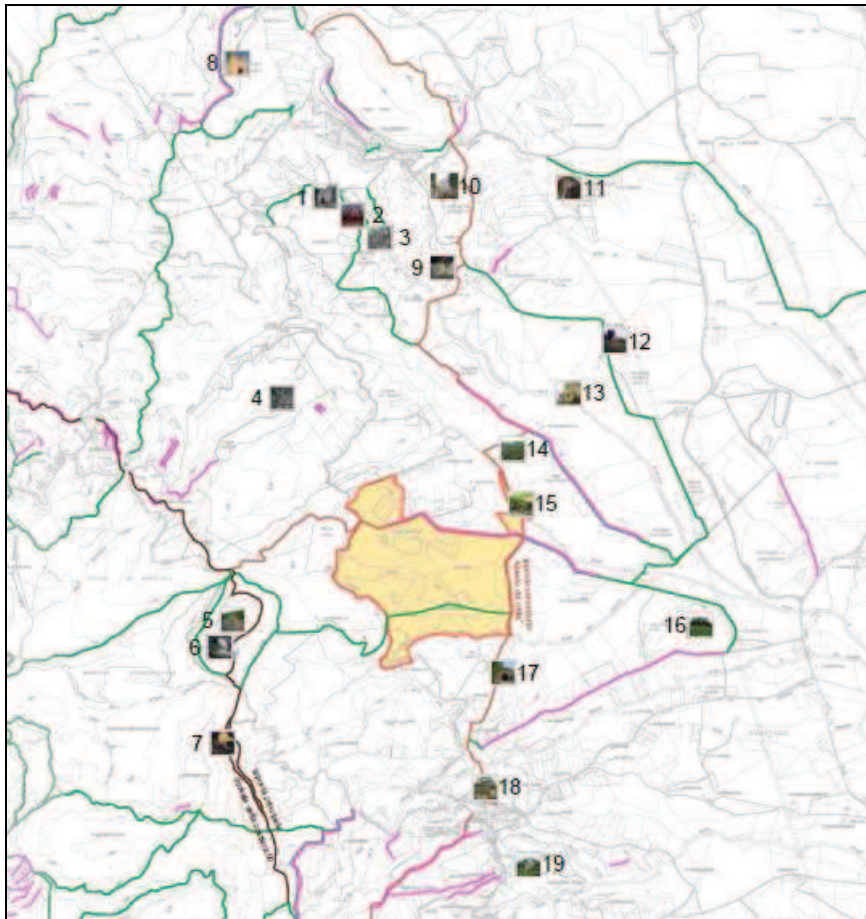
Il Comune di Rosignano Marittimo, in base all'aggiornamento della classificazione sismica della Toscana approvata con Deliberazione di GRT n° 878 del 8/10/2012, è stato collocato in Zona 3.

Il PS ed il RU vigenti non hanno prodotto la Carta delle Zone a Maggiore Pericolosità Sismica Locale ai sensi del DGR n. 26/R 2007, né carte MOPS e Pericolosità Sismica ai sensi Decreto del Presidente della Giunta Regionale n°53/ R del 25 ottobre 2011 in attuazione dell'art. 62 della L.R. n.1 del 3/01/2005.

In fase esecutiva dovrà pertanto essere eseguita un'adeguata campagna geofisica per la determinazione della categoria sismica dei terreni in base agli spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

Il territorio: aspetti storici

L'area compresa fra i rilievi di Monte Carvoli-Poggio Motorno e le valli dei botri Riardo-Sanguigna, costituisce uno dei territori di maggior interesse insediativo dell'Alta Val di Fine; testimonianze archeologiche si susseguono, infatti, dal periodo antico fino all'età moderna. Il suffisso -RNO, in toponimi locali come Motorno e Scaforno, lascia intendere una lontana presenza di sedi liguri in questa zona.



Inquadramento emergenze paesaggistiche

Il Periodo Antico

Sul vicino Monte Carvoli sono presenti due cinte murarie riferibili ad una fortezza di altura di epoca etrusca. Recentemente (2001), in loc. Pian dei Lupi, a poche centinaia di metri dal baluardo difensivo, è stata scoperta una necropoli tardo ellenistica (prima metà del III – inizio I secolo a.C.), che ha restituito fino ad oggi i corredi funebri di circa 70 tombe. La qualità e la composizione dei corredi indica la presenza di un ceto elevato che traeva la sua ricchezza dall'agricoltura e dal commercio delle derrate pregiate, come parrebbero indicare le numerose anfore vinarie rinvenute nei corredi.

