

Gruppo Consiliare del Forum del Centrosinistra per San Vincenzo



Osservazioni al Regolamento Urbanistico relativo alla Tenuta di Rimigliano

Consiglieri comunali

Nicola Bertini

Chiara Bersotti

San Vincenzo, Dicembre 2010

Sommario

Premesse	5
ANALISI DEL PIANO.....	7
Rimigliano negli equilibri dell’ecosistema costiero.....	7
Osservazione N° 1	8
Il Parco necessario e non sufficiente di Rimigliano	9
Osservazione n°2	9
Osservazione n°3	9
Osservazione n°4	10
Osservazione n°5	10
Osservazione n° 6	12
GLI STRUMENTI DELLA TUTELA	13
Le invarianti	13
Osservazione n°7	14
Osservazione n° 8	14
Osservazione n° 9	15
Osservazione n° 10	15
Osservazioni n° 11	15
Osservazioni n° 12	15
Osservazioni n° 13	15
Osservazione n°14	15
Osservazione n° 15	16
Osservazione n° 16	16
Osservazione n°17	18
Osservazione n° 18	18
Il quadro conoscitivo	18
Osservazione n°19	19
Osservazione n° 20	19

Osservazione n°21	20
Osservazione n°22	20
Il Pamaa	22
Una tenuta senza agricoltura	22
Osservazione n°23	22
Osservazione n°24	23
Osservazione n°25	23
Osservazione n°26	23
Osservazione n°27	23
Osservazione n°28	24
Osservazione n°29	25
Quale tipo di agricoltura? Il ritorno alla monocoltura turistica.	25
Osservazione n°30	26
Osservazione n°31	26
Osservazione n°32	26
INTERESSE PUBBLICO.....	28
La nostra proposta.....	28
Che ci guadagna la collettività?	29
Osservazione n°33	29
Osservazione 34.....	29
Osservazione 35.....	29
Osservazione 36.....	30
Osservazione 37.....	30
Osservazione 38.....	30
QUESTIONI DI PRINCIPIO	31
Definizioni	31
Osservazione n° 39	31

Quale albergo?	31
Osservazione n°40	32
Discorsi agricoli	32
Osservazione n° 41	33
Perimetri a caso?	33
Osservazione n° 42	34
Osservazione n° 43	34
Osservazione n° 44	34
Osservazione n° 45	34
Osservazione n° 46	34
Osservazione n° 47	35
Osservazione n° 48	35
Osservazione n° 49	35
Quale natura.....	36
Osservazione n°50	36
Archeologia.....	36
Osservazione n° 51	37
PRECISAZIONE.....	38

Premesse

Prima di esaminare i numerosi elementi di criticità relativi al regolamento urbanistico adottato dal Consiglio Comunale di San Vincenzo – tanti e tali da inficiarne qualsiasi credibilità se non pesantemente emendati – occorre premettere una considerazione di carattere più ampio circa il ruolo della Tenuta di Rimigliano nell'economia e nel territorio di San Vincenzo e l'analisi del Piano Strutturale a cui questo R U fa riferimento.

Quando l'Amministrazione Comunale si riferisce alla Tenuta di Rimigliano, ne dà un'immagine superficiale, a tratti quasi caricaturale, dimostrando di non cogliere l'immenso contributo all'economia che tale area oggi, con le sue peculiarità, dà a questo Comune.

Ci si riferisce infatti alla Tenuta come ad un'area agricola poco sfruttata in cui permangono edifici rurali in massima parte degradati. Non si fa invece riferimento al contributo che la Tenuta di Rimigliano dà al mantenimento dell'ecosistema, alla conservazione delle risorse fondamentali (aria, suolo, acqua) o alla enorme attrattiva che tale mosaico di campi e boschi offre in fatto di attrattiva turistica.

Se infatti si considera la costa Tirrenica, ci si accorge che ormai si contano sulle dita di una mano gli esempi così ben conservati di sistemi agricoli misti retrodunali. Questa considerazione, unita alla consapevolezza che ogni area non edificata è preziosa in primo luogo da un punto di vista economico perché costituisce un patrimonio collettivo di inestimabile valore, non plagiabile né soggetto ai capricci del mercato globale, dovrebbe indurre ad una progettualità per la Tenuta di Rimigliano di carattere diverso da quella adottata.

In primo luogo è infatti evidente che il territorio della Tenuta, così particolare in seguito alle bonifiche Leopoldine, si è costituito con questi elementi di pregio grazie al nesso inscindibile tra edifici rurali necessari alla conduzione dell'attività produttiva agricola, boschi retrodunali, necessari a schermare il vento di mare e la salsedine oltreché importanti serbatoi di biodiversità indispensabili per gli equilibri biologici e campi coltivati.

È del tutto evidente che qualsiasi cambiamento in questo sistema di relazioni produrrà inevitabilmente un cambiamento nel paesaggio della tenuta, nei suoi equilibri così faticosamente costituitisi nel corso di un secolo e mezzo, e nelle aree ad essa connesse. A tal proposito si rileva come gravissimo errore sia metodologico che politico la divisione nuovamente operata dall'Amministrazione in questo regolamento urbanistico tra Tenuta di Rimigliano e fascia a mare. L'ecosistema di Rimigliano è omogeneo ed unico. La cesura operata dalla Via della Principessa dovrebbe essere, anziché presa come spartiacque tra una zona a maggior tutela ed una a maggior permissività, ridotta e superata da un'Amministrazione che abbia ben compreso la fragilità e il pregio dell'area di Rimigliano. Torneremo tuttavia sull'argomento in un apposito paragrafo.

Basterà qui affermare come sia curioso ed insensato che il PS del 2008 avesse superato la divisione preesistente tra A1 e A2 mentre il RU, venendo meno ad una delle scelte che si diceva caratterizzante del nuovo PS, abbia operato nuovamente una cesura all'interno di quello che avrebbe dovuto essere il Parco di Rimigliano. Non che si dovesse prendere quanto contenuto nel PS come oro colato.

L'approvazione del Piano Strutturale è avvenuta infatti nel febbraio del 2008, alcuni mesi prima dell'esplosione della crisi mondiale che ha modificato ogni parametro economico e qualsiasi previsione anche di medio e breve termine. In questa premessa si vuol sottolineare la grave superficialità dimostrata dall'Amministrazione ad aver dato seguito a quel PS senza un processo assolutamente necessario di revisione dei presupposti economici sociali e, conseguentemente, di correzione di indirizzi ed obiettivi della pianificazione urbanistica. L'elemento paradossale sta proprio nel rapporto tra PS e RU, come troppo spesso accade. In questo caso il primo avrebbe dovuto essere sottoposto a revisione in seguito alla crisi economica e solo in un secondo momento un'Amministrazione responsabile avrebbe dato luogo ad un Regolamento Urbanistico che, secondo quanto disposto dalla LR 1/2005, avrebbe dovuto attuare quanto disposto dal PS.

Viceversa sui contenuti economici e sociali neppure una breve riflessione nonostante, alla luce di quanto avvenuto negli ultimi due anni e mezzo, siano ormai anacronistici e completamente avulsi dalla realtà, invece a proposito dell'unitarietà del sistema ambientale di Rimigliano (dato di fatto non modificato dalla crisi economica) ecco che il Regolamento Urbanistico opera una correzione difficilmente spiegabile se analizzata con i criteri di quella "buona urbanistica" troppe volte richiamata. Se Rimigliano è uno e indivisibile da un punto di vista ambientale geografico ed urbanistico, perché pianificarlo a rate?

In questo Comune le opere a stralci sono state caratterizzate da problematiche enormi e più volte proprio l'Amministrazione in carica ha dimostrato come questo spezzettamento della progettualità fosse necessario alla realizzazione di continue, rilevanti e lucrose modifiche in corso d'opera delle strutture previste dalla pianificazione urbanistica. Il questo caso non bisogna essere né veggenti né geni per capire che la fascia a mare non deve essere pianificata ora ma a operazioni edilizie nella tenuta concluse, questo perché una volta costruite le residenze ad est delle principessa sarà automatico richiedere l'assoggettamento all'attività residenziale – turistica della fascia dunale di Rimigliano.

In due semplici operazioni l'intero Parco di Rimigliano verrà assoggettato agli interessi particolari. Scacco matto in due mosse, ma la partita è stata lunga quarant'anni e per lunghi decenni i sanvincenzini avevano potuto sperare di vincere l'ultima, decisiva partita per la conservazione degli elementi paesaggistici peculiari di questo territorio.

Basterebbero queste argomentazioni preliminari a sostanziare la nostra prima richiesta che verrà di seguito esposta e alla quale le altre si legano in vincolo di subordinazione.

ANALISI DEL PIANO

Rimigliano negli equilibri dell'ecosistema costiero.

Il parco di Rimigliano era stato ideato negli anni Settanta per controbilanciare un consumo di suolo già allora molto rilevante nel Comune di San Vincenzo. Oggi il territorio del nostro Comune è molto più urbanizzato e le attività edilizie hanno subito una vera e propria esplosione negli ultimi vent'anni circa. L'intero territorio, senz'alcuna eccezione, è stato fatto oggetto di interventi di varia natura che hanno eliminato gran parte degli elementi peculiari del nostro paesaggio ed hanno di fatto quasi cancellato la campagna aperta che oggi sopravvive soltanto in tre aree: l'alta Val di Gori, l'area di Guardamare - Caduta e la Tenuta di Rimigliano.

Ciò non significa che importanti cedimenti della pianificazione urbanistica alle necessità della rendita immobiliare non si siano verificati anche in queste tre ultime zone. La Val di Gori subisce un restringimento significativo delle aree cosiddette aperte a partire dalle Vie del Castelluccio e di San Bartolo. L'area di Guardamare, che geograficamente rappresenta la propaggine nord-est di Rimigliano, ha prima conosciuto un'attività edilizia importante nella zona dei magazzini comunali – dove in molti piccoli lotti sono sorti annessi di varie e curiose caratteristiche edilizie – e attorno ai vecchi poderi sulla SP 39; infine l'aumento delle edificazioni in Via della Caduta rappresenta un concreto segnale di trasformazione urbanistica di tutta l'area. Subito a sud delle strutture sportive poi c'è la previsione di un villaggio turistico che rischia di snaturare irrimediabilmente l'area in questione.

Vale la pena ricordare tale previsione giacché, in un momento di stagnazione e recessione economica, pianificare ulteriori strutture tese ad alimentare la monocultura turistica a discapito della diversificazione economica, è sicuramente perdente. A maggior ragione se un Comune non riesce a ragionare con un'ottica complessiva di gestione territoriale e pianifica numerosi interventi edilizi tutti rivolti, ad esempio, ai turisti danarosi.

Per tornare a Rimigliano è del tutto evidente che l'attività edilizia che ha caratterizzato San Vincenzo, non ha affatto risparmiato quello che avrebbe dovuto essere, nelle intenzioni degli amministratori negli anni '70, un parco naturale. I poderi Cason di Tavole, Biserno, San Francesco e Casa Rossa sono stati ristrutturati o fortemente ampliati o, ancora, hanno dato luogo ad attività edilizie enormi come nel caso di Villa Biserno. L'impatto che tali realizzazioni hanno avuto sulla linea di Costa e sull'equilibrio dell'area è già oggi significativo e dovrebbe condurre l'Amministrazione a riflettere su che cosa sia un parco naturale e quali siano gli strumenti per tutelare al meglio Rimigliano.

Dalla realizzazione del nuovo campeggio al Park Albatros, che ha portato la ricettività della struttura a 6.000 posti letto, praticamente quanto la popolazione invernale di San Vincenzo, l'Amministrazione ha il dovere di ritenere non solo raggiunto, ma addirittura oltrepassato ogni limite relativo al consumo di suolo, energia ed acqua nell'area della "pianura costiera".

