

Art 21 ó Ambito 2 - Le colline del Carfalo

Sub-ambito 2.1 ó Il sistema dei calanchi (Toiano, San Michele)

Sub-ambito 2.2 ó Le colline di Montefoscoli

**AMBITO 2
LE COLLINE DEL CARFALO**

I caratteri ambientali

Suolo

I rilievi collinari posti in destra del T. Carfalo sono caratterizzati dall'affioramento di sedimenti argillosi riconducibili alle formazioni delle **Argille e sabbie di Monsone** e delle **Sabbie e argille di Fornace**. Su questi sedimenti si sviluppa il sistema dei calanchi.

Nell'area di Montefoscoli Le aree collinari sono caratterizzate dall'affioramento di sedimenti di origine marina, sovraconsolidati, caratterizzati da una alternanza tra livelli sabbiosi (formazione **p₃**) e argilloso-abbiosi (formazione **p₂**).

La stratificazione conferisce al paesaggio una morfologia a terrazze.

Sottosuolo

I sedimenti argillosi presentano spessori dell'ordine dei 100 metri

Paesaggio

Il paesaggio collinare del bacino del Carfalo è caratterizzato da ampie superfici boscate.

Ambiente

L'ambito dei calanchi presenta situazioni di fragilità ambientale e paesaggistica in conseguenza delle condizioni di rischio idrogeologico con fenomeni di frane attive. Tali situazioni hanno portato nel tempo a episodi significativi di abbandono del patrimonio rurale e rilevante stato di degrado in alcuni nuclei edificati (Toiano).

Il sistema antropico

Il sistema insediativo attuale

Gli insediamenti sparsi lungo la valle del Carfalo possono costituire una risorsa essenziale in un sistema territoriale caratterizzato da condizioni ambientali fragili con aree in stato di degrado e abbandono ma con grandi potenzialità di fruizione turistica e per il tempo libero

Il sistema insediativo di Montefoscoli è posto sul crinale e segue un andamento lineare.

Le permanenze del territorio

Presenza di un patrimonio fondiario rurale accentrato

Il sistema infrastrutturale

Viabilità e Trasporti

Percorsi locali di crinale di valore storico con aggiunta della rete di collegamento con il sistema fluviale

Servizi

Carenza generalizzata di servizi alla residenza, e per il tempo libero tranne che nel centro urbano di Montefoscoli

Il sistema produttivo

Agricolo

Il sistema dei calanchi è caratterizzato da bosco a querceto misto con presenza di incolto.

L'area di Montefoscoli presenta ampie superfici a bosco con dominante di seminativo e di vigneti.

AMBITO 2. SUB-AMBITO 2.2 : LE COLLINE DI MONTEFOSCOLI E POZZO

Problemi

- Presenza di monopolio aziendale e fondiario
- Episodi di degrado in alcune aree del centro abitato
- Fenomeni di abbandono del patrimonio edilizio esistente in territorio agricolo

Obiettivi

- Rilancio e riqualificazione dell'attività agricola con nuove zone a vigneto e oliveto
- Riqualificazione del centro abitato con integrazione di nuove quote di edificato
- **Valorizzazione della fruizione turistica**
- **Valorizzazione della ricettività**
- **Recupero e riqualificazione urbanistica dell'edificato rurale**

Proposte di intervento

- Rivitalizzazione del centro abitato
- Miglioramento della qualità dell'abitare anche con la creazione di nuove aree a verde attrezzato
- Verifica delle opportunità di incrementi delle quote di residenza
- **Valorizzare le aree per il tempo libero e lo sport**
- **Valorizzare e recuperare il patrimonio edilizio rurale, compresi gli annessi agricoli, oltre che per la residenza ed per la ricettività turistica, attraverso altresì interventi di ristrutturazione urbanistica, anche per destinazioni d'uso che siano strettamente connesse e funzionali all'uso agricolo (commerciale, formazione, ricerca, servizi)**
- **Le nuove costruzioni saranno possibili solo a seguito del recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente**
- **Incentivare attività al fine di favorire lo sviluppo turistico ricettivo e del turismo ambientale attraverso la realizzazione anche di strutture sportive e del tempo libero, il cui corretto inserimento paesaggistico dovrà tenere conto degli indirizzi di cui all'art. 24 commi 1 e 2 dell'implementazione del P.I.T. DCR 32 del 16/06/2009 e della scheda di paesaggio n° 30 Valdera (Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie)**
- **Incentivare la costruzione e l'esercizio degli impianti di energia elettrica alimentata da fonti rinnovabili**

