

Osservazioni al “Piano Attuativo di iniziativa privata “Tenuta di Rimigliano” adottato con Del C.C. 7/2021.

Premessa

La pianificazione urbanistica della Tenuta di Rimigliano rappresenta da decenni un problema politico-amministrativo di fondamentale rilevanza nella determinazione del futuro paesaggistico e territoriale del Comune di San Vincenzo e della Val di Cornia.

L’impianto che orienta le previsioni urbanistiche da ventiquattro anni è impostato su due direttrici entrambe profondamente errate.

La prima si sostanzia nello smembramento progressivo di aree fisicamente (e storicamente) incluse nell’area di Rimigliano permettendone la pianificazione urbanistica separata. Questa pratica, avviata dalle varianti anticipatorie al PS del 1997, ha sottratto podere San Francesco e Villa Biserno, Park Albatros e persino il Cason di Tavole, alla pianificazione di Rimigliano. Queste aree sono morfologicamente simili e, per quanto concerne Cason di Tavole, la sua pianificazione separata da Rimigliano, rappresenta un assurdo visto che era il cuore della Tenuta.

La seconda si sostanzia nella separazione netta ed invalicabile, introdotta dal PS del 1998 e mai più superata, della pianificazione relativa alla “Fascia a mare” e alla “Tenuta” di Rimigliano. Dopo la progettazione di Parco Naturale – mai attuata – degli anni ’70, che coglieva l’unitarietà del sistema paesaggistico di Rimigliano superando la cesura di Via della Principessa, si è pensato di distinguere i destini dell’area balneare da quella retrodunale e di bonifica. Un danno strategico e culturale incolmabile.

Al frazionamento fisico delle aree che compongono Rimigliano, si aggiunge il frazionamento amministrativo inteso sia come pratica di separazione della pianificazione urbanistica di Rimigliano dal resto della pianificazione comunale, sia come assoluta estraneità nei processi decisionali sulla piana di Rimigliano dal contesto della pianificazione della Val di Cornia. Le possibilità di sviluppo per il territorio che si possono individuare nella connessione e co-progettazione di Rimigliano con il sistema collinare dei parchi e con il sistema di Baratti e Populonia, sono enormi ma vengono definitivamente archiviate con la realizzazione di una serie di lottizzazioni sparse in tutta la Tenuta di Rimigliano.

Il Piano Attuativo adottato è frutto di questa errata pianificazione urbanistica ed è un ostacolo invalicabile per ogni prospettiva di recupero di una concezione sovra comunale nella pianificazione dell’area di bonifica. Gli interventi proposti sono infatti il frutto dell’esclusiva analisi dell’Amministrazione sanvincenzina che vuole approvare il Piano di Rimigliano al di fuori del nuovo percorso di pianificazione avviato con i Comuni di Suvereto e Sassetta cui dovrebbero riallacciarsi anche le pianificazioni di Campiglia Mma e Piombino.

D’altra parte la volontà di considerare quello che è stato il primo parco intercomunale della Val di Cornia, negli anni ’70 come esclusiva pertinenza del Comune di San Vincenzo, è ormai trentennale e parte nel 1994 quando si costituì il Consorzio Ecodomus, e conosce il suo apice proprio nel 2020 quando l’Amministrazione in carica ha sottratto la fascia costiera di Rimigliano alla gestione della Soc. Parchi Val di Cornia.

Al contempo si è tentato di approvare un nuovo piano degli arenili che prevedesse una concessione a privati (la prima nella storia) dell’arenile di Rimigliano. Le prospettive future sugli usi dell’area

compresa tra Via della Principessa e il mare sono pertanto chiare ed orientate all'asservimento di quest'area ad una futura proliferazione di attività incompatibili con il concetto di parco naturale.

A sud della Tenuta di Rimigliano, la trasformazione territoriale è legata all'espansione del Park Albatros, espansione non priva di criticità non ultima la "scoperta" di una urbanizzazione abusiva per cinque ettari sul territorio comunale sanvincenzino.