Ricordiamo che, i dati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale hanno rivelato come oggi oltre il 17% del territorio di San Vincenzo sia URBANIZZATO, e visto che il dato era pari al 10,6% nel 1999, nell'ultima decade il suolo urbanizzato è aumentato del 70-75%. Pertanto le ragioni che

spinsero negli anni Settanta altri amministratori a ideare il Parco di Rimigliano non solo non sono venute meno, ma sono oggi più che mai pressanti ed attuali. Osservando il sottosistema a sud di San Vincenzo, si ha l'immagine di un'area di immenso pregio completamente cinta d'assedio e, in alcuni punti, già attaccata al cuore.

Pare che la vecchia impostazione che vedeva in Rimigliano un luogo da pianificare nell'interesse pubblico, a garanzia della qualità della vita e del territorio per i sanvincenzini e per i turisti, sia stata dimenticata, sostituita da una nuova filosofia che, più attenta ad interessi privati e particolari, è pronta a subordinare la conservazione di un patrimonio pubblico, agli immediati appetiti speculativi presenti nel nostro territorio. Dal prevalere della prima o della seconda impostazione urbanistica dipende la conservazione o la perdita di Rimigliano e le possibilità di dare reale e concreta attuazione al progetto di parco, mai attuato.

Per le motivazioni che saranno più avanti esposte, il Regolamento Urbanistico in questione è frutto di una logica che subordina il bene pubblico, l'interesse collettivo, al lucro privato, all'interesse particolare ed è pertanto da considerarsi lesivo del territorio del Comune e delle sue risorse. Basterà qui sottolineare, a conferma di tali tesi come:

- Il RU non parta dalla realizzazione del Parco di Rimigliano ma ponga l'inserimento di Rimigliano nelle ANPIL come momento successivo (e pertanto inevitabilmente subordinato) all'attività edilizia;
- Nel RU non esiste nessun impegno sulla fruibilità della Tenuta dal parte dei cittadini;
- Nel RU non esistono garanzie sull'agricoltura la cui conservazione è subordinata ai comodi della proprietà che può decidere con il PAMAA quanti e quali volumi destinare all'attività agricola;
- Nel RU si dettagliano gli interventi edilizi perdendo completamente di vista le necessità di questo territorio e, di conseguenza, il livello della pianificazione URBANISTICA.

La prima osservazione che deriva da tali considerazioni e a cui tutte le altre che seguiranno sono subordinate, è la seguente

Osservazione N° 1

Si richiede l'annullamento della delibera e una nuova elaborazione del Regolamento Urbanistico che risulta poggiato su un'analisi (quella del PS) non più attuale del contesto economico e sociale da cui derivano risultanze per niente rispondenti agli interessi collettivi.

Il Parco necessario e non sufficiente di Rimigliano

Pur ritenendo assolutamente inemendabile il RU adottato dalla maggioranza, vogliamo comunque proporre alcune osservazioni che potrebbero contenere e attenuare il danno derivante dalle previsioni edilizie.

In modo frettoloso e impreciso si menziona in un paio di passaggi della disciplina, l'inserimento della tenuta tra le Aree Naturali Protette di Interesse Locale. Il Forum del Centrosinistra considera da sempre questo provvedimento, il gesto minimo per garantire un livello – pur basso – di tutela all'area in questione. Eppure per come è stata redatta la disciplina e per come si è concepito lo schema di convenzione, appare del tutto evidente che tale inserimento non deve necessariamente essere preliminare alle attività edificatorie ma può, anzi pare quasi dover, seguire le edificazioni andando a “tutelare” ciò che eventualmente resta dei caratteri paesaggistici e territoriali della Tenuta di Rimigliano dopo la speculazione edilizia.

Una simile impostazione rende una operazione amministrativa, pur logica e necessaria, del tutto inutile e insensata. Credevamo fosse pleonastico rilevare come in qualsiasi ANPIL si possono svolgere agevolmente attività turistiche oltreché agricole e di servizi. Riconoscere un'area di pregio ambientale come parco e zona protetta significa armonizzare le previsioni urbanistiche alla necessaria preservazione della risorsa territoriale che costituisce essa stessa la ricchezza economica per la collettività. Visto che tale procedimento logico sembra esser stato capovolto, si osserva quanto segue

DISCIPLINA ART 3 “obiettivi di governo del territorio”

Sostituire l'ultimo comma con quanto segue:

Osservazione n°2

TESTO MODIFICATO: “Inserire nell'elenco delle Aree Protette della Regione Toscana, quantomeno in regime di ANPIL, Tutta la Tenuta di Rimigliano (senza esclusione di manufatti edilizi o resedi) prima di qualsiasi intervento edilizio diverso dall'ordinaria e straordinaria manutenzione – restauro conservativo.”

In subordine si formula la seguente osservazione:

Osservazione n°3

Inserire nel testo dell'ultimo comma dell'art 3, dopo la parola “Tenuta”, la precisazione “prima del rilascio di qualsiasi permesso a costruire”.

Si rileva come la modalità di pianificazione territoriale scelta dall'Amministrazione risulti contraddittoria con quanto affermato nel paragrafo in questione secondo cui l'obiettivo sarebbe quello di predisporre un “Regolamento unico di gestione per i territori a monte e a valle della Principessa”. Curioso esempio ha dato l'Amministrazione dividendo i due ambiti e pianificando la sola Tenuta. Lasciata comunque da parte questa contraddizione, si ritiene l'obiettivo insufficiente e

vago. È dovere precipuo dell'Amministrazione chiarire quali debbano essere le linee strategiche a cui questo Regolamento unico dovrà rispondere.

Pertanto si propone di aggiungere un ulteriore comma all'articolo 3:

Osservazione n°4

Inserire come ultimo comma: “Il Regolamento dovrà rispondere a criteri di pubblica utilità prevedendo tra l’altro:

- **L’accesso libero, incondizionato e gratuito a residenti e turisti ai territori della Tenuta di Rimigliano attraverso i percorsi esistenti, sia a piedi che in bicicletta;**
- **La creazione immediata di una rete escursionistica così come riconosciuta dalla LR 17/98;**
- **Il divieto di precludere ai visitatori porzioni specifiche di territorio;**
- **Il divieto di conversione dei terreni agricoli ad attività diverse quali impianti sportivi di vario genere nonché, giardini o altro;**
- **La creazione di una rete escursionistica collegata con il Masseto, e il sistema dei parchi della val di Cornia;**
- **L’impossibilità di procedere a sostituzioni edilizie nell’area dovendo salvaguardare il linguaggio architettonico dei nuclei poderali; ogni intervento dovrà pertanto adeguarsi ai manufatti edilizi esistenti, senza modificarne, dopo la ristrutturazione, ingombro planivolumetrico né linee architettoniche;**
- **La realizzazione della pista ciclabile di collegamento da San Vincenzo a Baratti, attraverso soluzioni innovative, all’interno della Tenuta in modo da eliminare un fattore di pericolosità e di scarsa qualità lungo la Via della Principessa.”**

Per quanto sopra già esposto, risulta altresì necessario provvedere alla modifica dell’art 16 “modalità di esecuzione degli interventi” circa la previsione della realizzazione dell’ANPIL di Rimigliano. In particolare al terzo comma, punto 8, si afferma che la convenzione dovrà contenere “l’impegno ad accettare l’inserimento della Tenuta di Rimigliano nell’ANPIL”.

Innanzitutto non si vede quale rilevanza possa avere che la proprietà privata sia disponibile e felice dell’inserimento di un’area di grande pregio paesaggistico in uno strumento urbanistico di tutela. La domanda che sorge spontanea è: “E se la proprietà non accettasse?”. Formulato in questo modo, il punto, assolutamente insufficiente a garantire in ogni caso la tutela dell’area inserito in un piano come quello adottato, è inoltre del tutto privo di consistenza e significato.

Considerate le esigenze di tutela dell’area, occorre precisare che, al momento della firma della Convenzione, la Tenuta di Rimigliano sia già stata inserita nell’elenco delle aree protette della Regione Toscana. Pertanto si propone la seguente modifica:

Osservazione n°5

TESTO MODIFICATO: “La certificazione dell’avvenuto inserimento di tutta la superficie della Tenuta di Rimigliano, ivi compresi i nuclei poderali, in apposita ANPIL conformemente con quanto previsto dal PS.”

D'altra parte la scarsa consapevolezza dell'importanza naturalistica dell'area è testimoniata dallo scarso rilievo che tali considerazioni hanno sia nella disciplina (ex nta) sia nella relazione. Nell'intera disciplina l'acronimo ANPIL compare 2 sole volte, e l'espressione "parco naturale" non è mai usata nella disciplina, né nello schema di convenzione e lo è una sola volta nella relazione.

Incredibilmente, parlando di Rimigliano, l'aggettivo "naturale" è presente – nella disciplina adottata - solo riferito ai lemmi "pietra", "terra" (terra naturale, esiste una terra non naturale?), "laterizio", "legno" (legno naturale?) e "andamento fisico". Questo non è un regolamento urbanistico perché ignora completamente la funzione pubblica - pertanto URBANISTICA - dell'area e solleva solo questioni EDILIZIE. È del tutto evidente che l'Amministrazione non ha pensato affatto a Rimigliano come ad un parco naturale ma come ad un'area qualsiasi, tant'è vero che nella disciplina Rimigliano non è MAI chiamato PARCO NATURALE.

Occorre poi denunciare con forza alcune inesattezze presenti nella relazione. Sebbene essa non costituisca un documento prescrittivo o normativo, un'Amministrazione responsabile dovrebbe porre attenzione all'esattezza di quanto ivi contenuto.

Al capitolo 2.5 della Relazione infatti, notiamo un solecismo sintattico - logico che difficilmente può essere ritenuto casuale, a proposito dell'istituzione della celebre ANPIL della fascia a mare di Rimigliano. Ribadite tutte le considerazioni sopra esposte sulla necessità ma sull'insufficienza dell'istituzione dell'Anpil per tutelare l'area di Rimigliano, ricordato l'errore urbanistico della divisione della pianificazione tra fascia a mare e tenuta, è bene chiarire cosa, ad oggi, esista nell'area di Rimigliano e quale sia stato il percorso che ci ha consegnato un non parco privo di qualsiasi strumento di tutela.

"Il Parco di Rimigliano, istituito nel 1973, e più recentemente assoggettato alle disposizioni regionali con la perimetrazione comunale dell'ANPIL, è uno dei risultati più tangibili di tali politiche amministrative."

Ecco quanto affermato nella Relazione. Nulla di più inesatto. Il Parco di Rimigliano, istituito con gestione dei Comuni della Val di Cornia nel 1973, è rimasto non solo sulla carta e privo di reali strumenti di tutela, ma anche privo della gestione coordinata nel 1994. A far data da allora, si sono riversati i grandi interessi speculativi sull'area. Le ultime due amministrazioni si sono contraddistinte per aver dato il colpo di grazia a qualsiasi credibile progetto di tutela del "non – parco" naturale di Rimigliano.

Si è iniziato proprio con la citata perimetrazione che non è affatto un'assoggettamento alle disposizioni regionali, ma il primo, semplicissimo, basilare passo per ottenere l'inserimento dell'area nelle ANPIL, il gradino più basso di tutela ambientale. La perimetrazione, cui avrebbe dovuto seguire un regolamento ed un serio progetto di parco naturale, è vecchia di 6 anni e recava grosse criticità. Si decise infatti di escludere, non sappiamo in base a quale logica (ma ce lo immaginiamo), dal perimetro ANPIL gli elementi che più degli altri meritavano una tutela particolare perché molto più appetibili per gli speculatori e molto meno tutelati dalle disposizioni vigenti:

- I poderi presenti nella fascia a mare
- La spiaggia
- I suoli che circondano i poderi e che non sono boscati, pertanto si configurano come adatti alle edificazioni.