í í í í ..OMISSISí í í ..

Art. 29 6 L'Unità Territoriale Ambientale delle colline di Montefoscoli e Pozzo (7)

UTOE MONTEFOSCOLI (7.1)

Caratteri descrittivi

L'area comprende il sistema insediativo sui poggi prospicienti il Roglio e il Carfalo nella parte meridionale del territorio del comune.

Montefoscoli è un tipico borgo sviluppato sul crinale discendente dal sistema centrale verso la pianura. L'insediamento un tempo importante per la sua posizione dominante e di transizione fra i

vari territori, appare negli ultimi anni, interessato da un processo di spopolamento che ha ridimensionato il suo ruolo all'interno della struttura urbana del comune di Palaia. Tale situazione è causata da una certa marginalità rispetto al sistema portante del fondovalle e a situazione di congelamento del sistema economico agricolo polarizzante l'intero centro urbano. Infatti all'interno del paese si trova la fattoria della Fondazione Gaslini, attualmente in procinto di passaggio di proprietà, che negli ultimi anni non è intervenuta attivamente nella realtà della frazione, condizionando anche le possibilità di espansione della stessa. La carenza di viabilità diretta con la piana e la nuova arteria della Fila condiziona le ipotesi di rilancio della frazione anche a fini abitativi.

Invarianti

La chiesa di S. Maria Assunta

La chiesa di S. Sebastiano

La Villa-Fattoria

Il palazzo ex Vaccà Berlinghieri

Il centro storico

Il corso centrale (via Scarpetta)

Il panorama verso l'intero sistema vallivo

Le pendici collinari

Il tempietto di Minerva Medica

La Figuretta

La viabilità storica di crinale

Le Fonti

La Badia di Carigi

Obiettivi

1. Recupero del patrimonio edilizio esistente **ed in particolare la struttura della Villa Fattoria;**
2. Consolidamento della funzione residenziale all'interno della frazione con il recupero e con nuove aree di espansione da individuare in adiacenza al sistema abitato al fine di evitare una frammentazione del tessuto urbano;
3. Valorizzazione del sistema fattoria all'interno del paese come luogo di identità specifica della frazione;
4. **Conservare il patrimonio della memoria collettiva;**
5. **Valorizzare il nucleo come polarità ricettiva e ricreativa;**
6. **Implementare e rafforzare la rete dei servizi;**
7. Riqualficazione del sistema di spazi pubblici e delle polarità urbane;
8. Verifica degli standard per un livello di qualità dell'abitare;
9. Verifica di nuovi collegamenti con il fondovalle con il potenziamento della viabilità in uscita (strada comunale per Peccioli);
10. Creazione di percorrenze verdi in grado di favorire le attività del tempo libero con il recupero di sentieri esistenti e la riattivazione della viabilità di servizio al sistema podereale, con la valorizzazione del sistema escursionistico come infrastruttura leggera ecocompatibile **favorendo interconnessioni tra il territorio e il Borgo;**
11. Valorizzazione del sistema ambientale;
12. Conservazione delle sistemazioni agrarie in particolare sulle pendici collinari dell'insediamento;
13. Sviluppo di una ricettività e di un turismo ambientale;
14. Potenziamento delle strutture di servizio alla residenza e al turismo.