La Pieve di Camaiano e il Medioevo

Sul fianco della collina al di là del Riardo, vicino al grande pino che, solitario, domina il campo (ben visibile da Paltratico), sorgeva l'antichissima pieve di Camaiano, edificata in un preesistente "pagus" romano. Dedicata a S. Gerusalemme e S. Giovanni Battista, la pieve battesimale di Camaiano è documentata per la prima volta nel 958, ma le sue origini vengono fatte risalire ad un periodo antecedente la dominazione longobarda. Nel secolo IX la pieve era compresa all'interno della curtis di Camaiano, di proprietà dell'Arcivescovo di Pisa. Con la crisi

demografica del trecento il grande edificio religioso entrò in una fase di decadenza, culminata con l'abbandono (secoli XV e XVI) ed il trasferimento del titolo di pievania alla vicina chiesa di S. Michele del Gabbro (fine del '500). La pieve oggi non esiste più; le sue pietre furono infatti riutilizzate per edificare le case che la Misericordia andava costruendo nei poderi della zona. E' probabile, quindi, che anche i fabbricati più vecchi di Paltratico conservino nelle loro murature alcune di queste antiche pietre.



14 Sito Pieve di Camaiano (sec. X)

Le chiese che nel secolo XIII rientravano nella pievania di Camaiano sono quasi tutte scomparse, le uniche testimonianze superstiti sono costituite dall'edificio appartenuto alla chiesa di S. Martino a Cesari e l'abside della chiesa di S. Stefano nel castello di Castelnuovo della Mis.dia. L'individuazione dei siti di questi edifici religiosi, lungo la viabilità storica, suscita interesse in quanto permette di cogliere la rete di legami e relazioni che un tempo esisteva in questo brano di campagna pisana, contestualizzandola alla realtà attuale



18 Castello e fattoria Pia Casa della Misericordia

Al medioevo è riconducibile anche la presenza del castello di Motorno, le cui vestigia, ancora oggi visibili sull'omonimo poggio, sono rappresentate nel Piantario allegato all'Estimo del Comune di Castelnuovo della Misericordia del 1795



4 Castello di Motorno (sec. XII)

L'Età Moderna

Sul fianco settentrionale del poggio suddetto si trova invece Villa Mirabello, splendido esempio di villa barocca a “padiglione”, che insieme alle ville di Poggiopiano e Paltratico costituiscono gli unici esempi di dimore settecentesca “signorili” costruite in questo spaccato di campagna rosignanese.



10 Villa di Mirabella (sec. XVIII)

L'affaccio dalle case di Paltratico, erette su un pianoro che domina la vallata, permette di riconoscere i luoghi citati e mostra, in un panorama di grande effetto, il sistema delle case poderali costruite dalla Misericordia in un arco di tempo che va dal XVI (es. Pane e Vino I, la Villa, conosciuta all'epoca come Borgofiorito) al XVIII secolo (es. il Podere Nuovo, così chiamato dal fattore della Pia Casa, Pietro Pardini, che lo costruì per suo conto nel 1769).

Oltre a questi edifici ve ne sono altri riconducibili all'edilizia storica di tipo specialistico, si tratta dei mulini ad acqua attestati sul Botro della Sanguigna e del mulino a vento di Collina Alta.

Oggi ridotti a rudere, questi opifici hanno soddisfatto per secoli le più elementari esigenze di vita delle popolazioni locali, trasformando in farina il frumento e i cereali minori. A quei mulini certamente si recarono per macinare i loro grani anche gli “uomini di Paltratico”. Il mulino a vento di Collina Alta, struttura ottocentesca, conserva ancora parte dell'elevato (torre in muratura); ancora ben riconoscibile è il mulino della Villa, sotto Pane e Vino, le cui origini risalgono al '500; di estremo interesse anche i mulini di Cima, di Mezzo e Bucafonda al Gabbro, per i quali il Comune di Rosignano Marittimo sta valutando l'ipotesi di un loro recupero. Questi ultimi impianti sono

inseriti nel progetto di “Valorizzazione turistica – ambientale delle aree protette della Provincia di Livorno” (Percorso N. 6).



1 Mulino di Cima (sec. XVIII)



2 Mulino di Mezzo (sec. XIX)



3 Mulino di Bucafonda (sec. XV)



12 Agriturismo Pane e Vino (sec. XVI)

Il contesto ambientale, paesaggistico e la visualità

Flora e fauna

Nei terreni dell'azienda agricola di Paltratico si riscontrano elementi naturali, quali: ampie porzioni di bosco, canneti e vegetazione riparia con specie arboree a legno morbido, che, pur avendo perso l'importanza economica di un tempo, oggi rivestono un ruolo fondamentale per il mantenimento degli equilibri ecologici e idrogeologici. Le lingue di bosco che scendono a valle dai rilievi occidentali, si insinuano nelle aree coltivate seguendo preferibilmente l'andamento dei corsi d'acqua. Lungo questi "corridoi ecologici", veri e propri relitti dei primitivi soprassuoli che un tempo ricoprivano l'area, la fauna selvatica si sposta dalle alture al fondovalle e viceversa.

In genere si tratta di boschi costituiti in prevalenza da sclerofille sempreverdi di tipo mediterraneo dominate dal leccio. Nelle vallecole, dove il microclima diventa più umido e fresco, compaiono anche esemplari del querceto caducifoglio: soprattutto roverelle, più raramente cerri.