Ad oggi non esiste l'ANPIL della fascia a mare di Rimigliano perché l'Amministrazione non ha voluto procedere con gli atti conseguenti pertanto ogni espressione come quelle usate nella relazione "la scelta dell'ampliamento dell'ANPIL di Rimigliano". Giacché non esiste l'ANPIL di Rimigliano, la scelta di ampliare ciò che non c'è è concetto metafisico avanzato ma fuori luogo in un Regolamento Urbanistico.

Non va meglio col paragrafo successivo, l'ultimo a pagina trenta, che afferma:

L'obiettivo dell'ampliamento dell'ANPIL era contenuto nella Variante al Piano Strutturale del 2008 e viene integralmente ripreso anche nell'atto di adeguamento del Regolamento Urbanistico.

L'istituzione della nuova ANPIL così riconfigurata potrà avvenire, con un processo amministrativo indipendente da quello della pianificazione territoriale in senso stretto, ma per il valore concettuale e strategico della scelta ci sembrava opportuno definirla anche nella disciplina delle trasformazioni urbanistiche.

Primo problema che si pone immediatamente, compito del Regolamento Urbanistico non dovrebbe essere quello di riprendere integralmente l'obiettivo contenuto nel PS, piuttosto quello di ATTUARLO in modo definito. Ecco che in questo caso il Regolamento Urbanistico si pone come doppiione del PS e l'obiettivo rimane privo di un atto di pianificazione urbanistica che ne determini i precisi ambiti d'attuazione.

Secondo problema, ovviamente legato al primo, il processo amministrativo "indipendente da quello della pianificazione territoriale". Se con questo si vuol intendere che il percorso d'iscrizione all'ANPIL non è legato al PS e al RU, questa è un'ovvietà che rende il periodo assolutamente pleonastico. Se viceversa, come si evince da molti altri passaggi, si vuol indicare che non c'è vincolo né connessione alcuna tra le edificazioni massicce nella tenuta e l'iscrizione all'ANPIL che potrà essere anche successiva, è del tutto evidente che con queste intenzioni si vanifica qualsiasi tentativo di tutela. Queste considerazioni esemplificano come in presenza di massicce edificazioni non possa esistere nessun parco naturale. È dunque inevitabile riscontrare tali contraddizioni.

Terzo problema, di ordine mistico escatologico, possiamo dire. Sarebbe utile se si precisasse cosa significa il "valore concettuale strategico della scelta" soprattutto quando questo nucleo concettuale giustifichi al contempo il fatto che l'iscrizione all'ANPIL è svincolata dal processo amministrativo ed è definita come trasformazione urbanistica. Si cade evidentemente nel non senso e nel paradosso.

Ci sarebbero molte altre criticità omesse per brevità ci limitiamo ad osservare quanto segue:

Osservazione n° 6

Abrogazione del Capitolo 2.5 perché contraddittorio e privo di consistenza soprattutto in considerazione del fatto che la disciplina non attua nessun obiettivo relativo al Parco Naturale previsto dal PS.

GLI STRUMENTI DELLA TUTELA

Le invarianti

Come ricordato dal RU adottato, il PS individua come invarianti nell'area di Rimigliano i seguenti elementi paesaggistici:

Le componenti della bonifica.

I suoli a residua vegetazione palustre e i canali della bonifica.

Le componenti dell'organizzazione territoriale

I percorsi della maglia insediativa ed agraria;

I nuclei poderali e i relativi suoli pertinenziali;

L'unitarietà fondiaria e la conduzione agricola unitaria della Tenuta;

I viali alberati, le formazioni vegetazionali lineari e gli alberi camporili.

Le emergenze storiche ed architettoniche.

Le tipologie edilizie e l'aspetto esteriore formale delle case coloniche.

Le componenti ambientali.

Le aree boscate di ogni genere e tipo, e comunque quelle rispondenti alla definizione di bosco dettata dall'art. 3 della L.R.T. 21 marzo 2000 n. 39 e dal relativo Regolamento di attuazione.

Perché la pianificazione urbanistica risulti coerente, occorre che gli oggetti della pianificazione rientranti nella definizione di "invariante" siano sottoposti a rigida tutela. Per ribadire l'ovvio, il legislatore, scegliendo la definizione di invariante voleva sottolineare che tale categoria doveva ricomprendere quei manufatti o quegli elementi caratterizzanti del territorio che non dovevano variare, pena lo snaturamento del linguaggio paesaggistico dell'ambito d'intervento. Gli art 4,5 e 6 della Legge Regionale n 1/2005 sono a tal riguardo inequivocabili.

L'Amministrazione sembra consapevole del significato di tale definizione tant'è che, in un passaggio della disciplina afferma, a proposito di una delle invarianti, la rete viaria interna alla tenuta:

"La viabilità poderale interna alla Tenuta non è in alcun modo modificabile, né nella dimensione che nell'andamento del tracciato"

Diciamo inoltre che nella precedente versione delle NTA si affermava ancor più chiaramente:

La viabilità interna della tenuta è considerata dal Piano Strutturale una invariante strutturale e pertanto non è modificabile. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e ripristino delle pavimentazioni esistenti esclusivamente con materiale lapideo o terra battuta

Se tale affermazione vale per le strade interne alla Tenuta, deve necessariamente valere anche per i suoli pertinenziali degli ambiti poderali e per quest'ultimi a maggior ragione. Pertanto si può

definire una norma precisa che disciplini gli ambiti poderali o nuclei poderali che dir si voglia, così come segue:

Osservazione n°7

TESTO DA INSERIRE: “Gli ambiti poderali all’interno della Tenuta sono considerati, dal Piano Strutturale vigente, invariante strutturali e pertanto non sono modificabili. Sono ammessi all’interno degli stessi sono interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il ripristino delle strutture edilizie precarie che necessitano di ristrutturazione con materiali conformi agli originali e nelle stesse linee e tipologie edilizie ed architettoniche delle strutture preesistenti.”

Tale testo, evidentemente conforme e del tutto attinente alle linee e agli indirizzi che la stessa A C sancisce nel PS vigente, dovrebbe diventare il primo comma dell’art 5 della disciplina.

Si sottolinea, onde evitare critiche sciocche ed infondate, che tali limitazioni non possono arrecare pregiudizio per l’Ente né possono generare ricorsi o azioni legali giacché sempre all’art 6 della LRT 1/2005 leggiamo:

“L’individuazione, nell’ambito dello statuto, delle invarianti strutturali, costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esso ricompresi. Le conseguenti limitazioni alle facoltà di godimento dei beni immobili, individuati sulla base dei principi stabiliti dalla legge statale, contenute nello statuto medesimo, non danno luogo ad alcun indennizzo.”

La contraddizione evidente ed insanabile tra la definizione di invariante strutturale e la possibilità di prevedere tra gli interventi ammessi la demolizione e ricostruzione in altro luogo e sotto altre forme di una quantità imprecisata di volumetrie, è stridente e tale da inficiare la legittimità dell’operato amministrativo che non risponde ai criteri minimi di ragionevolezza e coerenza intrinseca che devono costituire la base di ogni determinazione pubblica.

Per le stesse ragioni sopra esposte, appare evidente che alla definizione de “le tipologie edilizie e l’aspetto esteriore formale delle case coloniche” come invariante strutturale, deve seguire una serie di modalità di intervento all’interno dei nuclei poderali che sia conseguente con quanto affermato in premessa. Per garantire e tutelare l’aspetto esteriore formale delle case coloniche, non si può evidentemente prescindere dalla conservazione degli immobili attualmente presenti attorno ad esse. Appare in netta contraddizione la possibilità di demolire e ricostruire in altre forme ed in altri luoghi i manufatti edilizi attualmente presenti attorno ai corpi di fabbrica principali.

Se l’obiettivo del Piano Strutturale è davvero quello di salvaguardare l’aspetto esteriore formale dei nuclei poderali occorre prendere atto di un dato incontrovertibile. L’essenza paesaggistica di Rimigliano, data anche dai nuclei poderali, richiede che sia considerato non solo il valore architettonico dei singoli manufatti edili ma il grande valore aggiunto che la disposizione attuale dà alla Tenuta prescindendo anche dal pregio del singolo immobile o annesso. Con un simile obiettivo non può coesistere la sostituzione edilizia quale modalità d’intervento ammesso nella tenuta. Men che meno a tale indirizzo si confà la nuova edificazione.

Pertanto si propone la seguente osservazione:

Osservazione n° 8

Abrogazione del punto 3 dell'art 5

Osservazione n° 9

Sostituzione dei punti 1 e 2 dell'Art 5 con quanto segue: "Interventi di ristrutturazione edilizia con scrupoloso mantenimento delle caratteristiche formali e relazionali degli immobili presenti nella tenuta siano essi destinati ad attività agricole o ad attività residenziali."

Osservazione n° 10

Aggiornamento della cartografia del R U secondo le modifiche sopra apportate.

Osservazioni n° 11

Abrogazione del comma terzo dell'Art 7

Osservazioni n° 12

Abrogazione dell'Art 9

Osservazioni n° 13

Abrogazione dell'Art 10

In aggiunta a quanto sopra esposto, è inconcepibile e priva di giustificazione razionale, l'affermazione contenuta al comma primo dell'Art 9 della disciplina secondo cui nella Tenuta esisterebbero:

"strutture e i manufatti che non presentano alcun valore storico testimoniale formale"

Questa affermazione è sconcertante. Evidentemente il valore paesaggistico, urbanistico e testimoniale è costituito proprio dall'altrenarsi dei poderi e degli annessi agricoli, la scansione e la disposizione di stalle e annessi attorno ai poderi è l'essenza di un nucleo poderale. Persa questo equilibrio architettonico, non ha più nessun senso parlare di nuclei poderali ma semplicemente di piccoli e grandi quartieri residenziali.

Che poi la presenza delle testimonianze del lavoro svolto nella tenuta dalla bonifica Leopoldina ai nostri giorni non costituisca "valore testimoniale" è una affermazione talmente offensiva nei confronti di generazioni di uomini e donne che nella Tenuta hanno trascorso l'intera esistenza e che hanno contribuito a consegnare a noi il paesaggio per come oggi appare, che una Amministrazione, di qualsiasi colore politico e di qualsiasi livello culturale, dovrebbe provvedere senza il nostro suggerimento a correggere il comma in questione.

Certo un simile errore la dice lunga sul livello di consapevolezza con cui l'Amministrazione pianifica l'area forse di maggior pregio dell'intero territorio sanvincenzino. Si propone pertanto in subordine all'accoglimento dell'osservazione n°12:

Osservazione n°14

Abrogazione dell'Art 9 comma primo in quanto in netto e palese contrasto con gli obiettivi del PS e con le invarianti strutturali nonché perché privo di coerenza intrinseca.

Altri elementi che contraddicono palesemente gli indirizzi e gli obiettivi del PS approvato dall'Amministrazione, in particolare nella parte relativa alle invariati da tutelare, e sempre con riferimento ai nuclei poderali, sono ad esempio le possibilità concesse dal RU di realizzare piscine in grande quantità nella tenuta. Tali strutture sono previste all'interno dei nuclei poderali, senza nessun vincolo particolare riguardo il numero e la capacità (Art 11 comma secondo ultimo punto).