Da punto di vista prettamente edilizio è da evidenziare la manifestazione, sparizione e duplicazione di edifici esistenti da conteggiare nel totale dei metri quadri recuperabili per la realizzazione di residenza. Tale altalenante stima è diventata del tutto inspiegabile a partire dal 2011, non solo perché esiste una normativa chiara che permette di classificare gli immobili e attribuirne con certezza la legittimità urbanistica, ma anche perché la stima del patrimonio edilizio è stata condotta dagli Uffici comunali nel 2011 ed è stata smentita da un perito nel 2018. È lecito domandarsi perché il Comune abbia censito immobili che, stando alla perizia del 2018, non sono mai esistiti.

Il quadro è dunque di una Tenuta di Rimigliano assediata, separata dal resto della pianificazione urbanistica e persino dalla fascia a mare che perde in modo definitivo ogni possibilità di diventare ciò che gli architetti Insolera e Gazzola e il Sindaco Giomi prevedevano negli anni '70: un parco agricolo naturale, una delle due componenti inscindibili di Rimigliano, quel territorio compreso tra il limite delle edificazioni meridionali di San Vincenzo, il mare, la ferrovia e Poggio alle Formiche a sud.

Piano Attuativo

Il Piano Attuativo è figlio di tutte le logiche espresse in premessa ed è nostra opinione che non sia emendabile.

- Pertanto la prima osservazione è l'annullamento della delibera in oggetto per le gravi conseguenze sul territorio, l'economia, il paesaggio non solo di San Vincenzo ma dell'intera Val di Cornia.

In subordine all'annullamento della delibera si formulano le seguenti osservazioni relative ai punti salienti di criticità del Piano.

Dimensionamento

La determinazione dei volumi esistenti e legittimi all'interno della Tenuta è uno dei principali aspetti di problematicità da quando, nel 2011, gli uffici comunali redassero "l'Abaco degli immobili esistenti" censendo e ritenendo recuperabili per la conversione in residenza, persino tre enormi fagianaie consistenti in rete metallica appoggiata su tondini ad arco. Si sarebbe potuta considerare una burla l'attribuzione di oltre 700 mq di residenza a partire da una rete appoggiata a terra, se non fosse che il valore di un mq di residenza nell'area si aggirava sui 5.000€, e che pertanto quella fantasiosa interpretazione spostava circa 3.500.000€ di ricavi (non ci avventuriamo sulle stime sui guadagni). Nonostante il mercato immobiliare sia in una fase duratura di grave crisi e contrazione, le residenze di lusso vicine al mare mantengono un valore molto alto e costituiscono beni rifugio ancora ambiti. In tal senso l'esame scrupoloso della determinazione dei metri quadri di SLP da "recuperare" per fini residenziali, è un'operazione di grande importanza.

Si noti come la perizia allegata alla variante al Regolamento Urbanistico del 2019 raffronti il patrimonio edilizio esistente con quello censito nel 2011 dal Comune nell' "abaco degli immobili esistenti". Fattispecie da approfondire, anche per valutare la legittimità delle procedure tecnico

amministrative, è la segnalazione di numerosi edifici che, seppure censiti dal Comune nel 2011 per determinare la superficie esistente e recuperabile nella Tenuta, risultano essere del tutto inesistenti, non solo al 2019 ma neppure in epoche passate. Non c'è nessuna traccia di detti immobili in nessuna aerofotogrammetria dal 1954 in poi.

Per quanto concerne l'esame di legittimità. La modalità con cui l'Amministrazione sanvincenzina ha cercato di dimostrare la legittimità dei manufatti presenti a Rimigliano a partire dal 2011 è ben contestabile. In area agricola infatti, per dimostrare la legittimità di un manufatto, il Comune di San Vincenzo ha richiesto non la dimostrazione dell'esistenza dello stesso prima del 1967, ma persino prima del 1939. Questo in considerazione del regolamento edilizio del Comune di Campiglia (di cui San Vincenzo era parte) vigente proprio da quella data e fatto proprio al momento della costituzione in Comune autonomo da San Vincenzo. Alcuni privati cittadini, per le loro pratiche edilizie, non essendo riusciti a dimostrare l'esistenza al 1939 di un manufatto, hanno visto considerare tali volumi come abusi edilizi. Questo perché, già a partire dal 1939 a San Vincenzo per costruire qualcosa occorreva avviare una pratica edilizia.

