

CARDUCCI SVILUPPO s.r.l.
VILLA DONORATICO s.r.l.

Gruppo Fingen s.p.a.
piazza strozzi _1
50123 _firenze

UTOE 6_SERRISTORI

comune di castagneto carducci - località donoratico
provincia di livorno - regione toscana

MASTERPLAN UTOE 6 "SERRISTORI"
proposta di piano di recupero

5

PROGETTO URBANISTICO
Progetto di inserimento paesaggistico
Relazione preliminare

26_06_2009



MASTERPLAN UTOE 6 "SERRISTORI"
proposta di piano di recupero

5

Progetto di inserimento paesaggistico
Relazione preliminare

26_06_2009

UTOE 6_SERRISTORI

comune di castagneto carducci - località donoratico
provincia di livorno - regione toscana

O+A

ori-orienti_paesaggio e architettura

via pallavicino_7 - 26100_cremona
tel._+39 0372 23363 - fax_+39 0372 24156
e-mail_info@oristudio.com
web_www.oristudio.com

arch. Maurizio Ori
arch. Paola Arienti



Arch. **Maurizio Ori** iscritto alla **AIAPP**
Associazione Italiana Architetti del Paesaggio al n° 653
riconosciuta da
EFLA - European Foundation of Landscape Architecture
IFLA - International Federation of Landscape Architects

arch. massimo semola

via giotto_3 - 28100_novara
tel. e fax_+39 0321 33386
e-mail_massimo.semola@tin.it
web_www.massimosemola.it



Arch. **Massimo Semola** iscritto alla **AIAPP**
Associazione Italiana Architetti del Paesaggio al n° 183
riconosciuta da
EFLA - European Foundation of Landscape Architecture
IFLA - International Federation of Landscape Architects

Edward Tangredi
Antonello Pappacena

consulente per gli aspetti forestali

dott. for. Daniele Cuizzi

team design

Federico Bianchessi
Francesca Magri
Giovanni Salomoni
Emanuela Bottardi

prima consegna	redatto	verificato	approvato
26_06_2009	FB	MO	MO

versioni o aggiornamenti	redatto	verificato	approvato
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			

INDICE	
0. Premessa	pag. 03
1. Sintesi dei vincoli e degli indirizzi progettuali derivanti dallo stato di diritto	pag. 04
2. Caratteri paesaggistici dell'area di intervento	pag. 06
2.1. Inquadramento paesaggistico generale	pag. 06
2.2. Evoluzione storica del paesaggio	pag. 10
2.3. Ambiti e sottoambiti paesaggistici	pag. 15
2.3.1. La fascia litoranea	pag. 15
2.3.1.1. L'arenile, il cakileto e il ginepreto	pag. 15
2.3.1.2. La pineta	pag. 15
2.3.1.3. La lecceta	pag. 16
2.3.2. La fascia pianeggiante	pag. 16
2.3.3. La fascia delle infrastrutture	pag. 16
2.3.4. La fascia collinare	pag. 16
2.3.4.1. La fascia pedocollinare	pag. 16
2.3.4.2. I rilievi dell'entroterra	pag. 17
2.4. Caratteri del sistema insediativo	pag. 19
2.5. Caratteri del paesaggio agrario	pag. 25
2.6. Valutazione qualitativa della vegetazione agricola e forestale	pag. 27
3. Sintesi dei vincoli e degli indirizzi progettuali derivanti dallo stato di fatto	pag. 33
4. Descrizione degli interventi del masterplan "Serristori"	pag. 35
5. Obiettivi del progetto paesaggistico	pag. 37
6. Il progetto paesaggistico	pag. 38
6.1. Indirizzi generali	pag. 38
6.2. Le vocazioni generali	pag. 38
6.3. La struttura del paesaggio	pag. 43
6.4. Indirizzi speciali	pag. 46
6.4.1. Il Tombolo	pag. 46
6.4.2. La collina	pag. 47
6.4.3. Il paesaggio agrario	pag. 49
6.4.4. Il collegamento mare e collina	pag. 49
6.4.5. La mitigazione delle infrastrutture	pag. 50
6.4.6. Le opere di difesa idraulica	pag. 50



il paesaggio delle dune costiere del tombolo e la foce del fosso carestia



i viali storici della pianura agricola (via aemilia scauri)