L'Amministrazione pare così sottovalutare l'impatto derivante dagli elementi architettonici diversi dagli edifici, che tuttavia possono snaturare completamente la fisionomia di un territorio. Non sfuggirà che la presenza di poderi variamente ristrutturati con attorno una o più piscine con la diffusione prevista nella Tenuta di Rimigliano è in grado di trasformare la Tenuta in una enorme area lottizzata diffusa. Questo da un punto di vista urbanistico, architettonicamente parlando inoltre, la concezione del paesaggio che ne deriverebbe sarebbe un grave cedimento a quella omologazione che Rimigliano può combattere e alla quale San Vincenzo ha già sacrificato grandi spaccati di territorio peculiari e di pregio quali quelli del centro urbano e delle colline.

È inoltre necessario ragionare a proposito del risparmio idrico e del contenimento dei consumi energetici nonché dei prodotti chimici. Da tutte queste considerazioni si possono trarre due ordini di conseguenze. La prima è quella che il Forum del centrosinistra propone con forza e predilige. Per mantenere le caratteristiche peculiari del luogo, per selezionare l'offerta turistica garantendo un ambiente unico e non omologato alle altre numerose realtà presenti anche in Toscana, è necessario vietare la realizzazione di piscine nella Tenuta agricola di Rimigliano. La seconda, che riteniamo meno efficace ed interessante della precedente ma che rappresenterebbe tuttavia un miglioramento del piano così come adottato dal Consiglio Comunale, è quella di limitare a tre il numero massimo di piscine da costruirsi in tutta la tenuta. La proposta del Forum è la prima, qualora non fosse recepita dall'Amministrazione, chiediamo in subordine, l'accoglimento della seconda.

Si osservi peraltro che la dimostrazione di non attingere dall'acquedotto idropotabile non dà alcun beneficio circa i consumi idrici sia perché l'acqua viene tutta dalle falde, sia quella dell'acquedotto, sia quella dei pozzi privati, sia perché un maggior prelievo localizzato in prossimità al mare favorisce il cuneo salino.

Osservazione n° 15

(Disciplina) Art 11 comma secondo ultimo punto, si propone la sostituzione con tale enunciato: ***“a tutela degli elementi caratterizzanti dei nuclei poderali, a salvaguardia della risorsa idrica e ritenendo maggiormente utile alla caratterizzazione dell'area come meta di un turismo diverso rispetto a quello praticato un po' in tutta la Toscana, è vietata la realizzazione di piscine in tutta la Tenuta.”***

Osservazione n° 16

(Disciplina) Art 11 comma secondo ultimo punto, si propone la sostituzione con tale enunciato: ***“a tutela degli elementi caratterizzanti dei nuclei poderali, a salvaguardia della risorsa idrica e ritenendo maggiormente utile alla caratterizzazione dell'area come meta di un turismo diverso rispetto a quello praticato un po' in tutta la Toscana, è consentita la realizzazione di un massimo di 2 (due) piscine in tutta l'area della Tenuta. Ciascuna piscina non potrà avere una superficie superiore ai 120 mq né una capacità superiore ai 150 mc d'acqua. La scelta della localizzazione e la necessità di questi impianti dovrà essere motivata e adeguatamente documentata in sede di presentazione dei progetti relativi agli interventi edilizi. Tali***

realizzazioni sono subordinati alla verifica da parte del Comune e dell'ASA della compatibilità rispetto alla disponibilità idrica residua di questo territorio."

È inoltre del tutto evidente che qualsiasi proposito di tutela dei nuclei poderali residui della tenuta di Rimigliano – è infatti corretto ricordare come uno dei principali nuclei, Cason di Tavole, sia ormai snaturato nelle sue linee e nelle sue funzioni – sarebbe inficiato dall'art 16 delle discipline così come adottate dal Consiglio Comunale di San Vincenzo.

Al primo comma infatti l'art 16 recita: "Gli interventi ammissibili dalla presente disciplina si attuano tramite il rilascio di permessi a costruire riferiti ed unitari ad almeno ogni singolo Nucleo poderale."

Questa scelta appare profondamente errata per diversi ordini di motivazioni. Innanzi tutto sappiamo come la procedura per stralci determini una incapacità previsionale da parte dell'Amministrazione pubblica di ciò che verrà realizzato. Insomma, nonostante gli impegni e le promesse, procedendo per stralci si sa quando e da cosa si comincia ma non si sa dove e come si arriva. Ecco che in un'area del pregio di Rimigliano permettere al privato di procedere per stralci è un'idea ridicola che non merita ulteriori commenti.

Certo, qualora le caratteristiche del piano fossero quelle proposte dal forum, ovvero un recupero e solo un recupero delle volumetrie esistenti nelle forme e caratteristiche attuali, i rischi derivanti dall'art. 16 sarebbero certamente meno pesanti. Tuttavia individuiamo un errore di fondo che smaschera l'incapacità dell'Amministrazione a cogliere il significato della pianificazione urbanistica in un'area di tale pregio e l'assenza di una dimensione di piano pubblico articolato per l'intera Tenuta.

L'Amministrazione rinuncia a scandire le tappe della pianificazione di Rimigliano sia da un punto di vista temporale sia da un punto di vista urbanistico. Il privato potrà decidere da quale nucleo cominciare a demolire, potrà decidere quanto demolire e dove, quanto nonché come ricostruire. Quest'arbitrio pressoché assoluto concesso in quello che negli anni Settanta era stato pensato come parco naturale, lascia assolutamente basiti. È del tutto evidente che non esiste un piano pubblico, non esiste una fotografia, un'immagine di quello che, secondo l'Amministrazione, dovrebbe essere Rimigliano dopo gli interventi previsti. Esiste, c'è da scommetterci, una fotografia del privato che avrà ben orientato le proprie scelte sulla base della convenienza economica e non della tutela del bene collettivo, ma il pubblico abdica senza avere nessuna contropartita.

La contraddizione intrinseca in cui cade poi l'Amministrazione è quella di cedere ad una parcellizzazione della pianificazione urbanistica che inficia lo stesso significato del RU e del PS. Nonostante sia già molto grave la decisione di pianificare la sola Tenuta escludendo dal RU la "fascia a mare", accettare di pianificare, mediante il piano del privato che per gli spazi di arbitrio che gli sono concessi assume i connotati di un piccolo RU, ogni singolo nucleo poderale svincolandolo dagli altri e quindi considerandolo un elemento a sé, staccato dalla Tenuta e dal Sottosistema ambientale di cui fa parte, è assolutamente ridicolo.

I nuclei poderali debbono essere pianificati tutti insieme perché qualsiasi progetto sull'area deve sempre porre al centro dell'attenzione l'unicità e l'indivisibilità della Tenuta di Rimigliano. L'Amministrazione invece impone – non si capisce bene poggiando su quali principi di diritto – l'indivisibilità della proprietà privata della Tenuta ma è pronta a parcellizzarne la pianificazione. **Avrebbe avuto senso l'operazione contraria.** In questo senso l'art 16 della disciplina corrobora

la nostra convinzione che tale piano sia null'altro che una lottizzazione diffusa, un piano che creerà una decina di quartieri di seconde case più e meno grandi.

In ogni caso, la proposta del Forum è la seguente:

Osservazione n°17

*Sostituire il primo comma dell'Art.16 con quanto segue: **“Gli interventi si attuano tramite la presentazione di un progetto unitario esteso a tutti i nuclei poderali della tenuta che dettagli ogni singolo intervento e fissi un crono programma delle opere.”***

Ultimo, non certo per importanza, il fatto che le volumetrie demolite nei nuclei poderali possano essere aggiunte in altre resedi a piacimento della proprietà. Riteniamo una simile impostazione la negazione semplice e pura degli stessi principi della “pianificazione” del territorio. Simili criteri non solo non si confanno ad un parco naturale, sarebbero eccessivamente arbitrari e rischiosi per la conservazione dei luoghi in una qualsiasi area agricola o persino in una periferia urbana.

La pianificazione dovrebbe determinare le previsioni anche di natura edilizia in un'area, redigere un RU in cui si afferma che i volumi possono vagare in un' area di 560 ettari senza un criterio di interesse pubblico o equilibrio ambientale è irresponsabile.

Ovviamente questo rischio esiste perché l'Amministrazione non ha voluto tutelare in modo netto il tessuto edilizio oltreché quello ambientale di Rimigliano imponendo la conservazione dei luoghi per come appaiono senza alterazioni nelle strutture come proposto dal Forum. Al contrario è da rilevare come manchi persino una stima dei mq che secondo l'Amministrazione possono essere demoliti e ricostruiti dove capita, in barba ai propositi di conservazione territoriale, e delle superfici che, al contrario, devono essere solo ristrutturate. Ovviamente dunque l'osservazione che segue è da intendersi come proposta utile in caso di mancato accoglimento delle osservazioni n° 1 e 6.

Di fronte ad una simile attività edilizia occorre che ci siano almeno delle norme più precise che garantiscano la Tenuta. Si propone pertanto:

Osservazione n° 18

*Inserimento del seguente comma all'interno dell'Art 10: **“All'interno di ogni nucleo poderale, dopo gli interventi previsti dal RU, le superfici edificate non potranno essere più di quelle lì presenti originariamente.”***

Il quadro conoscitivo

Che cosa sappiamo della Tenuta di Rimigliano? Se ci fermiamo alla prima impressione, dopo aver letto che gli annessi di una tenuta agricola con quelle caratteristiche non costituiscono un valore testimoniale, verrebbe da dire che, sulla tenuta di Rimigliano, e su molte altre cose ancora, l'Amministrazione sa piuttosto poco. Tuttavia c'è qualcosa di molto più preoccupante nel RU adottato. Cominciamo a parlare delle cosiddette “volumetrie esistenti”. Dietro questa definizione si nasconde un grave equivoco che l'Amministrazione non ha chiarito e che vuole pervicacemente

mantenere nel mistero garantendo alla controparte privata un margine di discrezionalità molto preoccupante.

Il Forum del Centrosinistra in fase di discussione della variante al PS sulla pianura costiera, sollevò molte obiezioni a proposito dell'assenza di cifre precise che delimitassero senza alcuna ombra di dubbio la quantità edificabile, e di conseguenza la ricettività, prevista nella Tenuta. Fermo restando che la posizione del Forum del Centrosinistra è e rimane semplice e semplicemente sintetizzabile nel motto *in un parco naturale non si costruiscono nuovi edifici*, vogliamo oggi con maggior forza protestare per l'assenza di precisi limiti volumetrici ed insediativi anche nel RU.

Infatti alla richiesta più volte formulata di precisare quanti fossero i metri quadri da demolire e quanti quelli da ristrutturare in base ai sopralluoghi e agli studi effettuati, il Comune ha sempre risposto negativamente. Ecco che il Consiglio Comunale si è preso la libertà di adottare un piano per Rimigliano privo della quantità di mq di SLP da ristrutturare e della quantità da poter "sostituire".

Paradossalmente l'unica previsione in questo senso la possiamo trovare nel Pamaa presentato dalla proprietà. Inutile sottolineare come la proprietà abbia tutto l'interesse a sostituire piuttosto che a restaurare eppure, senza un sopralluogo preciso e **allegato al Regolamento Urbanistico** da parte del Comune, è impossibile determinare il grado di accuratezza e di esattezza dei dati riportanti nel Pamaa (che non è documento deputato a stabilire massimi edificabili).