Singolarmente invece, per la Tenuta di Rimigliano, il criterio attraverso cui il Comune riconosce la legittimità degli immobili cambia in modo radicale. Non solo non si fa cenno al regolamento del 1939 ma si accetta a sostegno della legittimità delle superfici una aerofotogrammetria del maggio 1968 (di cui nessuno aveva notizia nel 2011) ovvero di dieci mesi successiva alla Legge Ponte.

Dunque appare pacifico che gran parte dei volumi ammessi a recupero e trasformazione in residenza, sono privi dei titoli abilitativi perché:

- Non esistevano nel 1939, data di approvazione del Regolamento Edilizio di Campiglia (e in ogni caso non si è attestata la loro esistenza precedente al 1967)
- Non sono presenti in Comune istanze di sanatoria.

Quest'ultimo punto è centrale per inquadrare in modo corretto il problema. Infatti la Tenuta di Rimigliano non è stata oggetto di compravendita tra vivi ma è stata acquistata dall'attuale proprietà all'asta. In tal senso l'art 40 comma 6 della Legge 47/85 dispone la possibilità di presentare apposita istanza di sanatoria edilizia per i beni difformi entro e non oltre i 120 giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Ecco perché gli immobili difformi dalle autorizzazioni presenti in Comune e non presenti alla data del 1939, non possono essere recuperati e convertiti in residenza.

- Pertanto la seconda osservazione chiede di considerare, esattamente come avvenuto per altri cittadini di San Vincenzo, legittimi i manufatti privi di concessione edilizia, o altro titolo abilitativo equipollente, solo se la loro esistenza si possa dimostrare al 1939.
- La terza osservazione da esprimere è che si ricalcoli la quantità insediabile eliminando quantomeno l'aerofotogrammetria del 1968 che non può in nessun modo garantire la presenza dei manufatti all'agosto del 1967 (peraltro insufficiente a legittimare il manufatto secondo quanto applicato dal Comune di San Vincenzo per altre pratiche edilizie) e che invece è usata nel Regolamento Urbanistico approvato come garanzia dell'esistenza di migliaia di metri quadri di edificazioni e si ammettano a recupero solo i manufatti esistenti nell'aerofotogrammetria del 1954. Solo per citare i due esempi più eclatanti si veda il manufatto contrassegnato con il numero 5 del podere Fossa Calda e i manufatti 7,8,9,10,11,12 e 13 del Podere Poggettino Contessa Lea. Solo questi manufatti assommano

a $796,15+241,71+239,6+230,64+379,41+618,07+602,76+443,81=3.552,15$ metri quadri di SLP destinata a residenza (vedere perizia areofotogrammetrica e valutazioni patrimonio edilizio allegata al Regolamento Urbanistico). Tale metodo di legittimazione dei manufatti non risulta esser stato applicato per nessun'altra pratica edilizia del Comune di San Vincenzo. L'argomentazione proposta dall'estensore della perizia secondo cui l'impossibilità di rintracciare elementi di cantiere nelle pertinenze degli immobili sarebbe sufficiente a garantirne la presenza da almeno "qualche anno" pare insufficiente a legittimare simili volumetrie e a permetterne la conversione in residenza, come tratteremo in successiva apposita osservazione.