Vicino alle rive dei corsi d'acqua troviamo varie specie di pioppi e di salici, ma anche olmi ed aceri. Siepi rigenerate ed alberate, presenti perlopiù al bordo della viabilità poderale, ma anche arbusteti di entità mediterranee nelle aree marginali, completano il panorama vegetale dell'area in prossimità della variante.

La componente animale presenta ancora una buona ricchezza biotica, come già ebbe modo di rilevare uno studio condotto nella zona (primi anni '80) dalle Università di Viterbo e Pisa.

Crediamo di poter confermare, ancora oggi, i risultati di quella ricerca per quanto riguarda la nidificazione di alcune specie di passeriformi quali il Verdone, il Cardellino e il Verzellino e la presenza della Starna (specie molto sensibile alle interferenze delle moderne tecniche agronomiche), di cui fu accertata la spontanea riproduzione. In quest'area (Botro Sanguigna), nel 1990 è stata inoltre segnalata la presenza del Picchio Rosso Maggiore, specie estremamente localizzata nel livornese ed assente nei Monti Livornesi. Fra i Mammiferi è da registrare la buona diffusione della Lepre, la presenza del Tasso e dell'Istrice. All'epoca fu poi rilevata una inaspettata ricchezza di Micrommamiferi, sia Roditori (Topo quercino, Moscardino), sia Insettivori (Crocidura maggiore e minore, Mustiolo).

Gli elementi paesistici

Inseriamo in questo capitolo quelle forme vegetali (alberi monumentali, antiche coltivazioni) che gli "uomini di Paltratico" vollero, per scopi produttivi o ornamentali, in punti ben precisi della fattoria e che oggi contribuiscono, insieme ad altri elementi, a definire l'immagine evocativa del paesaggio locale.



Lecci – Ippocastano

Il patrimonio vegetale annovera alberi secolari, in alcuni casi, anche plurisecolari. Si contano oltre 130 cipressi, perlopiù distribuiti al bordo della viabilità rurale; un ippocastano maestoso fa bella mostra di sé nel giardino antistante la villa. In un boschetto a Sud dell'edificio, chiuso da un filare di cipressi e da una siepe di alloro di chiara origine antropica, un grande leccio, richiama la visione della selva medievale. Poco distante, un vecchio oliveto occupa lo stesso appezzamento dove già nel 1823 la mappa del Catasto Toscano riportava un "lavorativo ulivato".

Riferimenti antichi del toponimo: "Paltratico"

Secondo il Pieri la parola Paltratico potrebbe derivare da * PALTA, pantano (paltanatico, paltaratico)? [ATICO è suffisso latino. G. Bonfanti]. L'attribuzione del toponimo sembra trovare conferma nell'affioramento, ancora oggi evidente, di alcune vene d'acqua nei terreni della zona. E' probabile che queste sorgive, in passato, possano aver dato luogo a fenomeni più o meno localizzati di saturazione idrica dei suoli (pantani). La località "Paltratico" è citata per la prima volta in una pergamena del 1377.

L'evoluzione del paesaggio nell'area di Paltratico (secoli XVIII – XX)

L'area di Paltratico, così com'è rappresentata nella cartografia di fine '700, non sembra discostarsi troppo da quella descritta negli estimi cinquecenteschi. Edifici, coltivazioni, viabilità, appaiono sostanzialmente gli stessi, fatta eccezione per il Podere di Scaforno, documentato a partire dal 1615. La visione d'insieme permette inoltre di cogliere alcuni aspetti legati ad una importante risorsa dell'epoca: il bosco, con le sue numerose carbonaie e le uccelliere. Si tratta però di un'economia avviata verso una fase di irreversibile declino; l'assalto al manto forestale per la messa a coltura di nuove terre, favorito dalle riforme di Pietro Leopoldo D'Asburgo – Lorena in materia di agricoltura, è già iniziato e procede sempre più speditamente a cominciare dai terreni