È del tutto evidente che restaurando tutte le strutture, e quindi adattando le esigenze del privato al patrimonio edilizio e paesaggistico piuttosto che viceversa, si ovierebbe ad un simile problema e tuttavia una amministrazione che non controlla quanti metri quadri di SLP di annessi e quanti di residenza ci sono nella tenuta non sarebbe neppure in quel caso (tantomeno lo è con l'attuale RU) credibile. Pertanto:

Osservazione n°19

Inserimento all'interno del RU di un dettagliato elenco, distinto per singoli nuclei poderali, di quanti metri quadri possono essere demoliti e ricostruiti e di quanti devono essere semplicemente restaurati

La maglia insediativa e quella agraria, secondo quanto riportato all'art. 3 comma 4 della disciplina dovrebbe essere soggetto ad interventi di "salvaguardia". Come possa la nuova edificazione essere ricompresa tra gli interventi di salvaguardia che valorizzano un parco naturale è mistero insondabile, soprattutto non è affatto spiegato all'interno del Piano.

Osservazione n° 20

Considerato quanto contenuto nelle invarianti strutturali e quanto disposto dall'art 3 comma 4 si richiede l'abrogazione del comma successivo che fa riferimento all'albergo da realizzarsi all'interno della Tenuta perché le due disposizioni entrano in una contraddizione insanabile.

Insomma, il Regolamento Urbanistico richiede di mantenere le vie tal quali sono ma permette di sconvolgere i nuclei poderali, i luoghi a cui le vie conducono.

Oltre alla maglia insediativa, il PS individua come invariante la conduzione agricola (unitaria) della Tenuta. L'agricoltura, secondo quanto disposto dal PS dovrebbe essere centrale nella

pianificazione di questo territorio. In aperta e palese contraddizione con questo proposito, il RU concede al privato la possibilità di scegliere quanti mq destinare all'attività agricola e quanti de ruralizzare. Sappiamo, ed è tenuta a saperlo anche l'Amministrazione, che il Pamaa presentato dalla proprietà, affida a 650mq di annessi (tutti localizzati in un unico punto a nord della tenuta) la conduzione agricola dell'intera tenuta, suscitando a tal riguardo le perplessità degli Uffici competenti della Provincia che tuttavia hanno dato l'assenso al Pamaa.

L'inverosimiglianza di tale previsione è riconducibile alle motivazioni di ricerca del maggior (e più immediato) profitto da parte della proprietà come sopra accennato ma la responsabilità di un simile abbandono dell'attività agricola va attribuita in toto all'Amministrazione. Infatti lo Strumento Urbanistico non può consentire il cambio di destinazione d'uso da rurale a residenziale per tutte le volumetrie che la proprietà ritiene allettanti da un punto di vista economico e pretendere il mantenimento dell'attività agricola.

Con il doppio binario usato sinora proponiamo a riguardo in prima battuta (osservazione n° 21) ciò che si dovrebbe fare per tutelare davvero e seriamente la tenuta e in seconda battuta (osservazione n 22) un emendamento che limiti il danno.

Osservazione n°21

Gli immobili attualmente adibiti a civile abitazione possono essere recuperati con la medesima destinazione d'uso per un massimo di Xmq¹ ovvero con destinazione d'uso turistico ricettiva. Per gli annessi agricoli, stalle ed altri manufatti, si prevede la ristrutturazione nelle forme attuali e la riconversione funzionale per scopi comunque legati alla conduzione agricola della tenuta.

Osservazione n°22

All'interno dei 17.000 mq di SLP esistente potranno essere de-ruralizzati e usati a scopi di ricettività ovvero di residenza non più di mq 12.500 mentre gli altri 4.500 mq dovranno essere mantenuti con destinazione agricola ai fini della conduzione della Tenuta. Ciascun nucleo poderale dovrà mantenere un minimo di 200 mq di annessi agricoli per garantire la corretta e razionale distribuzione di quanto necessario alle attività agricole nelle varie aree della Tenuta.

Tutta la parte del piano riguardante l'attività agricola, è viziata da un errore temporale e da un errore concettuale. In primo luogo, un'Amministrazione che pervicacemente dichiara, per bocca dell'Arch. incaricato, che l'agricoltura non è un'attività produttiva e che per attività agricole da salvaguardare nella Tenuta di Rimigliano si devono intendere quelle tese al mantenimento del reticolo idrografico e quelle relative alla potatura degli alberi, è evidentemente inadatta a pianificare una simile area.

È inoltre un'Amministrazione che cade in contraddizione, quella che rinnega gli obiettivi di valorizzazione agricola della tenuta enunciati nel PS. In assenza dell'attuazione puntuale dell'obiettivo pubblico si lascia ampio margine di discrezionalità al privato che infatti riempie il pamaa di parti relative al recupero edilizio a fini residenziali e turistico ricettivi, modifica in modo

¹ Stima da costruirsi successivamente ai rilievi puntuali dettagliati podere per podere che il Forum del Centrosinistra richiede in altre osservazioni.

sostanziali le parti relative all'albergo, individua aree per servizi sportivi a detrimento dell'attività agricola, lascia alla conduzione della tenuta un numero di metri quadri assolutamente inadeguato al fabbisogno, dimentica di esaminare la verosimiglianza delle previsioni agronomiche proposte e non elabora nessun piano economico pluriennale relativo alla conduzione agricola dei suoli.

Sarà perché l'agricoltura non è produttiva?

Il Pamaa

Una tenuta senza agricoltura

Il Piano aziendale di miglioramento agricolo ambientale, è parte essenziale della variante in oggetto. Nel dettaglio l'Amministrazione attribuisce a tale documento, che il privato redige e che il Comune fa proprio, se vuole, delle prerogative assolutamente eccessive tali da configurare il Pamaa come una sorta di Regolamento Urbanistico parallelo.

Al Pamaa spetta infatti il compito di stabilire quanti metri quadri sono da destinarsi per lo svolgimento dell'attività agricola (si noti che l'Amministrazione non pone nessun limite minimo) e, di conseguenza, quante volumetrie sarà possibile convertire a fini residenziali. Il Pamaa dovrebbe precisare modalità e prospettive della costituzione dell'ANPIL di Rimigliano, dovrebbe precisare l'accessibilità alla tenuta da parte della cittadinanza.

È opinione del Gruppo scrivente che, un'Amministrazione nel pianificare il territorio deve aver ben chiari gli indirizzi e gli obiettivi e non deve e non può e non deve voler lasciare una simile discrezionalità alla proprietà. Quest'affermazione, valida in linea di massima per ogni area, è corroborata dal grande valore del Parco naturale di Rimigliano.

Dunque se anche l'Amministrazione è disposta a riconoscere margini d'autonomia vasti alla proprietà, che almeno ci si prenda la briga di acquisire tali volontà e di far diventare tali previsioni parte integrante del Regolamento Urbanistico.

Osservazione n°23

Il Pamaa, essendo di fatto parte integrante della pianificazione territoriale, in funzione della grande rilevanza dell'attività agricola nella Tenuta, deve essere ricompreso nei documenti del Regolamento Urbanistico in modo che possa essere perfettamente in linea con le previsioni vigenti e coerente con gli Strumenti Urbanistici.

Con il Regolamento Urbanistico presentato, viceversa non è possibile garantire il minimo di correttezza amministrativa che sta nella coerenza degli atti che riguardano il territorio. Ecco che infatti si possono individuare molti "assurdi" nel Pamaa presentato alla Provincia tra i quali citiamo:

- Diversa collocazione dell'albergo rispetto a quanto previsto dal Regolamento Urbanistico adottato
- Diversa perimetrazione dei nuclei poderali rispetto a quanto previsto dal Piano Strutturale e recepito dal Regolamento Urbanistico adottato
- Impossibilità della proposta di realizzazione del nuovo frantoio visto l'esaurimento delle volumetrie disponibili, a meno che non si pensi già oggi ad una variante al Regolamento Urbanistico alla scadenza delle previsioni del Pamaa

Dunque è necessario che il Pamaa si uniformi alla pianificazione urbanistica perché non è assolutamente sufficiente a garantire un corretto sviluppo dell'attività agricola la considerazione che, in ordine agli interventi edilizi sono sovraordinate le disposizioni del RU. La discordanza tra i due documenti potrà essere assunta a pretesto per non realizzare le previsioni agricole e

comunque, un'adeguata gestione aziendale si basa sulla correttezza delle previsioni e sull'esatta interpretazione del contesto in cui si opera.

Dovrebbe essere pleonastico aggiungere che una corretta pratica amministrativa dovrebbe escludere l'avallo o l'approvazione di documenti contenenti indicazioni contraddittorie o ambigue.

Ecco che, qualora non si intenda, come sarebbe logico e doveroso, inserire il Pamaa all'interno del Regolamento Urbanistico come allegato sostanziale della pianificazione, occorre almeno precisare quali siano i requisiti perché lo stesso documento possa essere preso in considerazione dal Comune e possa uniformarsi agli Strumenti Urbanistici.

Osservazione n°24

Il Pamaa dovrà avere una validità di venticinque anni dalla data di approvazione da parte della Provincia e dovrà contenere un allegato in cui si descrivano gli interventi di miglioria agricola nell'arco di tempo con cadenza annuale. Gli Enti potranno controllare l'effettiva realizzazione, secondo il crono programma, degli interventi e dovranno sanzionare eventuali mancanze ingiustificate.

Osservazione n°25

Il Pamaa dovrà contenere un dettagliato piano economico pluriennale e una precisa rendicontazione dell'azienda agricola oggi presente ed operante nella tenuta. Per ciascun intervento agronomico previsto dovranno essere forniti dati di dettaglio sui costi previsti e sugli introiti che tali attività permetteranno presumibilmente di ottenere.

Osservazione n°26

Il Pamaa dovrà specificare nel dettaglio le condizioni agronomiche – verificate puntualmente sul campo – che motivano le previsioni colturali.

Osservazione n°27

Il Pamaa dovrà essere perfettamente conforme agli strumenti urbanistici perché le previsioni in esso contenute non siano considerabili prive di fondamento. Non potranno esserci difformità di sorta nell'individuazione degli ambiti poderali, della localizzazione degli interventi edilizi o di quant'altro sia stato pianificato dal PS del Comune di San Vincenzo o dal successivo Regolamento Urbanistico.

Tali osservazioni si rendono necessarie perché il Pamaa presentato dalla proprietà non rispetta nessuna delle condizioni sopra riportate. Non c'è un quadro economico neppure approssimativo in cui vengano giustificati gli interventi, non esiste alcuna previsione sui costi e benefici attesi dalla conduzione agricola, non esistono tempi certi per la realizzazione del pescheto e dell'oliveta in previsione, non esiste neppure la certezza che tali colture siano poste in essere.

Si afferma infatti che la verifica della possibilità di realizzare tali impianti sarà successiva quando il Pamaa è proprio il documento in cui si dovrebbero giustificare con studi agronomici le scelte aziendali per gli anni successivi.

Richiamata l'insufficienza poi della previsione di utilizzo delle volumetrie per l'agricoltura, occorre chiarire che la presente formulazione del Pamaa genera un altro tipo di problema urbanistico. Si

afferma infatti che la proprietà vuol valutare se realizzare un frantoio per la molitura delle olive prodotte. Impossibile. Infatti il Regolamento urbanistico ribadisce più volte che non sarà ammissibile il superamento del limite dei 17.000 mq di edificazione.

La formulazione di tale limite è ipocrita giacché grazie alla scelta del nuovo albergo di 6.000 mq le superfici sul territorio della Tenuta saranno di 23.000, giusto per fare i conti della serva. Tuttavia non ci sono gli spazi per realizzare un frantoio a meno che la proprietà, in vista di una improbabile riuscita dell'operazione olivicola, non voglia oggi sacrificare un 1.000 mq di residenza che possono avere un valore sul mercato di circa 5 milioni di euro.

Questo passaggio dimostra palesemente come l'intero piano sia contro l'agricoltura, infatti il limite dei metri quadri anziché tutelare l'attività agricola, è posto a tutela della riconversione turistica della Tenuta.