Indirizzi

- Consolidamento della struttura insediativi.
- Potenziamento della struttura di servizi presenti anche in funzione di uno sviluppo turistico dell'area.
- Recupero delle emergenze storico-architettoniche.
- **Favorire il riuso anche ai fini turistici, ricreativi e del tempo libero sia del Borgo che dell'area;**
- **Favorire il recupero urbanistico delle strutture storiche ambientali anche con interventi di tecniche ecocompatibili;**

Strategie di intervento

- Individuazione di aree di sviluppo;
- Recupero della viabilità di uscita e razionalizzazione del sistema di sosta delle auto per residenti;
- Organizzazione e riqualificazione dei servizi all'interno dell'abitato;
- Recupero di spazi e attrezzature sportive come luoghi di socializzazione per i residenti e uso delle utenze turistiche;
- **Recupero delle strutture edilizie oltre che per la residenza ed a ricettività turistica anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, anche per destinazioni d'uso che possano costituire un volano per la creazione di nuove attività economiche (commerciale, formazione, ricerca, servizi)**
- Individuazione di spazi idonei per manifestazioni culturali ed artistiche all'interno del centro storico;
- Interventi volti alla regimazione idrica dei versanti coltivati attraverso la realizzazione o il ripristino di siepi lungo i fossi e le scarpate;
- Interventi di mantenimento e salvaguardia dei fossi di scolo delle acque in modo da limitare la quantità di solidi sospesi trasportati dalle acque;

Condizioni di criticità delle risorse/condizioni alla trasformabilità

- Si prescrive il potenziamento del sistema fognante;
- Messa in sicurezza del sistema viario principale con la creazione di percorsi pedonali;
- Potenziamento della capacità erogative delle risorse idriche;
- **Interventi di recupero e ristrutturazione urbanistica dovranno essere realizzati con tecniche ecocompatibili che prevedono il corretto uso delle risorse (acqua, energia, materiali, ecc.)**
- **Per interventi che richiedono maggiori consumi di risorse è prescritta l'individuazione di fonti autonome.**

Ipotesi dimensionamento

UTA COLLINE DI MONTEFOSCOLI E POZZO

All'interno del quadro di trasformazione ipotizzato nell'ambito dell'UTA, si prefigura un patrimonio rurale sparso sul territorio attorno al centro di Montefoscoli oggetto di deruralizzazione e un complesso architettonico nato come centro villa/fattoria, inserito dentro l'area urbana.

Complessivamente 35 immobili a carattere rurale e urbano per complessivi 18.968 mq pari a 80.600 mc, un sistema composto da fabbricati principali ed annessi nelle aree di pertinenza. Attualmente 20 edifici costituenti il patrimonio edilizio della Società Agricola Fondi Rustici Montefoscoli, sono censiti al CEU, il restante patrimonio è di pertinenza rurale compreso il sistema architettonico della Villa/Fattoria.

A questi si somma il complesso architettonico della Villa/Fattoria per 5.000 mq pari a 18.000 mc.

Un sistema cospicuo ed articolato che mostra, da una parte una organizzazione rimasta ancorata alla conduzione mezzadrile con rapporti diretti fra Fattoria e Coloniche secondo un ordine gerarchico derivato dalla tradizione antica, dall'altra un insieme di fabbricati inadeguati alle necessità derivate dall'esigenza di avviare un recupero edilizio ed ambientale ed innescare un rilancio ed una riorganizzazione produttiva agricola dell'azienda, utile a vitalizzare una realtà significativa del territorio comunale.

A questo riguardo si pone l'esigenza di fare investimenti adeguati, nell'ambito delle attività rurali, al fine di rendere efficiente e moderno il settore relativo, sicuramente incisivo in questo ambito.

Dei 35 fabbricati si ipotizza che alcuni restano a destinazione rurale mentre la gran parte viene aggiornata come rivolta ad nuove destinazioni d'uso compatibili con le caratteristiche del territorio stesso.

Viene prevista la dismissione di gran parte del patrimonio rurale già in parte accatastata al CEU come fabbricati urbani da destinare a nuove funzioni compatibili e funzionali con la valorizzazione e la riqualificazione .