- La quarta osservazione si concentra sulle cosiddette "stalle sparse". Detti immobili concorrono per 2.285 mq a determinare il totale di superfici recuperabili a Rimigliano. Tutte queste superfici appaiono nel Piano Attuativo adottato trasformabili in residenza. Eppure per le stalle a sud di via del lago, l'all 2 al Regolamento Urbanistico prescriveva la demolizione, salvo conteggiarle come patrimonio esistente e legittimo (ancora una volta in base all'ortofoto del '68). Si richiede che tali superfici non vengano considerate nel totale di quelle convertibili in residenza. Si noti peraltro che nel Piano Attuativo non è presente nessuna documentazione fotografica relativa alle stalle sparse.
- Infine esiste un caso di vera duplicazione delle superfici. Si tratta dell'immobile delle ex scuole di Rimigliano per cui si prevede al contempo il trasferimento alla proprietà comunale (che ha già incluso il recupero dell'immobile tra gli interventi da finanziare con i fondi europei del Recovery fund) e il recupero delle superfici per la riconversione in residenza all'interno della Tenuta di Rimigliano.
- Si chiede che le superfici dell'ex Scuola siano eliminati dal computo delle superfici ammesse al recupero nella Tenuta di Rimigliano da cui a tutti gli effetti l'immobile è stato espunto.

Tipologie edilizie

La documentazione fotografica testimonia con chiarezza lo stato di degrado delle tettoie e dei manufatti realizzati per la conduzione dei fondi ma, al di là dello stato di manutenzione, gioverà richiamare la differenza tra superfici esistenti a servizio dell'agricoltura e la civile abitazione, sia in termini di opere di urbanizzazione connesse, sia in termini di carico antropico.

L'impostazione del piano (e della pianificazione urbanistica) è sempre stata impostata acriticamente ed aprioristicamente secondo la conversione a parità di superficie degli edifici strumentali alla conduzione del fondo in residenza di lusso.

Ponendo al centro l'interesse pubblico e la centralità che nel PS si tributa all'attività agricola nella Tenuta,

- si osserva che la corretta procedura sarebbe quella di escludere i 1.100 metri quadri del capannone che la proprietà ritiene necessario alla conduzione agricola e di attribuire un coefficiente (non il 100%) di conversione per ammettere la trasformazione in residenza delle restanti volumetrie non più necessarie all'agricoltura.

Essendo il territorio sanvincenzino già sovraccarico di seconde case ed essendo la ricaduta occupazionale delle strutture turistico ricettive ben diversa da quella delle civili abitazioni, l'interesse

preminente dovrebbe essere quello di realizzare la struttura alberghiera prima del resto delle edificazioni e di non permettere la trasformazione in residenza di tali superfici.

- Si propone pertanto di inserire apposita norma secondo cui il Comune non potrà concedere cambi di destinazione d'uso verso la residenza per i prossimi 99 anni.

Agricoltura

Nelle linee strategiche dettate dagli strumenti urbanistici si esalta a più riprese l'importanza dell'agricoltura. Nel Piano Attuativo adottato, l'agricoltura è letteralmente messa tra virgolette. Basti leggere le NTA: *le sistemazioni esterne degli ambiti dei Nuclei Poderali dovranno essere progettate e realizzate in modo da potersi configurare come s.P.A.zi aperti e mantenere il loro carattere "agricolo"...*

L'agricoltura viene sacrificata persino nella realizzazione delle opere di urbanizzazione che non sono relegate agli ambiti poderali, peraltro generosamente definiti includendo aree ad oggi non interessate da alcuna opera edile o infrastrutturale permanente, ma potranno esondare nelle aree agricole, alla bisogna, arbitrariamente.

Infine, nonostante i volumi che verranno trasformati in seconde case siano agricoli, all'agricoltura, stante il piano adottato, non rimane nessuna possibilità di sviluppo. Le cifre sono chiare, gli 11.000 mq di patrimonio edilizio esistente, sulla cui modalità di ammissione al recupero ci siamo espressi nelle precedenti osservazioni, saranno destinati per oltre 9.000 mq a residenza, la restante parte a turistico ricettivo. Nonostante si prevedano nuove edificazione per quasi 5.000 mq, non si riservano neppure 100 mq per l'agricoltura.