Dunque, preso atto dell'intenzione della proprietà di prendere in considerazione l'ipotesi di realizzare un frantoio, si predisponga un apposito articolo nella disciplina in cui si precisi che tali volumetrie non possono essere recuperate a fini residenziali e devono essere lasciate a disposizione della eventuale realizzazione di un frantoio di qualsivoglia altra struttura di potenziamento dell'attività agricola.

Osservazione n°28

Art 16 bis della disciplina: "I limiti edificatori determinati da questa disciplina devono tenere conto della necessità di potenziamento futuro dell'attività agricola così come auspicato dagli obiettivi del Piano Strutturale. Pertanto dal totale di 17.000mq di superfici destinabili sia all'agricoltura che alla residenza, dovranno essere detratti mq 2.000 per rendere possibili interventi di potenziamento dell'attività agricola nel prossimo futuro.

Tali superfici, da cumularsi a quelle immediatamente riconosciute come necessarie all'attività agricola dal Pamaa, non possono pertanto essere recuperate se non in seguito a comprovate esigenze produttive o gestionali per l'attività agricola.

Una parte di dette superfici dovrà ospitare le stalle per realizzare l'indirizzo di realizzazione concreta di una ippovia che possa valorizzare l'intero territorio a partire dalla Tenuta di Rimigliano."

Occorre infatti evidenziare che nonostante la possibilità di realizzazione di una ippovia sia a più riprese sostenuta nel Regolamento Urbanistico, non esiste alcuna previsione di superficie atte alla cura degli animali. Tale incongruenza deve essere positivamente risolta e la realizzazione di questo obiettivo non può essere lasciato alla discrezionalità della proprietà.

Incredibile poi che il Pamaa attualmente presentato non preveda volumetrie per gli addetti allo svolgimento dell'attività agricola nonostante il cumulo di ore annue di lavoro venga decuplicato nelle intenzioni della proprietà. Ci sono solo due possibili spiegazioni a tale contraddizione. La prima è che il Pamaa è fatto tanto per fare ma che le previsioni in esso contenute non sono che carta straccia, fumo da gettare negli occhi ai più crapuloni. La seconda è che il Pamaa individua come sviluppo agricolo una azione che sfrutti solo manodopera stagionale o comunque saltuaria che sarebbe inevitabilmente sottopagata e sfruttata come ben testimoniano i troppi esempi in zona.

È evidente che una simile prospettiva non solo non offre nessuna possibilità aggiuntiva di lavoro a questo territorio ma soprattutto dissipa un'occasione insostituibile per promuovere una seria valorizzazione del territorio e del paesaggio a partire da una filiera produttiva biologica che costituirebbe valore aggiunto e opportunità di lavoro per molti, non solo nel nostro comune.

Osservazione n°29

Art 16 ter della disciplina: "All'interno dei 17.000mq totali che tale disciplina impone quale limite massimo edificatorio, dovranno essere detratti 240 mq da recuperare a fini residenziali ma da non de ruralizzare. Tali superfici, da prevedersi in aggiunta a quelle già considerate necessarie alla conduzione dell'azienda agricola nel Pamaa presentato, dovranno ospitare i lavoratori impiegati nell'azienda."

Se l'Amministrazione sceglierà di non accogliere neanche una delle osservazioni sopra riportate circa il contenuto del Pamaa e il rapporto tra Pamaa e RU, sarà a tutti evidente che l'agricoltura sarà dismessa in breve tempo e la Tenuta di Rimigliano potrà, a buon diritto essere ribattezzata "Rimigliano village".

Quale tipo di agricoltura? Il ritorno alla monocoltura turistica.

Uno dei più gravi problemi ambientali dei paesi che hanno conosciuto il processo di industrializzazione e meccanizzazione dell'agricoltura, è che essa è divenuta in breve tempo uno strumento di conversione in alimento dei combustibili fossili. La sfida di una Amministrazione che davvero voglia fare di Rimigliano un modello da esportare in tutt'Italia, è quella di affermare, a partire proprio dagli strumenti urbanistici, che alcune scelte colturali non sono compatibili col territorio a causa del loro enorme costo ambientale.

Ecco che sfugge la logica con la quale non si rinventa nel Regolamento Urbanistico una previsione di massima dei costi ambientali che l'agricoltura potrebbe riversare sulla Tenuta. Se infatti allo stato attuale Rimigliano ospita un'azienda agricola, occorre per il futuro valutare fabbisogni idrici e eventuali cedimenti ad altre logiche di conduzione colturale.

È pertanto dovere dell'Amministrazione capire le intenzioni della proprietà in proposito e tutelare l'ambiente della bonifica leopoldina. Nel pamaa esistono vari riferimenti all'agricoltura biologica pertanto si ritiene che l'impegno della proprietà, qualora voglia davvero proseguire l'attività agricola nella tenuta, sia da considerarsi a tal fine votata. Tuttavia il mancato approfondimento sulla fattibilità degli interventi pone pesanti domande sull'attendibilità del documento. In particolare si fa presente che lungo la Costa, tra Cecina e San Vincenzo, negli ecosistemi derivanti da bonifica comparabili in qualche modo alla Tenuta di Rimigliano, non esistono impianti di olivete. L'olivo compare solo sulle pianure o sui rilievi immediatamente retrostanti. Tale coltura infatti non ama i ristagni idrici che invece sono elemento non raro nella tenuta. L'eccessiva umidità rende pertanto molto strana la previsione del Pamaa. L'altra previsione, il pescheto, è forse più adatta al territorio in oggetto ma rimangono dubbi profondi sulle modalità di individuazione delle aree in cui di può inserire tale coltura e sulle "fasi" previste per una eventuale sua espansione.

Per entrambe queste piantagioni poi l'Amministrazione dovrebbe valutare la ragione economica dei progetti. Una grande azienda agricola, quale utile può avere dalla progettazione di un ettaro di pescheto, forse estendibile a 5 ha? Le modeste dimensioni paiono rendere questo intervento velleitario e inspiegabile. Altrettanto dicasi dell'olivo che occuperebbe, forse, 11 ha. Per il resto la tenuta rimarrebbe condotta a seminativi una parte dei quali destinati all'alimentazione della fauna selvatica.

Quali garanzie il Regolamento Urbanistico richiede sui consumi idrici? Quali obiettivi il Regolamento Urbanistico richiede sul cuneo salino? Quali garanzie il Regolamento Urbanistico richiede sui livelli di inquinamento delle falde acquifere. Nessuno. Eppure sarebbe il momento di iniziare a richiederne.

L'agricoltura può essere la più grande alleata o la prima nemica nella risoluzione dei problemi sopra citati. Occorre tuttavia che il Comune in prima battuta, pretenda garanzie puntuali e sia disposto a verificare il rispetto degli impegni presi. Un simile comportamento delle istituzioni garantisce sia l'interesse pubblico che quello del proprietario.

Osservazione n°30

Si propone di inserire un apposito articolo relativo alla possibilità di dichiarare, in convenzione, precisi impegni da parte della proprietà sui valori da raggiungere sia per quanto riguarda i livelli di inquinamento, sia per quanto riguarda i consumi idrici relativi alla conduzione agricola della tenuta.

È vero che una percentuale compresa tra il 70 e in 90 dell'acqua usata in agricoltura torna in falda e che è pertanto più preoccupante per il mantenimento degli equilibri ambientali di quello che dovrebbe essere un parco naturale, il consumo idrico domestico e l'inquinamento generato dalle automobili e dalle attività umane diverse dall'agricoltura.

Osservazione n°31

Si propone pertanto che il RU preveda un livello massimo di consumi idrici relativi al fabbisogno domestico da non superare. L'individuazione di tale livello dovrà essere dettagliatamente giustificata con dati relativi al crescente consumo idrico che si registra nel nostro Comune.

Ricordiamo che vagheggiamenti sulla copertura del fabbisogno senza attingere all'acquedotto idropotabile sono inutili.

Non esiste nulla, neppure un auspicio, a proposito della possibilità che si crei una filiera di lavorazione dei prodotti agricoli e anzi, tale ipotesi, è ostacolata dall'impostazione del RU che permette di riconvertire da subito tutte le superfici esistenti nella tenuta in residenze. La previsione di non favorire le attività produttive non collegate direttamente alla sfera turistica è un grave impoverimento per il nostro territorio che con questo Regolamento si vota una volta per tutte alla monocoltura turistica.

Osservazione n°32

Inserire in Convenzione un percorso di verifica biennale dello sviluppo dell'attività agricola nella Tenuta; si propone che il mancato potenziamento dell'attività agricola possa essere

***sanzionabile in modo severo, finanche con la decadenza della convenzione e sua
risoluzione a danno della proprietà.***

INTERESSE PUBBLICO

La nostra proposta

La proposta del Forum del Centrosinistra per San Vincenzo sulla Tenuta di Rimigliano era chiara e permetteva di evitare il mare di contraddizioni sopra riportate, a beneficio della correttezza amministrativa ma soprattutto della conservazione del bene economico fondamentale di una comunità: il territorio. La distanza tra la nostra proposta e il presente Regolamento Urbanistico è siderale e qualora non ci siano radicali cambiamenti in fase di osservazioni, l'Amministrazione potrà passare alla storia come quella che ha distrutto Rimigliano.

Ribadita l'unitarietà evidente e non negabile di Rimigliano, il Forum del Centrosinistra per San Vincenzo, proponeva un serio progetto di parco naturale che potesse legare e far coesistere, senza danno per l'ambiente e per il territorio, agricoltura, turismo e conservazione del patrimonio naturale.

Si sarebbe trattato di permettere il recupero dei manufatti edilizi così come sono, senza sostituzione edilizia e demolizioni, in modo da conservare davvero la struttura poderale dell'area e di creare un nuovo polo sul modello agrituristico. La coesistenza all'interno di ciascun podere di volumi destinati all'agricoltura e volumi destinati alle attività ricettive, avrebbe consentito di perseguire davvero quel rilancio dell'agricoltura come attività economica e produttiva che con questo piano è negato. Ogni podere sarebbe stato presidio ambientale, polo agricolo e struttura turistica. Volendo mantenere la celeberrima "unitarietà" sarebbe stato possibile far gestire le strutture secondo la prassi dell'albergo diffuso, viceversa ricordiamo che con questo piano abbiamo pagato sull'altare dell'unitarietà (che chissà come verrà mantenuta) un prezzo salatissimo ovvero la sostituzione edilizia per i tre quarti delle strutture presenti nella tenuta e altri 6.000mq di albergo di nuova costruzione.

Con la nostra proposta ci sarebbe stato davvero un recupero "filologico" di Rimigliano con il rispetto non solo delle linee architettoniche sed etiam delle funzioni delle varie pertinenze.

Il modello di turismo così prefigurato avrebbe certamente inciso meno sul territorio e non avrebbe neppure fatto pensare a centri sportivi, piscine a manciate o privatizzazioni delle spiagge, tutte cose già chieste o prossimamente messe sul piatto dalla proprietà. Sarebbe stata possibile e molto interessante la realizzazione dell'ippovia e magari di un sistema di maneggi e di allevamento dei cavalli che molto successo, anche economico, ha avuto a Bolgheri.

L'agricoltura avrebbe così avuto gli spazi necessari e sufficienti a svilupparsi, collegandosi al Parco naturale di Rimigliano attraverso un marchio che promuovesse i prodotti della catena agroalimentare. La possibilità di valorizzare ulteriormente i prodotti tipici poteva essere garantita da apposite iniziative che avrebbero portato ad una ulteriore destagionalizzazione del turismo (si pensi all'operazione palamita ma incentrata sulla ricchezza della nostra agricoltura). In più il recupero di antiche varietà di ortaggi e di alberi da frutto avrebbe potuto fare di San Vincenzo un

centro per la conservazione della biodiversità e, di conseguenza, un importante polo di attrazione per gli studi di massimo livello relativi all'agronomia e alla botanica.