Quadro riferito al patrimonio edilizio delle coloniche sparse nell'UTA con in evidenza quelle di proprietà della Società Agricola Fondi Rustici Montefoscoli.

	superficie	volume	alloggi	residenziale	turistico	Ricettivo
Patrimonio fattoria	18.968	80.600				
Patrimonio ambito	3.000	10.000				
Patrimonio rurale	2.822	19.482				

Quadro previsionale riferito all'intero patrimonio edilizio rurale presente nell'UTA compreso il complesso Villa/fattoria

Patrimonio	superficie	volume	Alloggi			
			N.totale	Ricettivo turistico	Residenziale	Alberghiero
<i>Coloniche</i>	<i>14.042,78</i>	<i>53.271,58</i>	44			
<i>Annessi</i>	<i>3.243,91</i>	<i>11.559,55</i>	21			
Totale patrimonio coloniche	17.286,69	64.831,13	65			
Villa/Fattoria	5.000,00	18.000,00	20			
Tabaccaia	1.681,95	15.769,15				
Totale Patrimonio Azienda Fondi Rustici	23.968,64	98.600,28				
Ulteriore patrimonio rurale	3.000,00	10.000,00	10			
Totale	27.000,00	108.000,00				
Patrimonio con destinazione rurale	8.000,00	32.000,00				
Patrimonio di possibile deruralizzazione	19.000,00	76.000,00	95	40	35	20
Servizi/ impianti tecnici di nuova costruzione	<i>3.000</i>	<i>12.000</i>				
TOTALE UTA	22.000,00	88.000,00	95	40	35	20

In considerazione della presenza di un patrimonio rurale cospicuo e in condizioni di totale degrado, la variante prevede il riuso di una parte consistente di esso per attività rurali legate al rilancio moderno del sistema agricolo presente e per l'introduzione di attività complementari connesse all'agricoltura come ad es. la ricettività agrituristica comparto

strategico per le aziende agrarie locali. La necessità di favorire un generale rilancio dell'intero sistema economico dell'UTA introduce anche la possibilità di sviluppare l'attività turistica ampiamente integrata con il sistema ambientale presente e con la stessa agricoltura. A tale fine la variante prevede la trasformazione della parte restante del patrimonio costituito dalle coloniche in alloggi per varia destinazione, residenza stabile, residenza temporanea, turistico-alberghiera, residence, casa per vacanza, bed&breakfast, ecc.. La ipotesi valuta l'ampia consistenza del patrimonio rurale di valore dimensionalmente impossibile per un totale riuso rurale o ricettivo a fronte anche di una grave carenza per la frazione di Montefoscoli di aree di sviluppo per nuova residenza data la particolarità fisica del luogo, carenza che ha favorito un decremento demografico del centro e la mancanza di ipotesi di sviluppo.

A fronte di ciò la Variante introduce il dimensionamento residenziale per l'UTA in esame espresso, sia secondo i parametri utilizzati dal P.S. (n.alloggi) sia ai sensi del regolamento DPGR 14.02.2007 n.3R, in Superficie Utile Lorda (SUL).

In particolare si prevede una destinazione per case vacanze o residenza per una parte della superficie della Villa Fattoria e per le coloniche contigue all'abitato.

La previsione stabilisce che dei 19.000 mq pari a circa 95 alloggi (secondo i parametri del PS) 40+20 all. sono rivolti al comparto esclusivamente turistico ricettivo, 35 per case vacanze e residenza.

Dimensionamento UTA Montefoscoli Pozzo						
	Superficie	SUL	n. alloggi			
Totale patrimonio rurale	27.000					
Patrimonio con destinazione rurale	8.000					
Patrimonio di possibile deruralizzazione	19.000		95			
Patrimonio ad attività complementari	14.500			40		20
Patrimonio ad uso residenziale		4.500			35	
Servizi e impianti		3.000				
TOTALE UTA	17.000	7.500	95	40	35	20

Il cambio di destinazione d'uso, rivolto esclusivamente al comparto turistico-ricettivo, viene ipotizzato col mantenimento unitario dell'edificio ad unica residenza (n° 1 alloggio) anche per conservare l'assetto tipologico e paesaggistico dell'esistente che presenta una omogeneità nei tipi edilizi, salvo eventuali frazionamenti per complessi di volumetrie consistenti (oltre 300/350 mq),

mentre per gli annessi, si ipotizza una trasformazione, in alloggio, dove le dimensioni dell'esistente lo consentano (>50 mq).