Questo avviene perché l'impianto del piano è orientato alla centralità della residenza e alla marginalità del turistico ricettivo nonché all'inesistenza dell'agricoltura. Sarebbe stato indice di centralità dell'agricoltura, individuare le superfici da destinare a residenza e turismo solo dopo la determinazione di quelle da destinarsi all'attività agricola. È stato seguito l'iter opposto al fine di massimizzare la quantità di superficie da trasformare in residenza.

Sono stati de ruralizzati tutti gli immobili al punto da prevedere, per la conduzione aziendale, la realizzazione di un capannone di 1.100 mq di nuova edificazione. La realizzazione del piano agricolo deve ad ogni modo essere precedente all'ammissibilità delle altre realizzazioni

Per queste ragioni si osserva che:

- È necessario ritirare il Piano Attuativo in modo da far seguire le previsioni residenziali e turistiche alle varie tappe di attuazione del programma agricolo.
- All'agricoltura devono essere riservate superfici idonee e proporzionate da ricavare all'interno degli 11.000mq stimati come esistenti, viceversa le previsioni agricole o sono del tutto inverosimili o comporteranno un ulteriore carico urbanistico sulla Tenuta.
- Si ritiene necessario introdurre il divieto assoluto di interessare anche marginalmente aree agricole per le opere urbanistiche contrariamente a quanto affermato al punto 4.5 delle NTA
- Si ritiene troppo esigua la distanza tra quelli che vengono definiti " "nuovi edifici" ", e le aree agricole stimata in soli 5,00 metri (art 5 punto f NTA). Servono almeno 15 metri perché vi sia una effettiva separazione tra i due ambiti. Per inciso non si comprende l'uso delle virgolette circa i nuovi edifici.

- Inappropriato anche permettere la realizzazione di impianti tecnici a servizio dei nuovi edifici in ambito detto “sub agricolo”, peraltro non si comprende la definizione e come sia individuata e normata l’area sub agricola rispetto a quella agricola. Gli impianti tecnici devono essere previsti esclusivamente ed interamente all’interno dei nuclei poderali, in tal caso può essere sensato derogare dalla distanza dal confine del nucleo poderale di nostra proposta (15 metri) per limitarla a 5 metri. Si fa notare che l’occupazione di suolo agricolo per pertinenze degli edifici residenziali è palesemente in contrasto col PIT.

Paesaggio

Dal 1997 chi ha avuto la perseveranza (e la sfortuna) di seguire il dibattito amministrativo sulla Tenuta di Rimigliano si è scontrato varie volte con il motto secondo cui, permettendo una massiccia edificazione nella Tenuta stessa, se ne sarebbe garantita l’unitarietà di proprietà. Una promessa dai piedi d’argilla giacché nel diritto civile non esiste una possibilità concreta di vincolare la proprietà a mantenere 9 nuclei poderali e 540 ettari di terreni intestato ad un unico proprietario, sia esso persona fisica o meno.

L’argomento veniva offerto al dibattito pubblico perché avrebbe garantito, a detta degli amministratori, l’inesistenza di recinzioni, muretti e cesure nel paesaggio agricolo di pregio della Tenuta.

Nelle NTA si introduce invece la possibilità di delimitare con muretti le proprietà e le pertinenze dei poderi (Art. 6 punto 6) offrendo così una immagine chiara dell’impianto e della filosofia che sta alla base del Piano Attuativo adottato, si tratta di alcune lottizzazioni residenziali o turistico ricettive all’interno della Tenuta e dei suoi terreni agricoli, è la morte del paesaggio di bonifica per come lo conosciamo.

Nelle fasi precedenti di pianificazione urbanistica la collocazione delle superfici di nuova edificazione da destinarsi a turistico ricettivo erano previste presso il Podere Poggettino Contessa Lea. Visto che tale nucleo poderale si trova in area di vincolo, l’intera previsione di nuova edificazione è stata spostata ad est del podere Chiusacce in corrispondenza del Viale dei Cavalleggeri, una ferita paesaggistica di enormi proporzioni.