La possibilità di destinare una porzione anche importante del territorio meridionale della tenuta a parco per l'avifauna e per lo sviluppo del turismo naturalistico, avrebbe completato l'operazione di destagionalizzazione turistica e diversificazione economica di cui questo territorio avrebbe bisogno. Il ritorno per la collettività sarebbe stato altissimo. In primo luogo un'occupazione più stabile, non precaria e di qualità. In secondo luogo una conservazione delle risorse territoriali e paesaggistiche che costituiscono il valore maggiore a nostra disposizione per l'avvenire. Infine la creazione di un tessuto economico sociale molto più resistente al susseguirsi delle crisi economiche che investono l'intero pianeta.

Invece ...

Che ci guadagna la collettività?

Con il Regolamento Urbanistico adottato invece la collettività non ottiene un bel nulla dalla Tenuta di Rimigliano. Persino le aree che vengono cedute come standard sono certamente una sciocchezza in confronto al beneficio che la proprietà ricava dall'affare e rappresentano anzi, se valutate da un punto di vista meramente mercantile, un onere in termini di manutenzione più che una risorsa per il Comune. Come al solito il Comune si fa cedere un'area che sarebbe stata comunque al riparo da sconvolgimenti ambientali perché sottoposta a vincolo e lascia al privato le parti più vulnerabili.

La lingua di bosco che costeggia alla Principessa rappresenterà in più la scusa grazie alla quale l'Amministrazione, sottomessa agli interessi particolari, non richiederà alla proprietà l'apertura al pubblico dell'intera tenuta di Rimigliano.

Contro tutto questo il Forum si oppone con decisione e determinazione e chiede che in Convenzione e in tutti gli atti in cui si fa riferimento a alle aree da cedere, sia sostituita l'attuale previsione con quanto segue:

Osservazione n°33

La proprietà si impegna a garantire il libero accesso dei cittadini all'interno del territorio della tenuta lungo i sentieri esistenti ed eventuali sentieri individuati in accordo con il Comune.

Osservazione 34

La proprietà si impegna ad individuare, nel reticolo viario esistente una rete ciclabile collegata con la Via della Principessa e con la fascia a mare di Rimigliano.

Osservazione 35

La proprietà si impegna a finanziare la messa in sicurezza della pista ciclabile nel tratto compreso tra Largo Berlese e il Fosso di Botro ai marmi.

Osservazione 36

La proprietà si impegna a finanziare l'esproprio e la ristrutturazione del Nido dell'aquila che diverrà il centro del nuovo Parco Naturale di Rimigliano per quanto riguarda il sistema costiero.

Ricordiamo infatti che l'altrettanto sciagurato progetto Parmalat prevedeva la realizzazione di un pala congressi costoso e inutile e la depurazione delle acque del Botro ai Marmi. Possibile che la contropartita per le massicce e dannosissime edificazioni concesse all'attuale proprietà non comportino una adeguata contropartita?

Infine, per garantire la piena e libera fruizione del grandissimo patrimonio della Tenuta, se non si vuol applicare quanto dispone la Legge Regionale 17/98 a proposito della rete escursionistica, che permetterebbe di far accedere i cittadini nella Tenuta senza nessun onere per il Comune, si abbia l'accortezza di far cedere dalla proprietà al Comune in forma gratuita la viabilità interna alla Tenuta. In tal modo il Comune si assumerebbe certamente una importante manutenzione (cosa evitabile applicando la 17/98) ma avrebbe un saldo controllo non solo dei flussi veicolari e del mantenimento degli impegni presi a proposito della conservazione delle vie sterrate, ma anche a proposito degli interventi edilizi che diventerebbero visibili e controllabili in qualsiasi momento.

Non c'è bisogno di spiegare peraltro il grande valore che il Comune di San Vincenzo si troverebbe attraverso l'acquisizione al pubblico della Via dei Cavalleggeri, un autentico monumento. Ricordiamo che in tal modo sarebbe anche molto semplice e immediato per il Comune riprogettare la viabilità ciclistica dandole nuova dignità nella progettazione e una completa autonomia dai flussi veicolari della Via della Principessa.

La pista ciclabile interna alla Tenuta anziché ritagliata nella Via della Principessa determina una maggior fruibilità e sicurezza sia per i turisti che per i cittadini e ribalta un concetto che ha impedito sinora un armonioso sviluppo dei percorsi per la mobilità alternativa: non è più la pista ciclabile a dipendere dalla strada, la pista ciclabile ha la sua autonomia.

Riflettere sui benefici in termini di vivibilità e qualità dell'immagine del nostro territorio sarebbe necessario.

Osservazione 37

La proprietà si impegna a cedere a titolo assolutamente gratuito interna alla Tenuta di Rimigliano ivi compresi i percorsi pedonali esistenti all'interno del Pinetone.

Si propone in subordine che

Osservazione 38

VENGA SOSTITUITA LA CESSIONE DELLA FASCIA BOSCATI A EST DELLA PRINCIPESSA CON LA CESSIONE DELLA MAGLIA DI STRADE INTERNE ALLA TENUTA.

QUESTIONI DI PRINCIPIO

Definizioni

Ribadendo che tutto dovrebbe essere riscritto mantenendo immutato il numero dei metri quadri, la disposizione, dimensione e forma degli edifici e possibilmente la loro destinazione d'uso, è molto utile dar conto di alcune questioni di fondo che devono trovare una risoluzione ed è necessario modificare immediatamente nel testo del Regolamento Urbanistico.

Come può essere chiamato un intervento edilizio di realizzazione ex novo, su suolo vergine, di un edificio destinato a residenza? Per il gruppo scrivente non ci sono dubbi e, dato bizzarro, la proprietà privata della Tenuta di Rimigliano concorda pienamente con noi, come dimostrato dallo schema riassuntivo delle volumetrie contenuto nella relazione del Pamaa. Il Forum ritiene che debba essere chiamata NUOVA EDIFICAZIONE (nuova costruzione per la proprietà).

L'Amministrazione la chiama invece SOSTITUZIONE EDILIZIA. Non si ritiene ammissibile tale definizione, si tratta infatti di volumi che vagano da un nucleo podereale all'altro e vengono costruiti nelle aie e nelle pertinenze dei poderi. Dal casolare più a nord a quello posto più a meridione della Tenuta di Rimigliano, ci sono quasi quattro chilometri in linea d'aria. È incredibile applicare la definizione di sostituzione edilizia su una scala di simili proporzioni.

Osservazione n° 39

Si richiede che gli interventi attualmente definiti di “sostituzione edilizia” vengano rinominati come “nuova edificazione”. Se necessario per distinguerla dalla nuova edificazione dell'albergo, la si definisca “nuova edificazione residenziale derivante da demolizione di annessi agricoli”.

La questione è tutt'altro che di lana caprina. Per quanto disposto dalla LRT 1/2005 gli oneri d'urbanizzazione dovuti ai Comuni variano in base alla tipologia dell'intervento. Questo significa che definendo in modo inesatto gli interventi edilizi ammessi nella disciplina, il Comune di San Vincenzo opera uno sconto consistente alla proprietà sugli oneri da versare.

Si evince anche che, quando l'Amministrazione afferma di non avere un quadro preciso di quanti metri quadri si dovranno ristrutturare e quanti si dovranno “sostituire” si sbaglia. Avendo conteggiato gli oneri d'urbanizzazione deve aver necessariamente calcolato i metri quadri da ristrutturare e quelli da sostituire. Se non avesse calcolato l'ammontare degli oneri dovuti, come potrebbe il Comune asserire che con la cessione e ristrutturazione degli ex asili e con la cessione del bosco sopra la Principessa, si considerano esauriti gli oneri?

Quale albergo?

Altrettanto discutibile appare poi l'ipotesi progettuale dell'albergo. Si afferma che l'intenzione è quella di permettere la realizzazione di una struttura di altissimo livello qualitativo, di 150 posti letto

per 6000 mq, visto quanto disposto congiuntamente da PS e RU. Innanzitutto non si capisce da dove sia scaturito (nell'ottica dell'interesse pubblico, ça va sans dire) il quantitativo di 150 posti letto, in secondo luogo non v'è traccia di una giustificazione della volumetria disponibile per ogni posto letto. Pur considerando le strutture a servizio, si nota come 40 mq per posto letto siano veramente molti.

Si propone pertanto, in subordine all'accoglimento dell'osservazione 13:

Osservazione n°40

Si propone di ridimensionare la struttura alberghiera permettendo la realizzazione di un massimo di 60 posti letto.

Ricordiamo che una distribuzione delle camere nei vari poderi, oltre a creare un intervento di maggior qualità, garantirebbe un più consistente ritorno occupazionale e un impatto sul territorio meno visibile. L'ideale sarebbe una struttura diffusa che sfruttasse l'imponente patrimonio edilizio esistente, ma ci pare che questa ipotesi sia stata più volte scartata.

Ribadiamo inoltre che l'Amministrazione deve assumersi le responsabilità delle proprie scelte e deve motivare in modo comprensibile ed esplicito la ragione delle norme redatte. Non solo si sarebbe dovuto esprimere in modo dettagliato nel PS quali studi hanno portato alla previsione dei 150 posti letto, nella fase di redazione del RU occorre a maggior ragione precisare perché oggi, nell'attuale contesto economico e sociale, l'Amministrazione abbia inteso attuare l'intera previsione alberghiera resa possibile dal PS.

Mancando queste motivazioni politiche, l'unica ipotesi è che si sia proceduto ad una contrattazione con il privato, un esempio di urbanistica contrattata della peggior specie, così priva di giustificazione che non si riesce neppure a trovare degli argomenti che nascondano la desolante operazione.

A prescindere da ciò sarebbe il caso di chiarire quanti siano i metri quadri che nel Regolamento Urbanistico adottato possono essere realizzati nella Tenuta. Da un lato si afferma che il patrimonio edilizio esistente è pari a 17000mq ma poco dopo si afferma che la realizzazione dell'albergo dovrà essere pari a 6000 mq compreso le volumetrie esistenti all'interno del podere Contessa Lea.

Se insomma si possono costruire 17000 mq di residenza e 6000 di albergo il massimo edificabile è di 23000 ma se i 6000 d'albergo comprendono anche le volumetrie di Contessa Lea, la quantità di SLP per residenza si abbassa a 16000 mq circa o forse meno ancora.

Osservazione n° 41

Si precisi in modo dettagliato il limite massimo di SLP disponibile per Residenza, il limite massimo di SLP tra residenza e alberghiero.

Discorsi agricoli

Ulteriore questione di principio che intendiamo sollevare è relativa alla parte della Relazione dedicata all'agricoltura. L'assenza di una prospettiva economica per tale attività permette una riconversione delle attività economiche. In un sol colpo si passerà dall'agricoltura alla rendita immobiliare. Troviamo purtroppo una conferma nella grande confusione con la quale l'Amministrazione esprime i propri obiettivi nella Relazione.

Schematizzando si parte affermando che l'agricoltura è il cardine, è la cosa centrale, più importante. Si afferma subito dopo che non ha prospettive economiche ed è quindi in decadenza (siamo allora sicuri che un'attività senza futuro possa essere il cardine del piano di Rimigliano?). Si prosegue indicando che non si è in grado di invertire tale tendenza tanto che si citano gli agro combustibili. Infine, non si sa seguendo quale ragionamento logico, si conclude dicendo che l'agricoltura dev'essere valorizzata.