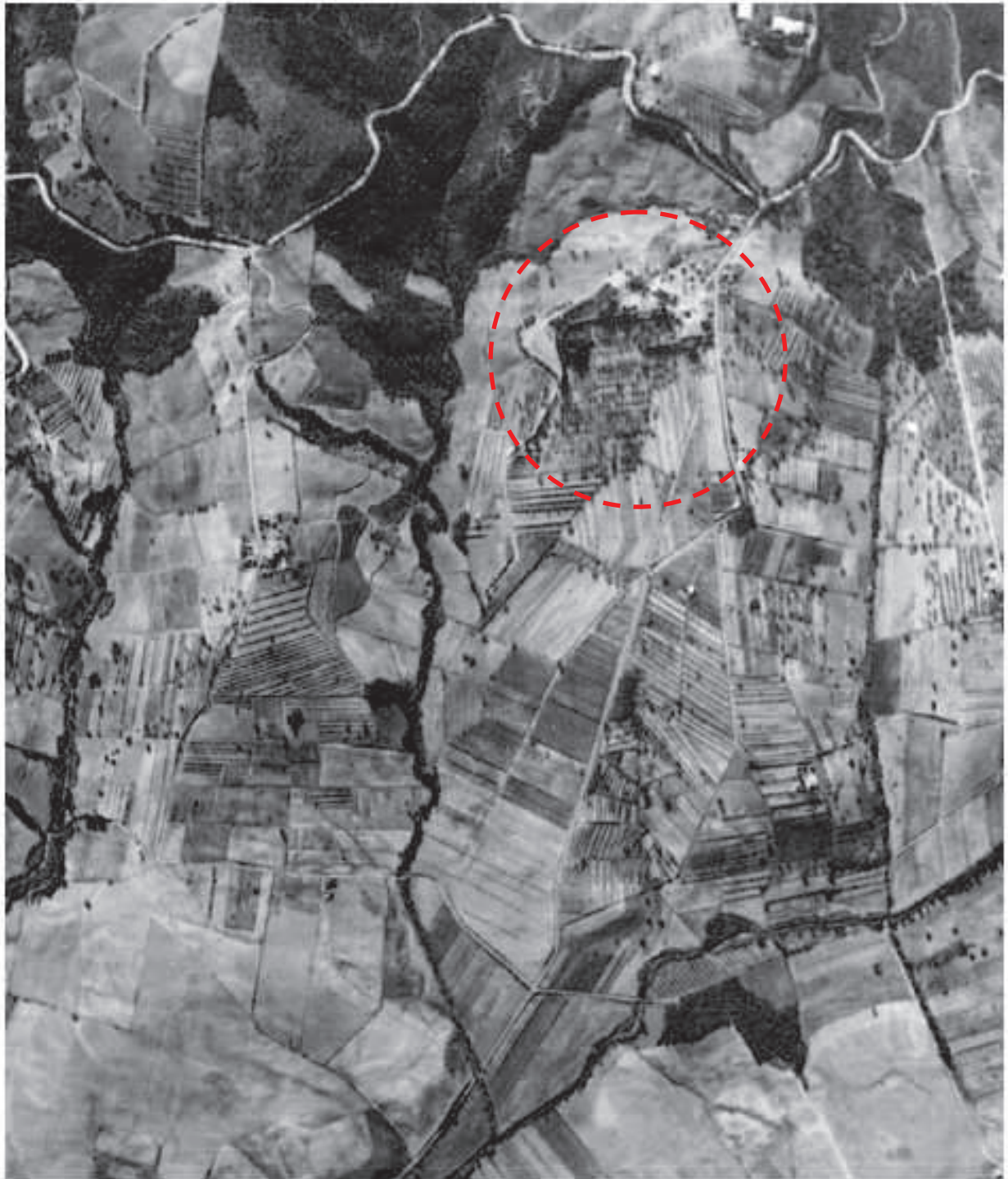
che presentano minori vincoli strutturali e produttivi. A tal riguardo, la successiva carta del 1823 mostra, infatti, l'appoderamento della collina ad ovest di Paltratico (con costruzione di casa – La Casetta – al posto della quale sorgerà poi Villa Forti), i disboscamenti al Debbio del Prete (terreni fra Querciolo e Scaforno) e lungo il Botro Riardo (dove si trovava la “Carbonaia del Gatti”) a nord di Cappellese. A nord-ovest della fattoria di Paltratico la contrazione del bosco procederà fino ai primi decenni del secolo XX, arrivando ad interessare, in pieno regime autarchico, anche gli ambienti più difficili come gli aspri versanti che dalla Fonte Zolfina salgono verso i Motorni. Su questi colli le coltivazioni, rese possibili grazie a mirabili opere di terrazzamento ancora oggi esistenti, sono le prime ad esse abbandonate (fine anni '60), dando inizio al fenomeno delle così dette terre “marginali”.

Una nuova “lettura” del territorio in esame è fornita dalle mappe del catasto moderno, il cui impianto risale al 1942. Un ulteriore documento, particolarmente utile per questa indagine, è costituito da un aerofotogramma scattato nel settembre 1943, dove le diverse tonalità di grigio mettono in evidenza un mosaico paesaggistico a grana molto più fine rispetto a quello della carta catastale.

Nella foto aerea, infatti, è ben visibile la suddivisione in singole unità colturali (campi) sulla base della loro differente utilizzazione produttiva; nella mappa catastale, invece, la “particella” rappresenta una categoria omogenea di utilizzazione del suolo senza scendere nel particolare della destinazione produttiva di ogni singolo appezzamento.

L'aerofotogramma mostra una notevole diversità paesaggistica, dettata dalla disposizione dei campi sistemati in “trasverso” o a “cavalcapoggio”, intervallati da filari di viti, olivi e alberi da frutto. La principale forza strutturante di questo paesaggio è diretta conseguenza dell'economia mezzadrile, fondata sul rapporto di equilibrio fra il lavoro della famiglia colonica insediata sul podere e le risorse naturali, ciclicamente rinnovabili, presenti al suo interno.

