

VARIANTE AL REGOLAMENTO URBANISTICO PER LA TENUTA DI RIMIGLIANO

OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE N.0

Si richiede che la Variante al R.U., il PAPMAA e il regolamento ANPIL siano approvati in contemporanea, per evitare l'indeterminazione e i rimandi che finiranno certamente per rendere insicuro e incontrollabile il rispetto dei principi e dell'interesse pubblico.

Premesso che nelle Norme Tecniche di attuazione si specifica al punto

3. Obiettivi di governo del territorio.

La presente disciplina ha lo scopo di perseguire ed attuare i seguenti obiettivi di governo del territorio:

Valorizzazione, qualificazione e potenziamento dell'attività agricola in essere quale fondamento al mantenimento del presidio ambientale sul territorio e alla conservazione del paesaggio;

Manutenzione, adeguamento e realizzazione di interventi di regimazione, difesa e di protezione idraulica dei suoli agricoli, anche quali opere per garantire l'accumulo delle risorse idriche necessarie all'attività agricola e di valorizzazione dei caratteri ambientali delle aree idromorfe e di bonifica;

Riqualificazione e manutenzione della rete viaria podereale esistente, senza mutarne il loro aspetto di "strade bianche", anche ai fini di crearne un sistema di percorsi pedonali e per mezzi di trasporto non motorizzati;

Valorizzazione del sistema insediativo con interventi tesi alla salvaguardia della maglia agraria originaria e delle strutture edilizie individuate di valore storico, testimoniale,

- Potenziamento dell'economia turistica con interventi tesi alla realizzazione di un albergo di alta qualità ricettiva ed architettonica vocato ad attrarre le presenze del turismo ambientale, culturale, enogastronomico e di promozione delle risorse territoriali in genere;

- Valorizzazione potenziamento del sistema dei parchi della Val di Cornia con l'estensione dell'Anpil di Rimigliano anche ai suoli della Tenuta e con la predisposizione di un Regolamento unico di gestione per i territori a monte e a valle della Strada Comunale della Principessa.

Premesso che gli interventi ammessi sono descritti al punto

5 - Interventi ammessi.

Nei nuclei poderali consolidati della "Tenuta di Rimigliano" e nei suoli ad essi pertinenziali, così come definiti e perimetrali in conformità alla Variante al Piano Strutturale per il Sottosistema ambientale della pianura costiera, dalla Tavola V02 – Progetto Prescrittivo,

sono ammessi i seguenti interventi:

1. Interventi di ristrutturazione edilizia o sostituzione edilizia comprendenti la demolizione di S.L.P. esistente in quantità pari a quella oggetto di ricostruzione per la realizzazione delle strutture necessarie alla conduzione agricola della Tenuta.

2. Interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici che presentano caratteristiche architettoniche di valore storico testimoniale individuati con campitura rossa nella tavola V02 – Progetto Prescrittivo del Regolamento Urbanistico.

3. Interventi di sostituzione edilizia comprendenti la demolizione di S.L.P. esistente in quantità pari a quella oggetto di ricostruzione per la realizzazione dei nuovi edifici, da ripartire nei vari nuclei poderali secondo le prescrizioni di cui al successivo punto 6 – “Quantità insediabili - parametri urbanistici”.

4. Nuova edificazione limitatamente alla struttura ricettiva alberghiera localizzata nell'ambito podere " Poggettino - Contessa Lea"

Premesso quanto sopra si formulano le seguenti

OSSERVAZIONE N.1

Poichè la variante al R.U. fa riferimento nel punto 3 e nel punto 5 e al punto 6 dell'art. 10 e nella Convenzione, ai contenuti del PPMAA (presentato alla provincia di Livorno con nota prot. 140 del 12.01.2010 oggetto di Parere Favorevole espresso con la Disposizione Dirigenziale n° 285 del 17.06.2010,) che risultano fondamentali ai fini della valutazione della Variante stessa, si richiede che il suddetto PPMAA diventi parte integrante dei documenti allegati alla Variante stessa

OSSERVAZIONE N.2

La Variante al R.U. basa tutte le previsioni sui contenuti del PPMAA che deve essere finalizzato a mantenere in essere dell'Azienda Agricola alla quale fa riferimento. D'altra parte il PPMAA non riporta alcun obiettivo economico come previsto dal Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9-febbraio-2007 n.5/R che all'art. 9 comma 4. Si richiede per tanto che il PPMAA, in quanto parte integrante della variante, sia integrata da un Piano Economico che dimostri che quanto proposto garantisce l'attuazione di quanto indicato all'art. 3 delle NTA 1° comma.