Come? Per non correre rischi non si dice nulla. Spazio all'immaginazione dunque, o più verosimilmente, spazio ad un piano che è fatto di cemento, per il cemento e attorno al cemento. L'agricoltura è un incomodo che l'Amministrazione non ha il coraggio politico di valorizzare seriamente sganciandola dal mercato internazionale, dall'omologazione dei prodotti, dai capricci delle fluttuazioni dovute alla speculazione. La prospettiva di legare l'agricoltura alla cultura dei luoghi, all'identità del territorio e delle comunità e al mantenimento degli equilibri ambientali è talmente lontana dal Regolamento Urbanistico adottato che non vale neppure la pena di formulare una osservazione in tal senso.

Ci limitiamo a valutare farsesco il paragrafo sull'agricoltura contenuto nella Relazione del Regolamento Urbanistico:

Osservazione n° 42

Abrogazione del capitolo relativo all'agricoltura della Relazione

Perimetri a caso?

Quali principi di interesse pubblico e tutela del paesaggio hanno determinato gli ambiti di ricostruzione disegnati attorno ad ogni podere della Tenuta? Le aree in cui si potranno realizzare fabbricati sembrano ricalcare schemi che hanno più elementi in comune con le recenti lottizzazioni con cui si realizzano villini e villette (sull'esempio di Villa Biserno) piuttosto che con i principi di occupazione di suolo dell'appoderamento. Il caso più eclatante è quello di Contessa Lea ma assolutamente stravaganti sono anche i Poderi Le Guardie, Walfredo, Uguccione e Chiusacce.

Sempre qualora non si vogliano accogliere le precedenti osservazioni, si propone almeno di ridefinire i perimetri delle aree di ricostruzione delle volumetrie demolite individuando nel dettaglio i perimetri degli edifici in modo che vi sia una giustificazione urbanistica cogente e puntuale.

Viceversa, i perimetri del Regolamento Urbanistico adottato, paiono essere dettati da una contrattazione condotta dall'Amministrazione con il privato e non da una pianificazione dell'area. Troviamo all'interno dei nuclei poderali, ambiti di ristrutturazione (che dovrebbero essere altrimenti chiamati) dilatati e di difficile interpretazione.

Osservazione n° 43

Riformulare gli ambiti di ristrutturazione delle schede normative dopo aver adeguatamente motivato le scelte, riducendo comunque i margini di discrezionalità nella scelta dei luoghi in cui poter costruire.

Anche la perimetrazione dei nuclei poderali è in talune occasioni strampalata. Nel Podere le Chiusacce c'è una inspiegabile lingua che si protrae a nord lungo il viale alberato ed una strana scelta di includere alcune aree boscate nelle aree pertinenziali. Inoltre non si dà testimonianza sulla carta di un bosco di pini a nord ovest del podere.

Osservazione n° 44

Riformulazione della scheda normativa del Podere Le Chiusacce con l'aggiunta del bosco a nord ovest del podere, con l'eliminazione della propaggine a nord del nucleo poderale e con un ridimensionamento dell'ambito di ristrutturazione.

Nella scheda del Podere Ugucione l'ambito di ristrutturazione si spinge nel bel mezzo della vegetazione e può portare a forti impatti sulla flora. Non è spiegabile la perimetrazione del nucleo poderale che ingloba grandi parti di bosco ed è errato persino il disegno in cui un ambito di ristrutturazione "sfora" all'esterno del nucleo poderale.

Osservazione n° 45

Riformulare la scheda normativa del Podere Ugucione restringendo di molto sia il nucleo poderale, sia l'ambito di ristrutturazione e dando conto in modo più fedele della vegetazione attualmente esistente in loco.

Podere Walfredo. È forse la scheda meno logica. Si palesa come si ricerchi una lottizzazione di bassa lega anziché un recupero filologico come sarebbe doveroso. Innanzi tutto la scheda non dà conto di una serie di manufatti edilizi che costituiscono la caratteristica del paesaggio di quel nucleo poderale, che rientrano dentro gli ambiti di ristrutturazione e saranno pertanto soggetti a demolizioni. Appare assolutamente inspiegabile la demolizione del grosso corpo di fabbrica ad est. Non c'è alcuna giustificazione per creare una cesura attraverso una nuova alberatura che circondi il perimetro artificialmente inventato dell'ambito poderale.

Osservazione n° 46

Riformulare la scheda normativa del Podere Walfredo eliminando la possibilità di demolire il grande edificio a est, dando puntuale testimonianza di tutti i manufatti edilizi presenti e eliminando la nuova alberatura di progetto.

Podere delle guardie.

Osservazione n° 47

Ridimensionare il perimetro del nucleo poderale Podere casa delle guardie ad ovest. Arbitraria ed immotivabile la scelta di considerare da demolire un terzo di un edificio mantenendo da ristrutturare gli altri due terzi, si faccia sì che l'intero edificio venga ristrutturato.

Podere Contessa Lea. Il nucleo poderale è eccessivamente esteso, andrebbe fortemente ridotto sia a nord che a sud. La progettazione delle nuove alberature tradisce, per come sono disposte, la reale consapevolezza dell'Amministrazione che ciò che verrà realizzato sarà qualcosa da nascondere, schermare, per non degradare e svalutare l'intera area.

Osservazione n° 48

Ridimensionare il perimetro del nucleo poderale Contessa Lea sia nella propaggine sud sia nella propaggine nord. Eliminare il verde di progetto, ridimensionare l'ambito di ristrutturazione riducendo la previsione alberghiera entro le strutture esistenti.

Podere Sveva Manfredi. Anche per questo podere rimane misterioso il motivo che induce l'Amministrazione a determinare in due grandi quadrati a nord est e a nord ovest della struttura, gli ambiti di ristrutturazione che, inoltre, appaiono sovradimensionati. Il verde di progetto è altrettanto privo di motivazione e di logica paesaggistica. Sulle nuove alberature entreranno più avanti nel dettaglio. In questa sede sarà sufficiente ricordare che è una mistificazione degli equilibri paesaggistici usare le alberature per "nascondere" gli interventi edilizi. I filari di pini che ci hanno lasciato in dote le bonifiche Leopoldine avevano essenzialmente lo scopo di consolidare la bonifica. Se da un lato dunque si prevedono nuove alberature, anche nel caso di Sveva Manfredi, la scheda normativa del Regolamento Urbanistico "dimentica" di segnalare puntualmente le piante presenti.

Osservazione n° 49

Ridimensionare il perimetro poderale e l'ambito di ristrutturazione nel podere Sveva Manfredi. Eliminare le previsioni di nuove alberature, in particolare appaiono estranee alla tradizionale pratica di messa a dimora gli alberi previsti ad ovest della struttura. Aggiornare la carta introducendo segnalazione per gli alberi presenti attualmente nel nucleo poderale.

Per il podere Fossa Calda, vale l'osservazione precedente in ordine all'ambito di ristrutturazione, al verde presente e di progetto e alla mancanza di giustificazioni tecniche o politiche per la scelta dei perimetri e degli ambiti di ristrutturazione. Esiste tuttavia una aggravante rilevabile confrontando la cartografia con una qualsiasi immagine satellitare. Il Podere infatti è circondato da una folta vegetazione e, subito attorno cominciano i terreni coltivati. Per come è stato concepito il nucleo la sottrazione di terreni all'attività agricola è considerevole in questo caso e non c'è motivazione alcuna per mantenere tale previsione.

Inoltre le carte del RU non danno conto di due annessi situati a nord del corpo di fabbrica principale né di un terzo posto a sud. Impossibile in questo modo stabilire se siano da tutelare o meno. La forma dell'ambito di ristrutturazione favorirà una modifica profonda dei caratteri del podere e dei suoli circostanti.

Osservazione n° 50

Ridurre drasticamente, entro i termini dei reali suoli pertinenziali del podere senza occupazione di suoli agricoli, il nucleo poderale Fossa Calda. Ridurre gli ambiti di ristrutturazione e risagomarli in modo da renderli maggiormente rispondenti all'attuale conformazione dei luoghi. Eliminare verde di progetto e tutelare manufatti edilizi ed alberature esistenti.

Quale natura?

Mancando di fatto una seria analisi sugli equilibri tra flora e fauna, si rimane perplessi nel constatare come molto spesso sia stato inserito il “verde di progetto” negli interventi relativi ai Poderi. Ad una prima analisi pare evidente come questi interventi rispondano ad una logica necessità di camuffare le dilaganti edificazioni interne ai nuclei poderali.

Il significato delle alberature poste durante la bonifica leopoldina era tuttavia molto diverso e tale differente funzione determina una profonda caratterizzazione territoriale e conferisce al risultante progetto un’immagine di falso storico. Questo anche se si procedesse ad alberature della medesima essenza dominante per i viali (pinus pinea), in realtà tale obbligo inoltre non esiste per la proprietà cui è vietata la messa a dimora di essenze non autoctone. Incredibilmente con tale definizione il pino domestico sopra citato, quello da pinoli, viene proprio ad essere escluso giacché non è autoctono: i Romani lo importarono dal Medio Oriente.

Nuove alberature di progetto avrebbero potuto non solo essere tollerate nel RU ma essere addirittura utili qualora esistesse un complessivo progetto di miglioramento ambientale. Insomma prima l’Amministrazione avrebbe dovuto chiarire gli obiettivi che, ancora una volta nell’interesse pubblico ci si poneva nell’andare a progettare una nuova piantumazione di alberi, avrebbe dovuto studiare le essenze adatte allo scopo e avrebbe infine dovuto pianificarne l’uso e attuarne la previsione.

Nulla di tutto ciò è stato fatto. Non sappiamo se saranno sorbi, roverelle, ornielli o lecci, non sappiamo a quale scopo verranno posti a dimora, frangivento, per limitare l’impatto della salsedine nell’entroterra, a scopo di mantenere umidità nel terreno, allo scopo di ombreggiare porzioni di suolo ... Non sappiamo assolutamente nulla.

Si è parlato apertamente della volontà di non modificare la “visuale” da lontano per quanto riguarda i poderi. Sarebbe a dire che vengono realizzati degli accrocchi attorno ai poderi e arbusti ed alberi li celeranno agli sguardi. Ancora una volta la natura viene piegata alle esigenze del mattone, del desiderio di riservatezza dei possessori di seconda case, ai capricci della struttura alberghiera. Altro che parco naturale, altro che agricoltura e rispetto per l’ecosistema.

Osservazione n°51

Se non si desidera eliminare il verde di progetto, si imponga puntualmente alla proprietà quali essenze piantare e dove, specificandone le ragioni e gli obiettivi di consolidamento dell’ecosistema che ci si pone con tali interventi.

Archeologia

La Pianura costiera di Rimigliano è collegata con Baratti – Populonia ed è stata luogo in passato di rinvenimenti archeologici di grande interesse persino del periodo neolitico. Non esiste alcuno studio di dettaglio del contesto archeologico, degli impatti che le realizzazioni possono avere in termini di scavi (impianti, regimazioni, realizzazioni di condotte) e di nuove edificazioni.

Non risulta agli atti neppure un parere della Soprintendenza per i beni archeologici che valuti quanto sopra.

Osservazione n° 52

L'Amministrazione acquisisca il parere della Soprintendenza per i beni archeologici di Firenze prima di autorizzare qualsiasi realizzazione edilizia o infrastrutturale nell'area.

Evidentemente anche la tutela dei beni archeologici passa attraverso il divieto di demolire e ricostruire e, soprattutto di edificare ex novo nella Tenuta. Senza nuove edificazioni non ci sono scavi e si riducono al minimo gli allacci fognari e i movimenti terra conseguenti all'attività edilizia.

PRECISAZIONE

Le Osservazioni sono state redatte con grande cura e precisione. Si prega chi contro deduce di fornire motivazioni plausibili e chiaramente espresse così come previsto dalla normativa vigente.