Nella zona di Paltratico, in certi appezzamenti dove sopravvive la piccola proprietà coltivatrice, rimangono ancora vestigia significative di questo straordinario modello di gestione del territorio, in cui è possibile riconoscere esemplari di vecchie varietà locali (alberi da frutto, viti), che rischiano purtroppo di scomparire insieme agli ultimi anziani agricoltori.



Il territorio di Paltratico (aerofotogramma del 1943)

Il popolamento di queste campagne, iniziato in maniera importante con la crescita demografica del '700 e proseguito per tutto l'800 fino alla metà del secolo si arresta negli anni '60 e regredisce nel decennio successivo in seguito allo sviluppo economico di tipo industriale. Gli effetti sul paesaggio sono evidenti: le case coloniche si svuotano delle persone (esodo rurale) e degli animali (chiusura delle stalle), i terreni subiscono un processo di intensificazione delle produzioni, determinato da forme più moderne di utilizzazione agricola improntata alla massima produttività.

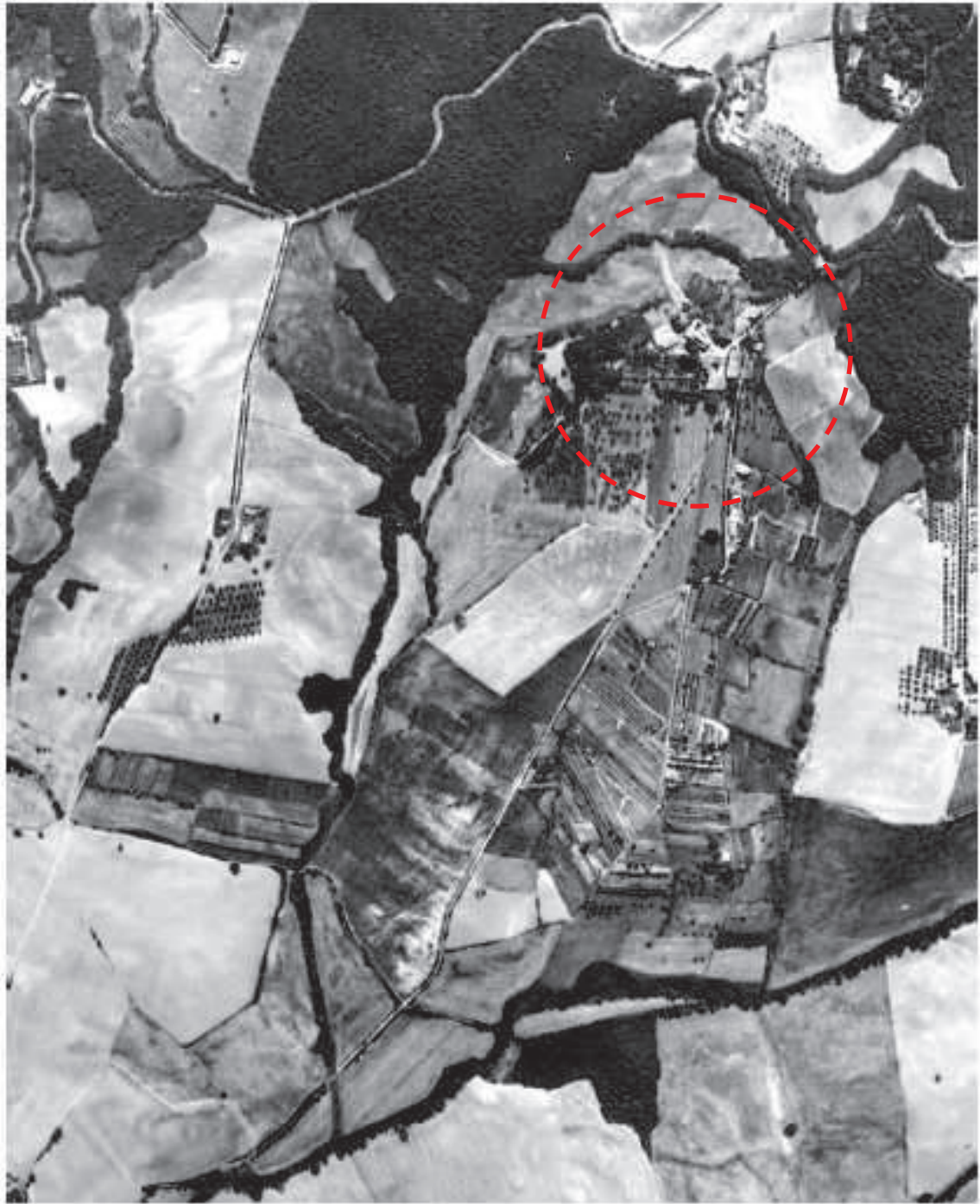
La monocoltura, sostenuta da elevati input agro-chimici, sostituisce i seminativi arborati che costituivano fino a quel momento l'uso del suolo più diffuso; compaiono i vigneti e gli oliveti