OSSERVAZIONE N.3

Poichè il PPMAA prevede di destinare all'attività agricola dell'Azienda mq. 650,00, la Variante prevede pedissequamente la possibilità di deruralizzare mq. 16.350,00. Poichè nei mq. 650 non è compresa alcuna abitazione rurale pur passando dalle attuali ore 3.318 alle ore 14.959 di lavoro, si richiede che sia accolta la prescrizione inserita nel parere della Provincia di Livorno circa il riservare parte dei volumi ad abitazioni rurali e ad abitazione del conduttore dell'Azienda, e che conseguentemente sia ridotta la SLP deruralizzabile.

OSSERVAZIONE 4

Il PPMAA prevede un ampliamento considerevole del parco macchine, nuovi sistemi di stoccaggio dei cereali, prevede l'impianto di un pescheto che comporta sistemi di stoccaggio nuovi, ipotizza la realizzazione di un nuovo frantoio e un auspicabile ciclo di imbottigliamento vista la produzione biologica certificata. Inoltre si prevede il mantenimento di attività faunistica con gli indispensabili depositi, punto di incontro e servizi ristoro che ragionevolmente non potranno coincidere con quelli dell'albergo. Si prevede ancora ippovia , ciclovia , manutenzione del verde centrale a biomasse, percorsi didattici, ecc. Tutte queste funzioni, necessarie a mantenere attività tradizionali come la caccia e a garantire introiti di supporto a quelli prettamente agricoli, hanno bisogno di annessi (stalle, depositi foraggio, box giardinieri, servizi igienici separati da quelli dell'azienda agricola e dell'albergo , ecc.) che devono essere individuati correttamente e trovati nelle SLP esistenti per evitare successive e inevitabili varianti alla Variante per realizzare detti servizi di supporto. Si chiede pertanto che le SLP deruralizzabili siano ulteriormente ridotte per garantire le strutture necessarie a tutte le attività previste nel PPMAA.

OSSERVAZIONE 5

Premesso che nelle NTA al punto 6 (Quantità insediabili – parametri urbanistici) alla lettera g) si dice –

Nel nucleo poderale di Poggettino - Contessa Lea, con destinazione d'uso a Attività ricettive - albergo ex Articolo 26 L.R.T. 42/2000 massimo 150 (centocinquanta) posti letto - Categoria minima 4 stelle. è consentita la capacità edificatoria massima ammissibile di 6.000,00 metri quadrati di S.L.P., compreso l'esistente, e una Superficie Coperta massima non superiore al 30% della superficie del lotto.

È evidente l'intenzione del progettista del piano che la SLP esistente nel nucleo poderale di Poggettino – Contessa Lea debba fare parte della SLP del nuovo albergo. Per tanto la SLP esistente in detto nucleo poderale non può essere deruralizzata per trasformarla in residenze e si richiede di escluderla dai mq. 16.500,00 previsti da deruralizzare .

OSSERVAZIONE 6

Premesso che il PPMAA è stato approvato dalla Provincia con la motivazione della forte valorizzazione turistica dell'Azienda, si fa presente che la previsione di un albergo di mq. 6.000,00 di SLP non è motivata da alcuna valutazione economica. Certo è che un albergo per essere condotto correttamente (con un giusto rapporto tra personale e clienti) deve avere non meno di 30-34 camere e quindi 60.70 posti letto. Si chiede che la previsione di 150 posti letto sia motivata da un piano economico che dimostri la correttezza della previsione alla luce di quanto è alla base del PPMAA : garantire una resa composita (attività agricola vera e propria, attività faunistica, attività turistica, ecc.) che garantisca la sopravvivenza nel tempo dell'Azienda stessa.

OSSERVAZIONE N. 7

Al la lettera f) del punto 7 delle NTA è prevista la realizzazione di una piscina per tre nuclei poderali e di due piscine per altri tre nuclei. Si osserva che nelle norme non viene riportata la superficie massima ammissibile per ogni piscina e se ne chiede la specifica.

OSSERVAZIONE N. 8

L'art. 11 delle NTA prevede la cessione di una fascia boscata di mq. 260.000,00 lungo il viale della Principessa a fronte dei soli mq. 15.480,00 dovuti per urbanizzazioni. Poichè detta fascia non può e non deve essere manomessa o modificata, in quanto boscata, e poichè risulta separata dal parco lungomare dalla via della Principessa, la proposta si configura non come un vantaggio per la collettività, ma come un aggravio rappresentato dalla manutenzione di un'area così vasta. Si richiede che sia invece proceduto da parte del Comune all'esproprio delle aree ancora di proprietà privata, ricadenti nel Parco a mare di Rimigliano nel Comune di San Vincenzo addebitando alla Tenuta di Rimigliano i costi di esproprio.

