



**Legambiente**  
Circoli Val di Cornia e Costa Etrusca



**Presidio di LIBERA “Rossella Casini”**  
San Vincenzo Castagneto Carducci

A: Comune di San Vincenzo

A: Regione Toscana, Settore Paesaggio

**Oggetto: Osservazioni e opposizione al “Piano Attuativo di iniziativa privata “Tenuta di Rimigliano” adottato con Del C.C. 7/2021, avanzate dall’associazione “Circolo Legambiente Val di Cornia APS”, dal Circolo Legambiente CostaEtrusca, dal Presidio di Libera “Rossella Casini” di San Vincenzo/Castagneto Carducci,**

I sottoscritti:

- **Adriano Bruschi** nato a Cecina il 18.11.1955 e residente a Piombino (LI) in via XX Settembre 8, (C.F.: BRSDRN55S18C415Y), non in proprio bensì in qualità di Presidente dell’associazione Legambiente Val di Cornia APS; cell.3398018138
- **Angelo Ferrara** nato a Avellino il 12.03.1950 e residente a Cecina in via Adamello 16(cf FRRNGL50C12A509F), non in proprio bensì in qualità di Presidente del Circolo Legambiente CostaEtrusca, cell. 3381599967
- **Enzo Chioini** nato a Fermo il 17.11.1958 e residente a San Vincenzo (LI) in via Confalonieri 5° (C.F. CHNNZE58S17D542), non in proprio bensì in qualità di Referente del Presidio di Libera “Rossella Casini” di San Vincenzo/Castagneto Carducci, cell. 3355906524

**Presentano le seguenti osservazioni:**

Preso visione della documentazione riportata a supporto del progetto, i sottoscritti Adriano Bruschi nato a Cecina il 18/11/55 e residente a Piombino in via XX Settembre 8, a nome e per conto dell’associazione **“Circolo Legambiente Val di Cornia APS”**, Angelo Ferrara nato a Avellino il 12.03.1950 e residente a Cecina in via Adamello 16, a nome e per conto del **“Circolo Legambiente Costa Etrusca”**, Enzo Chioini nato a Fermo il 17.11.1958 e residente a San Vincenzo (LI) in via Confalonieri 5°, in qualità di Referente del **“Presidio di Libera “Rossella Casini” di San Vincenzo/Castagneto Carducci”**, formulano le presenti osservazioni ed opposizione relativamente ai seguenti temi:

La proposta di Piano Attuativo relativa alla Tenuta di Rimigliano risulta in evidente contrasto con i valori che il PIT con valenza di Piano Paesistico cerca di tutelare e mantenere nella costa toscana.

Questa porzione di territorio del Comune di San Vincenzo è da sempre stato considerato per le specifiche peculiarità di testimonianza storica, ambientale culturale e paesaggistica come il punto di congiunzione tra la pianura del Fiume Cornia e la costa livornese, tra i monti del campigliese e la costa.

L'antica e storica tenuta rappresenta l'ultimo esempio di paesaggio agricolo maremmano con casolari, pinete, spazi umidi residuali di bonifica, piane coltivate a grano, fossati, boschi e cespugliati. Compresa le strade a doppio filare di pini. Uno scorcio di maremma che possiamo considerare autentico e di valore culturale unico che si unisce alla fascia costiera costituita da dune e pineta.

Per questi connotati una porzione di territorio da proteggere e tutelare e per il quale il suo sviluppo deve delinarsi in una cornice armonica tra esigenze antropiche e tutela naturale e del paesaggio.

Il Piano Attuativo proposto scardina questo assetto, proponendo un modello dove l'agricoltura non ha più alcuna valenza e dove gli immobili recuperati a destinazione turistico ricettiva, presentano grandi ampliamenti di superficie (di ben 5 volte c/o il podere delle Chiusacce la cui destinazione è quella di albergo) e modifica delle aree pertinenziali, che nulla hanno a che vedere con gli elementi oggetto di tutela e come richiesto nella Variante Urbanistica.

Portato a compimento questo progetto di Piano Attuativo della ex tenuta di Rimigliano alla destinazione turistico ricettiva così come proposto, si chiude l'ultimo tassello, l'ultima cesura di paesaggio naturale che vede a nord l'ambito urbano di san vincenzo ed a sud un mega villaggio turistico da migliaia di persone (Villaggio Park Albatros).

Con questo Piano attuativo, rimane la sola fascia a mare come residuale naturale che sempre più risulta gestito ed utilizzato come un parco urbano e non come un'area dove la natura deve essere protetta.

Gli incrementi planimetrici e volumetrici progettati e previsti nel PA insieme alla viabilità, alle numerose piscine e viabilità pertinenziali nel complesso contrastano con l'ambiente e il paesaggio presenti per questo riteniamo che la destinazione stessa sarà in contrasto con i valori paesaggistici presenti in questo straordinario territorio.

Analizzando la documentazione tecnica a supporto del PA, l'ELABORATO 08 Verifica di coerenza al PIT e PTC riteniamo che sia un documento poco significativo in quanto le risposte alle direttive e prescrizioni del PIT sono evase in maniera semplice, senza alcuna dimostrazione oggettiva della coerenza.

Per ogni prescrizione viene data una NON risposta, ma una semplice frase priva di ogni collegamento razionale al PIT stesso.

Un esempio sono le PRESCRIZIONI del PIT, DI CUI AL PUNTO C) OBIETTIVI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE-DISCIPLINA D'USO di cui al pagina 7 dell'El.08 struttura antropica 3.c.1 Per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusi l'edilizi a rurale, sono prescritti

1. Il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico
2. In presenza di sistemazione delle pertinenze originarie o storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo dei manufatti e del sistema a verde
3. In presenza di un resede originario o storicizzato sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione ...ecc

Ebbene, prendendo a riferimenti questi 3 punti e osservando le previsioni del PA ci accorgiamo che questi 3 punti sono in contrasto evidente con il Piano Paesistico pertanto non si ritiene possibile affermare la coerenza del PA con il PIT specie per la previsione del podere Chiusacce dove è previsto un albergo con una superficie di ben 5 volte il manufatto storico esistente.