Per il complesso architettonico della Villa/Fattoria la previsione privilegia un cambio di destinazione d'uso che interessi gran parte dell'edificio, in considerazione del fatto che lo stesso sia direttamente integrato al tessuto urbano e con una accessibilità problematica per le funzioni agrarie, e che una ipotesi di completa trasformazione possa costituire una potenzialità utile ad un effettivo rilancio della frazione.

Per il complesso Villa la previsione di una ricettività, anche a carattere alberghiero, deve essere accompagnata dalla cessione, ad uso pubblico, all'Amministrazione comunale di locali e spazi legati alla viabilità, quali ad es. la corte, quale spazio privilegiato per manifestazioni, pubbliche e non, all'interno del centro urbano. Ciò consentirebbe di recuperare un luogo sociale aperto, all'interno dell'antico Borgo, potenziando il settore degli spazi pubblici che rappresenta una grave carenza nell'ampianto urbano di Montefoscoli.

Le volumetrie necessarie esclusivamente per i servizi tecnici degli impianti ed attrezzature sportive da realizzare, saranno possibili solo con interventi appositamente convenzionati con l'Amministrazione Comunale a seguito degli interventi di recupero del patrimonio edilizio.

Ipotesi quota trasformazione del patrimonio rurale esistente all'interno dell'UTA, valori percentuali.

<i>Patrimonio esistente</i> %	<i>Patrimonio</i> <i>ad uso rurale</i>	<i>Patrimonio ammesso a cambio di</i> <i>destinazione d'uso</i>
100	30	70

All'interno del quadro previsionale l'ipotesi delinea anche un dimensionamento relativo al sistema ricettivo turistico vero e proprio, a carattere alberghiero, compatibile con il recupero del complesso Villa il cui uso dovrebbe essere elemento di riqualificazione del tessuto urbano del Borgo di Montefoscoli con il completo cambio di destinazione d'uso. Il parametro dimensionale adottato per i posti letto, viene riferito ad una dimensione (50mq) che prende in considerazione un comparto ricettivo di qualità elevata che include spazi consistenti per attività diversificate a supporto della ricettività stessa, caratteristiche rispondenti ad un certo tipo di domanda che si manifesta per queste strutture agricole o ex-agricole.

Previsione riferita al settore alberghiero in p/l

<i>Ricettivo turistico</i>	<i>Posti/letto</i>	<i>Unità p/l</i>
Quota riferita al turistico alberghiero	100	50mq

La Variante secondo quanto definito dai punti espressi all'avvio del procedimento, riconsidera la necessità di verificare il fabbisogno relativo al comparto turistico riferito all'intero territorio comunale, un dimensionamento che prende in considerazione sia il recupero edilizio proposto dalla Variante sia le nuove necessità emerse dalla realtà territoriale. Questo porta ad un adeguamento complessivo del quadro dimensionale riferito a tutto il territorio comunale.

Per quanto riguarda la nuova edificazione questa potrà essere definita solo attraverso la redazione di apposito Piano Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale, con il quale potrà essere stimato sia in termini percentuale le quote di deruralizzazione e la nuova edificazione ai fini dell'attività rurale. Quantità che sono sostenibili all'interno di un quadro aziendale e territoriale vasto ed articolato che registra situazioni diversificate.

Previsione fabbisogno nel territorio comunale

	<i>n. alloggi</i>	<i>Percentuale</i>
		<i>%</i>
Recupero patrimonio edilizio esistente	210	80
Nuova edificazione	50	20
totale	260	100