OSSERVAZIONE N. 9

Le NTA prevedono la cessione al Comune della ex scuola materna di Rimigliano debitamente ristrutturata. Nell'ottica di consolidare il Parco a mare di Rimigliano, si propone che il Comune provveda all'esproprio dell'edificio abbandonato in località Nido dell'Aquila , addebitando alla Tenuta di Rimigliano i costi di esproprio e di ristrutturazione e lasciando a questa la disponibilità della ex scuola.

OSSERVAZIONE N.11

All'art. 2 della Convenzione si specifica:

2. La Rimigliano srl è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Rimigliano srl con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.

Si richiede di trasformarlo in

2. La Rimigliano srl è obbligata in solido per sé e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree e degli edifici oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dalla Rimigliano srl con la presente convenzione, si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie

clausole di vendita, le quali non avranno efficacia nei confronti del Comune.

OSSERVAZIONE N.12

All'art. 3 della Convenzione si dice :

c. l'obbligo, per la Proprietà di mantenere l'unità fondiaria di tutta la Tenuta di Rimigliano, con il divieto di ogni e qualsiasi frazionamento della stessa e alienazione, anche parziale dei suoli che la compongono, con la sola possibilità di alienazione delle singole unità immobiliari conseguenti all'intervento.

Si propone di modificare il testo in :

c. l'obbligo, per la Proprietà di mantenere l'unità fondiaria di tutta la Tenuta di Rimigliano, con il divieto di ogni e qualsiasi frazionamento della stessa e alienazione, anche parziale dei suoli che la compongono, con la sola possibilità di alienazione delle singole unità immobiliari conseguenti all'intervento i cui acquirenti si dovranno impegnare a contribuire alla gestione e mantenimento in essere dell'Azienda agricola

OSSERVAZIONE N. 12

All'Art.10 della Convenzione si dice :

1. La proprietà, contestualmente alla firma del presente atto, si impegna a vincolare la destinazione d'uso della nuova struttura alberghiera ex articolo 26 della L.R. 42/2000, prevista nel Nucleo Poderale "Poggettino - Contessa Lea", per tutta la durata della presente convenzione.

Si propone di modificare il testo in :

1. La proprietà, contestualmente alla firma del presente atto, si impegna a vincolare la destinazione d'uso della nuova struttura alberghiera ex articolo 26 della L.R. 42/2000, prevista nel Nucleo Poderale "Poggettino - Contessa Lea", per tutta la durata della presente convenzione e previa variante allo strumento urbanistico (nuovo Regolamento Urbanistico) che dovrà riportare la destinazione alberghiera dell'edificio.

OSSERVAZIONE N.13

La Convenzione riporta all'art.12 (Obblighi della gestione) :

1. La proprietà, contestualmente alla firma del presente atto, si impegna ad attuare una forma di gestione unitaria della Tenuta agricola, comprensiva del nuovo Centro Aziendale, dei terreni coltivabili secondo le previsioni del PAMAA vigente, dell'Azienda Faunistico-Venatoria, delle aree boscate esistenti, degli spazi comuni, della viabilità esistente e delle pertinenze esterne dei nuclei poderali oggetto di intervento e della struttura ricettiva, con specifico riferimento alle manutenzioni, alla pulizia, al controllo e sorveglianza, alla assistenza alle visite concordate a seguito della istituzione dell'ANPIL e a tutti gli altri adempimenti che alla stessa ANPIL dovessero conseguire in relazione al Regolamento che sarà approvato dall'Amministrazione Comunale.

Si propone di modificare il testo in :

1. La proprietà, per sé e per gli aventi causa e i futuri acquirenti delle singole unità residenziali e dell'albergo, contestualmente alla firma del presente atto, si impegna ad attuare una forma di gestione unitaria della Tenuta agricola, comprensiva del nuovo Centro Aziendale, dei terreni coltivabili secondo le previsioni del PAMAA vigente, dell'Azienda Faunistico-Venatoria, delle aree boscate esistenti, degli spazi comuni, della viabilità esistente e delle pertinenze esterne dei nuclei

poderali oggetto di intervento e della struttura ricettiva, con specifico riferimento alle manutenzioni, alla pulizia, al controllo e sorveglianza, alla assistenza alle visite concordate a seguito della istituzione dell'ANPIL e a tutti gli altri adempimenti che alla stessa ANPIL dovessero conseguire in relazione al Regolamento che sarà approvato dall'Amministrazione Comunale.