specializzati, si afferma in maniera massiccia la cerealicoltura a discapito della foraggicoltura; la bio-diversità colturale e naturale subisce un sostanziale depauperamento anche per l'accorpamento di più unità colturali in un unico vasto appezzamento. Un segnale d'allarme tra l'esercizio di questa nuova forma di agricoltura e la qualità dell'ambiente fu avvertito dalle comunità locali e fatto proprio, nei primi anni '80, dall'Amministrazione Comunale di Rosignano Marittimo, che commissionò uno studio sull'agroecosistema cerealicolo del proprio territorio ad un gruppo di ricercatori universitari.

Sono ancora due aerofotogrammi, del 1981 e del 1987, a cogliere in maniera estremamente chiara i cambiamenti sopra descritti. Tuttavia le immagini mostrano anche altri aspetti dell'incessante conflitto fra l'uomo e la natura per la (ri)conquista del territorio:

- una nuova vigoria delle superfici boschive, il cui destino, dopo secoli, sembra separarsi definitivamente dalla crescita demografica;
- una espansione delle fasce di vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua, unitamente alla ricrescita di neoformazioni spontanee sugli spazi abbandonati ormai da 10 – 15 anni (terreni con ridotta fertilità e disagiata collocazione).

A partire dagli anni '90, si assiste ad una graduale ricolonizzazione improntata ad uno sfruttamento non solo produttivo ma anche ricreativo delle aree agricole, prova ne sono le recenti attività agrituristiche (Cappellese, Le Pinete, Pane e Vino); le nuove famiglie residenti, perlopiù straniere, che hanno ristrutturato le vecchie case coloniche abbandonate; i piccoli appezzamenti con annessi (fortunatamente pochi), per l'agricoltura di tipo hobbistico.



Paltratico foto aerea 1981



Paltratico foto aerea 1987

Approvvigionamento idrico

La ricchezza di acqua nella zona di Paltratico è provata dalla presenza di antichi insediamenti etruschi e in epoca più recente dalla presenza di un acquedotto (realizzato dalla proprietaria della tenuta di Paltratico nell'Ottocento) che capta e convoglia in fattoria nove sorgenti che geminano dal versante orientale di Monte Carvoli. 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.

Da quanto si evince da queste poche righe l'acqua è un tratto caratteristico della Loc. di Paltratico ed una risorsa imprescindibile nella scelta delle strategie costruttive per l'intervento oggetto della variante.

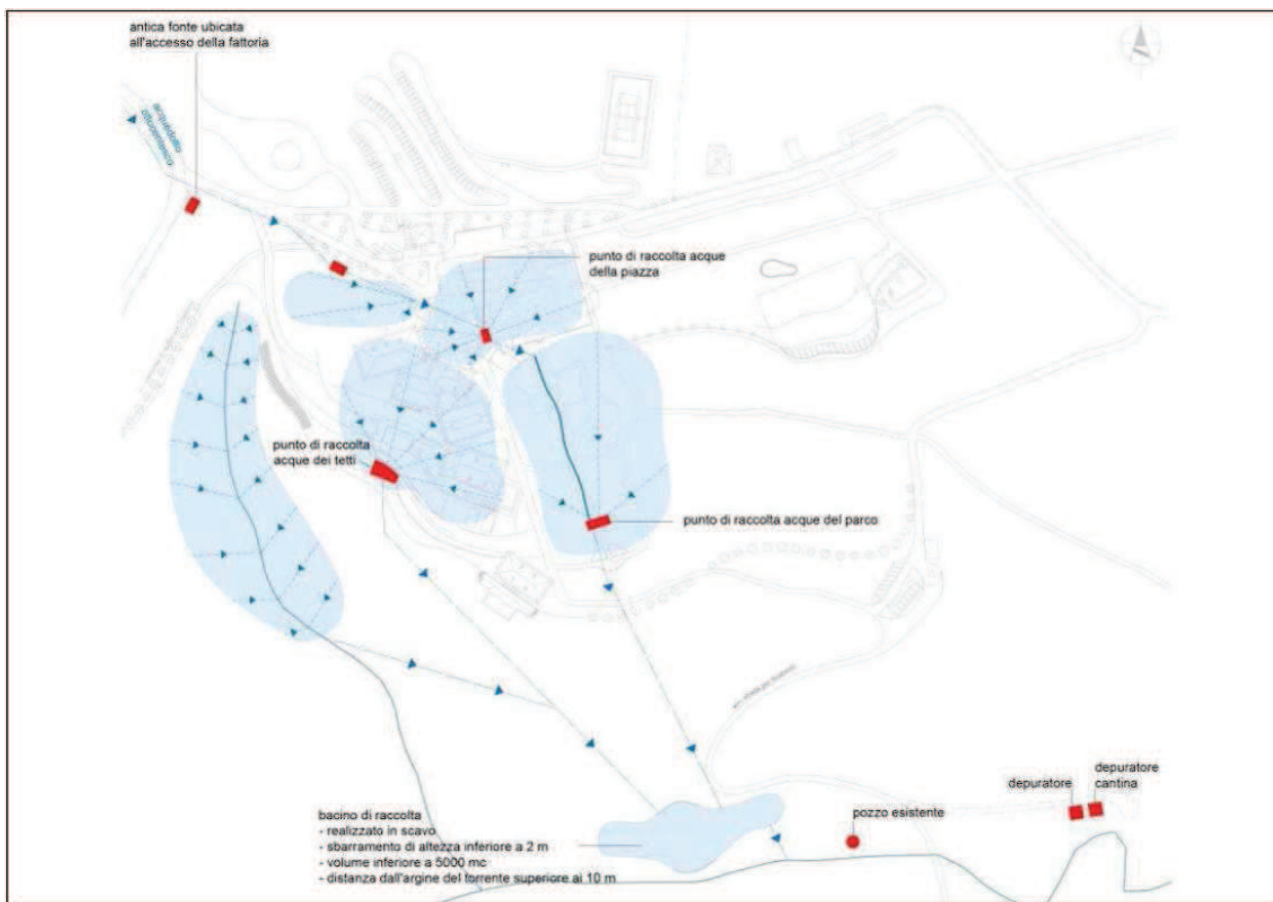
Presupposto fondamentale è il recupero dell'acquedotto ottocentesco che convoglia a Paltratico le acque di nove sorgenti sul versante est del Monte Carvoli e della fonte ubicata sulla strada Traversa Livornese in corrispondenza dell'accesso alla fattoria. Tutto il sistema viene convogliato a valle in un bacino di raccolta artificiale di nuova realizzazione che permetterà la raccolta di tutte le acque del complesso oltre a dare un contributo al benessere termico.