Se si ha l'accortezza e la pazienza di enucleare punto per punto le direttive, prescrizioni e obiettivi del PIT così come riportati nell'elaborato 08, si notano molte incongruenze come quella sopra riportata.

Il PIT prevede, per l'Ambito della Tenuta di Rimigliano, che viene definita "ad alta produttività agricola" e come "Supporto di paesaggi naturali di grande valore e di paesaggi storici della bonifica", vengono sinteticamente individuati i seguenti obiettivi e orientamenti prevalenti:

**obiettivi:**

--Salvaguardare i caratteri idro-geo-morfologici, ecosistemi, storici e identitari delle aree costiere e delle pianure alluvionali retrostanti, rappresentate dai vasti complessi agricoli della Val di Cornia....  
-tutelare e recuperare gli importanti ecosistemi dunali, palustri, fluviali e forestali costieri (con particolare riferimento ai relittuali boschi di Rimigliano e Sterpaia), e evitare processi di ulteriore artificializzazione, a esclusione dei soli interventi di recupero;  
-nel territorio rurale caratterizzato dalla presenza dei paesaggi storici della bonifica (piana tra San Vincenzo, Piombino e Follonica) mantenere in efficienza il sistema di regimazione e scolo delle acque, attraverso la conservazione dei manufatti idraulico-agrari esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza coerenti con il contesto, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

**-Orientamenti:**

- preservare la struttura della maglia agraria storica
- mantenere la leggibilità del sistema insediativo di valore storico
- evitare processi di marginalizzazione e di frammentazione dei sistemi agroambientali".

Ancora, gli obiettivi, direttive e prescrizioni di tutela riferiti in particolare ai valori della Tenuta di Rimigliano per la Struttura antropica viene prescritto essenzialmente quanto di seguito:

*"Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:*

- *siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica, e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;*
- *siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines,); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;*
- *siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.*
- *Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.*

Crediamo che nessuno di questi ultimi 4 elementi prescrittivi siano stati rispettati dal progetto di Piano Attuativo presentato.

Riteniamo quindi per tutto quanto sopra, che il progetto di PA così come proposto sia in contrasto con gli obiettivi e orientamenti sopra citati quali punti fermi del PIT.

Una ulteriore prova e verifica è possibile farla sfogliando le tavole di progetto per ogni singolo podere e osservare come le trasformazioni sono in netto contrasto con quanto prescritto dal PIT in ogni sua parte.

In aggiunta ci preme evidenziare un aspetto più di valenza naturalistica. Se osserviamo la carta della rete ecologica ricavabile sempre dal PIT e riportata nella Relazione Paesaggistica, notiamo come la zona della ex tenuta funga da vero e proprio corridoio ecologico tra il versante collinare di campiglia e il mare.

La ex Tenuta quindi ha una valenza ecologica di primo piano, pertanto la realizzazione del PA con l'aumento del carico antropico nella zona inficerebbe questa valenza naturalistica di primaria importanza.

Per quanto attiene l'aspetto Agricoltura rileviamo che nelle linee strategiche dettate dagli strumenti urbanistici si esalta a più riprese l'importanza dell'agricoltura. Nel Piano Attuativo adottato, l'agricoltura è presa in considerazione solo come elemento necessario a giustificare il PA ma agli

effetti pratici poco si concilia con un sistema di casolari diffusi la cui unica destinazione è quella turistica.

Il Piano Attuativo progettato prevede che degli 11.000 mq di patrimonio edilizio esistente, saranno destinati per oltre 9.000 mq a residenza, la restante parte a turistico ricettivo. Nonostante si prevedano nuove edificazioni per quasi 5.000 mq, non si riservano neppure 100 mq per l'agricoltura.

Come può esistere un comparto agricolo quando non gli viene destinato un congruo volume per le attività basilari?

Questo perché l'impianto del piano Attuativo è tutto sbilanciato alla centralità della residenza e al turistico ricettivo. 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 poderalo 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.

**In sintesi,**

**Chiediamo pertanto, come opposizione e Osservazione che il Piano Attuativo per come progettato non risponda ai requisiti imposti dal PIT e proprio la valenza culturale e ambientale e paesaggistica della ex Tenuta di Rimigliano, debba essere oggetto di una approfondita analisi prendendo a riferimento un territorio più vasto e ampio proprio le sue molteplici peculiarità e valenze e che per questo che non può essere oggettivamente analizzato a livello comunale.**

**Per tale motivo proprio in questa fase in cui tutti e 5 i comuni della val di Cornia (Piombino, Campiglia m.ma Suvereto San Vincenzo e Sassetta) sono in fase di redazione dei Piani Strutturali coordinati, è possibile effettuare una analisi urbanistica ed ambientale più vasta e collocare la ex tenuta di Rimigliano in una più ampia considerazione e progettazione.**

**Il PA in oggetto può oggi determinare un elemento di contrasto per una pianificazione d'area e compromettere definitivamente un patrimonio unico senza una giusta ed opportuna collocazione di analisi.**

**Adriano Bruschi**

**Enzo Chioini**

**Angelo Ferrara**

Per comunicazioni inviare a Legambiente Circolo Val di Cornia, c/o Bruschi Adriano via XX  
Settembre 8 Piombino

Mail: [adribrus45@gmail.com](mailto:adribrus45@gmail.com)

tel.3398018138

San Vincenzo 19/03/2021