OSSERVAZIONE N. 14

La convenzione all'art. 15 (Termini della Convenzione) prevede :

- 1. La durata della presente convenzione è stabilita in anni 15 dalla data della sottoscrizione.*
- 2. La Rimigliano srl si obbliga ad attuare tutte le opere previste dal Regolamento Urbanistico, nell'intervallo temporale di anni 10 dalla data di sottoscrizione del presente atto.*

Si propone di modificare il testo in :

- 1. La durata della presente convenzione è stabilita in anni 20 dalla data della sottoscrizione.*
- 2. La Rimigliano srl si obbliga per sè, aventi causa e acquirenti delle unità residenziali e dell'albergo ad attuare tutte le opere previste dal Regolamento Urbanistico, nell'intervallo temporale di anni 10 dalla data di sottoscrizione del presente atto secondo un programma di interventi continui e scaglionati nel tempo che viene allegato alla Convenzione*

OSSERVAZIONE N.15

La previsione di realizzare Parcheggi Pubblici (zone P1) in corrispondenza delle fasce boscate da cedere al Comune a fronte di Urbanizzazioni è incompatibile con la stessa definizione di zone boscate che devono restare intatte come le aree verso mare e come tutte le aree boscate della tenuta di Rimigliano. La previsione è in contrasto con tutti i criteri di salvaguardia ambientale e va annullata studiando un assetto del viale della principessa meno invasivo .

OSSERVAZIONE N. 16

Il piano deve prevedere nella Convenzione di rendere stabilmente accessibile a tutti le parti monumentali della Tenuta, come ad esempio il viale dei Cavalleggeri.

OSSERVAZIONE N. 17

Per quanto riguarda le "Prescrizioni architettoniche e tipologiche degli interventi di demolizione e ricostruzione: "rapporti dimensionali, forme, regole costruttive e materiali riconducibili a quelli degli edifici di interesse storico e monumentale". Non viene riportato alcun criterio di valutazione di quando l'edificio diventa di interesse storico e monumentale Non è chiaro perchè gli annessi siano quasi completamente da demolire, come se nessuno di questi avesse un valore testimoniale e di interesse storico. Si richiede pertanto un approfondimento del valore degli edifici in modo da conservare non solo quelli "belli e ancora utilizzabili" ma anche quelli che hanno un significato nella storia rurale della tenuta tenendo conto che è inaccettabile in un piano che si pone come scopo una funzione culturale di recupero e tutela dell'ambiente, demolire più del 75% dei fabbricati esistenti

OSSERVAZIONE N. 18

Le proposte allegate al piano mettono in evidenza come gli ambiti di ristrutturazione siano aleatori e tendano a configurare organismi edilizi basati su rapporti spaziali che niente hanno in comune con la tradizione rurale toscana né con ragionamenti formali e funzionali esplicitati e sostenuti da un ragionamento. Il fatto poi di lasciare libertà allo spostamento dei volumi demoliti e ricostruiti non garantisce nessun risultato formale alle prescrizioni degli ambiti di ristrutturazione, anzi lascia nella completa indeterminatezza e comunque distrugge totalmente il rapporto originario tra complessi edificati e aree agricole.

Si richiede pertanto di rivedere completamente la quantità di volumetrie che vengono spostate, e di ipotizzare sistemi aggregativi degli edifici che non propongano modelli poderali totalmente estranei alla realtà locale (edifici a corte) e comunque non soluzioni mimetiche e insignificanti.

OSSERVAZIONE N. 19

Le soluzioni tipologiche proposte prevedono un mimetismo che di fatto costruisce un falso paesaggio ormai omologato in tutte le speculazioni della costa, sostenuto dalle agenzie immobiliari, e che non può garantire un'evoluzione qualitativa del paesaggio stesso. Il rame preossidato in che modo si inserisce in questo quadro? Invece che definire i parametri di comfort, di funzionalità e godimento del paesaggio adatti ad un intervento residenziale contemporaneo, si impongono dei vincoli che producono edilizia inadeguata e che si prefiggono di fissare un'immagine del passato discrezionale e che si riferisce ad un determinato periodo storico con la volontà di perpetuarne la durata all'infinito in forme false da Museo delle Cere. Si richiede per tanto che le tipologie architettoniche siano completamente riviste con un approfondimento del linguaggio architettonico che oltretutto permetta come in un restauro serio anche ambientale, di riconoscere l'originale dal nuovo.

OSSERVAZIONE N. 20

Filari e alberature di progetto. Una, e non l'ultima, delle carenze della variante è l'assenza completa di analisi scientifiche sulla natura, la composizione e le regole di quel paesaggio, che mancano ricerche sulla morfologia, la funzione, la botanica. Pertanto le prescrizioni di nuovi filari alberati (peraltro senza specificarne le essenze) appaiono ingiustificate ed avulse da una comprensione del ruolo di tali elementi nel paesaggio. Inoltre mentre gli impianti di alberature nel XIX° e XX° sec. avevano varie funzioni (protezione dai venti, produzione di pigne e pinoli, ecc.), queste hanno una funzione ben diversa ed esclusivamente di progetto del paesaggio. Manca invece uno studio sulla biodiversità delle aree della Azienda e delle proposte serie sulla conservazione e sviluppo di tale eventuale diversità e del patrimonio naturalistico.

Comitato per Campiglia