Come riportato nel documento "Sostenibilità ed efficientamento delle risorse Energetiche – Linee Guida" in un albergo il maggior utilizzo di acqua avviene nelle camere, cucina e bagni, mentre la piscina sembra che si avvalga solamente di un 2% della quantità di acqua complessiva all'interno della ripartizione dei consumi idrici. Si stima un consumo complessivo di 250 litri al giorno per persona. Questo consumo tiene conto delle principali dotazioni della struttura quali ristorante, piscina, lavanderia, centro benessere, sala conferenza. Il progetto prevede l'utilizzo di economizzatori di flusso quali per esempio i regolatori di flusso che riducono la quantità d'acqua erogata consentendo un risparmio stimato fino al 50% di acqua.

La strategia adottata per il contenimento dei consumi potrà consentire di limitare al massimo l'impatto sui sistemi attuali di approvvigionamento idrico. Come asserito nel documento "Sostenibilità ed efficientamento delle risorse Energetiche – Linee Guida" le tecniche ed i criteri attivi e passivi di sfruttamento, riuso e limitazione dei consumi, faranno sì che il fabbisogno idrico potrà dirsi soddisfatto tramite l'esistente acquedotto pubblico ed i due pozzi: uno in loc. Scaforno e l'altro in posizione adiacente al previsto bacino di raccolta (ved. schema seguente).

Questa possibilità sarà massimizzata anche grazie ad una mirata suddivisione degli usi dell'acqua stessa. In particolare quella proveniente dall'acquedotto pubblico sarà sostanzialmente impiegata per le attività di ristorazione e gli usi alimentari in genere, mentre l'acqua dei pozzi sarà utilizzata per le necessità igienicosanitarie.

Prima del loro uso le acque emunte dai pozzi saranno opportunamente potabilizzate con un processo di abbattimento del ferro, rimozione dei nitrati, addolcimento, disinfezione con cloro e sterilizzazione con raggi U.V.



Schema del sistema delle acque

Scarichi idrici e capacità depurativa

Attualmente lo smaltimento dei liquami avviene attraverso un sistema di subirrigazione al quale è allacciato il solo edificio abitato. Le acque reflue, dopo un trattamento su fossa di tipo Imhoff, vengono spurgate nel terreno. L'esecuzione della variante prevedrà la realizzazione di un nuovo sistema di depurazione adeguatamente dimensionato che possa semplificare la gestione e la manutenzione adottando la minore intensità tecnologica ed il minor utilizzo di energia possibile, in grado di sopportare variazioni orarie o stagionali del carico idraulico ed organico