Non sfuggirà peraltro l’assoluta inadeguatezza della dotazione infrastrutturale dell’area a partire da Via del Lago, già oggi eccessivamente congestionata nei mesi estivi, che qualora venisse realizzata la lottizzazione in oggetto, si ritroverebbe a dover sostenere un transito aggiuntivo consistente e del tutto insostenibile.

In tal senso è impossibile introdurre una simile variante senza riconsiderare molti aspetti del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale, insomma non è un cambiamento che si possa introdurre in fase di Regolamento Urbanistico senza una revisione del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale.

Altro argomento da approfondire è relativo ai consumi idrici. La criticità che la disponibilità di risorsa rappresenta non è certo un segreto ma viene trattata in modo piuttosto superficiale nel piano che si dimostra persino privo di coerenza interna. Infatti, mentre nelle NTA si afferma all’Art7.2 si vieta la realizzazione di più di una piscina per nucleo abitativo, gli elaborati grafici mostrano numerose piscine per ciascun nucleo poderale. È ovvio che per “nucleo abitativo” non si possa intendere unità abitativa anche perché un simile limite sarebbe del tutto privo di senso.

Per questo motivo si osserva che:

- Lo spostamento dal podere Contessa Lea al podere Chiusacce delle previsioni di nuova edificazione richiede un riesame del quadro conoscitivo del Piano Strutturale giacché l'intervenuto cambiamento in fase di variante al RU comporta una profonda riconversione infrastrutturale e della rete dei servizi.
- Le recinzioni non sono compatibili con la tutela del paesaggio in nessun caso nella Tenuta tantomeno nelle modalità elencate all'art 6 punto 6 delle NTA. Si preveda l'eliminazione del punto.
- I movimenti di terra all'art 6 punto 6 delle NTA devono essere limitati alla riduzione del rischio idraulico laddove strettamente necessari;
- Si ritiene del tutto incompatibile con il tessuto paesaggistico e con la tutela di Viale dei Cavalleggeri, la realizzazione proprio sotto le fronde dei pini secolari di migliaia e migliaia di metri quadri destinati ad attività turistiche. Si richiede l'eliminazione della previsione.
- Devono essere modificati gli elaborati grafici garantendo che non si realizzi più di una piscina per ciascun nucleo poderale.

Percorribilità della Tenuta

All'art 4.1 delle NTA adottate, si rimanda alla Convenzione la possibilità di "regolamentare" le modalità di accesso alla viabilità storica presente all'interno della Tenuta per percorsi di uso pubblico pedonali e ciclabili.

Questa modalità appare la migliore perché nella Tenuta non possa mai accedere nessuno al di fuori della clientela e dei proprietari delle strutture. Nel Piano Attuativo dovrebbe essere già chiaramente garantita la percorribilità della viabilità storica principale all'interno della Tenuta e il Comune di San Vincenzo, in accordo e sinergia con gli altri Comuni della Val di Cornia, avrebbe dovuto individuare un reticolo escursionistico che qualificasse l'offerta turistica della zona in modo da inserire tale reticolo nella rete escursionistica regionale. Ad oggi nulla di tutto ciò è stato realizzato.

La prima essenziale scelta per rendere possibile un simile progetto è l'individuazione chiara dell'accesso pubblico su Via dei Cavalleggeri e lungo i sentieri storici della Tenuta per garantire la percorribilità nelle aree di pregio paesaggistico e naturalistico quali il pinetone di Rimigliano e le aree dell'ex lago.

- Si osserva pertanto la necessità assoluta di prevedere da subito all'interno del Piano Attuativo, la libera percorribilità dei sentieri della Tenuta come consentito dalla LRT 17/98.

FAUSTO BERSOTTI viale Serristori, 7 – 57027 San Vincenzo (LI)

TAMARA MENGOZZI via Belvedere, 9 – 57027 San Vincenzo (LI)

MAURIZIO VILIANI via del Castelluccio 174 – 57027 San Vincenzo (LI)