Rifiuti

Il carico dei rifiuti subirà un'inevitabile incremento per l'inserimento di nuova edificazione legata ad una nuova attività ricettiva ma attraverso una gestione dei rifiuti sia di tipo attivo che passivo si riuscirà a minimizzare l'impatto. Questo avverrà, in modo attivo, attraverso un sistema integrato di raccolta differenziata per ogni tipologia di scarto, cercando inoltre di incentivare tale buona pratica anche attraverso numerosi punti di raccolta dislocati in modo strategico ed esteticamente attrattivi affinché invogliano gli ospiti e gli operatori del Borgo di Paltratico alla differenziazione dei rifiuti. La gestione passiva si baserà invece sulla scelta degli "imballaggi intelligenti" dei prodotti di comune e quotidiano utilizzo della struttura. La quasi totalità degli elementi confezionati necessita di uno specifico imballaggio, le scelte della nuova attività ricettiva

che si andrà a configurare nel borgo di Paltratico, dovrà puntare su un concetto di packaging pratico, economico e sostenibile in modo da disincentivare l'utilizzo di manufatti a ciclo di vita molto breve e destinati a diventare rifiuti senza possibilità di riuso, concentrando al massimo l'uso dei contenitori nelle lavorazioni ricompresa all'interno di filiere di trasformazione interne controllate e sottoposte a verifiche periodiche e di gestione dei percorsi.

**ENTI E ORGANISMI PUBBLICI AI QUALI SI RICHIEDE UN CONTRIBUTO TECNICO Lett.c)
comma 3 art. 17 LR 65/2014**

Ai fini della valutazione della presente proposta si ritiene utile richiedere un contributo ai seguenti soggetti:

- Regione Toscana
- Provincia di Livorno
- Regione Toscana- Ufficio Genio Civile di Livorno
- Segretariato regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo per la Toscana
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Pisa e Livorno.
- Soprintendenza per i Beni Archeologici per la Toscana
- Autorità Idrica Toscana
- ATO Toscana Costa – autorità servizio Gestione Rifiuti Urbani
- Arpat sede di Livorno
- Usl n. 6 Bassa Val di Cecina
- ASA S.p.a
- Rea – Rosignano Energia Ambiente S.p.a.

La natura del contributo è relativa all'implementazione del quadro conoscitivo della Variante.

I termini entro i quali dovranno essere forniti gli apporti tecnici al presente documento sono fissati in 30 giorni dal ricevimento dell'avvio del procedimento.

ENTI E ORGANI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI - lett. d), comma 3, art. 17, LR 65/2014

Gli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione della variante al R.U. sono:

- Regione Toscana
- Provincia di Livorno
- Regione Toscana- Genio Civile
- USL n. 6 Bassa Val Di Cecina;

PROGRAMMA DELLE ATTIVITA' DI INFORMAZIONE E DI PARTECIPAZIONE DELLA CITTADINANZA - Lett. e) comma 3 art. 17 LR 65/2014

Al fine di assicurare l'informazione dei cittadini e di tutti i soggetti interessati al fine di favorire la partecipazione al processo di formazione della variante al RU di cui trattasi si individuano in linea di massima le seguenti attività:

- Inserimento di una scheda analitico descrittiva dei contenuti della variante urbanistica sul sito del Comune di Rosignano Marittimo all'interno della sezione ambiente e territorio. Su detta pagina saranno indicate le fasi procedurali fino alla approvazione;
- Illustrazione della variante e del relativo percorso procedimentale, fin dalla sua formazione, in sede di commissioni consiliari competenti per materia.
- Le iniziative e le attività descritte potranno essere implementate con ulteriori momenti e modalità di informazione al fine di consentire la più ampia partecipazione e conoscenza da parte dei cittadini.

La procedura urbanistica si combina inoltre all'attivazione ed allo svolgimento delle seguenti procedure amministrative, comportanti analogamente l'interazione e la partecipazione di enti e soggetti interessati:

- Procedura della conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25, della L.R. 65/2014 in quanto la variante di cui trattasi comporta impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Tale procedura coinvolge la Regione Toscana, titolata alla convocazione della conferenza stessa, la Provincia ed il Comune di Rosignano M.mo;
- Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 31 della L.R. 65/2014 in quanto secondo l'art. 20, comma 1 della disciplina del PIT " gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica da adottarsi successivamente alla data di pubblicazione sul BURT della delibera di approvazione del suindicato piano si conformano alla disciplina statutaria del piano, perseguendone gli obiettivi, applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive e rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso ai sensi dell'art. 145 del codice". Tale conferenza seguirà la procedura di cui all'art. 21 della medesima disciplina "procedura di conformazione o adeguamento degli atti di governo del territorio".
- Procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS che nelle forme e nelle modalità di cui al capo III della L.R. 10/2010, garantisce l'informazione e la partecipazione, assicurando l'intervento di chiunque intenda fornire elementi conoscitivi e valutativi concernenti possibili effetti connessi alla variante in esame;

**INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE - Lett.
f) comma 3 art. 17 LR 65/2014**

Con Decreto Dirigenziale Settore Supporto Istituzionale e Comunicazione n. 42 del 27 gennaio 2015 è stato attribuito all'Istruttore Direttivo Daniela Ronconi il ruolo di Garante dell'informazione e della partecipazione.