0. Premessa

La presente relazione illustra il **progetto di inserimento paesaggistico** del piano di recupero relativo all'UTOE 6 "Serristori", in conformità con quanto richiesto dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico comunale. Ai fini della presentazione della proposta di piano, i temi del progetto paesaggistico sono stati affrontati a livello di indirizzi generali e di primi indirizzi specifici. Questi ultimi saranno oggetto di appropriati approfondimenti e di ulteriori precisazioni nell'ambito del piano vero e proprio, che verrà presentato conseguentemente alla condivisione della prima proposta.

L'intervento per la riqualificazione della UTOE 6 "Serristori" riguarda un **contesto di eccezionale valenza ambientale**, che rappresenta uno **straordinario "spaccato" del paesaggio toscano**. L'area di progetto comprende infatti un **vero e proprio "campionario" di tipologie paesaggistiche: il litorale, le dune, la piana agricola, la collina**, oltre ad ambiti di particolare sensibilità come la **pineta del Tombolo**.

Intervenire in questo delicato contesto, contraddistinto dalla complessità del sistema dunale, dalla ricchezza delle aree boscate, dalla dolcezza delle ondulazioni collinari, dalla diffusa presenza degli oliveti e di altre colture tradizionali, implica innanzitutto comprendere il valore di tali ambiti, che, proprio per la loro **natura residuale rispetto ad un paesaggio che nel suo complesso si è sviluppato secondo differenti logiche insediative**, assumono un **carattere di eccezionalità da salvaguardare e valorizzare**.

Tale consapevolezza impone la ricerca di un **rapporto equilibrato tra interventi di trasformazione del territorio e tutela del paesaggio**. Questo equilibrio, che ha rappresentato il primo obiettivo del progetto, non costituisce solo un requisito sotto il profilo "etico", ma anche un "valore aggiunto" per il successo dell'intervento a livello commerciale. L'offerta turistica diventa infatti tanto più concorrenziale quanto più è in grado di coniugare i comfort della vita contemporanea con la magnificenza di luoghi storici ed artistici di assoluta eccezionalità. Oggi più che mai, il turismo vende "sogni", "luoghi dell'immaginario" connotati da un'identità forte da sperimentare e raccontare. Il turista infatti non cerca più soltanto una sistemazione alberghiera confortevole, ma un intero territorio, un paesaggio, un "mondo" a cui relazionarsi e con il quale condividere stili di vita, abitudini, tradizioni. Il territorio di Castagneto, con la sua eccezionale ricchezza, possiede tutti i requisiti per soddisfare queste aspettative.

Il tema del progetto diventa di conseguenza il **paesaggio nel suo assieme**, e non solo la contestualizzazione dei nuovi interventi all'interno del resort. Il progetto si pone inoltre nella prospettiva **non solo di tutelare il paesaggio in termini puramente conservativi, ma anche di ricostruirlo o riqualificarlo** laddove si riscontrino fenomeni di degrado o si rendano necessari interventi di recupero. Lo stesso progetto del nuovo, infatti, può **contribuire in positivo alla costruzione di assetti paesistici qualificanti**, come del resto testimonia la secolare tradizione italiana e toscana in particolare. La riappropriazione della **capacità di coniugare l'opera dell'uomo e l'opera della natura** costituisce un obiettivo ambizioso, da cui tuttavia l'intervento non può prescindere, e che anzi deve essere assunto quale principio fondante dell'intero progetto.



le dune e la vegetazione psammofila del tombolo
(cakileti e ginepreti)



il paesaggio agrario storico (oliveto tradizionale)

1. Sintesi dei vincoli e degli indirizzi progettuali derivanti dallo stato di diritto

A seguire si riporta una sintesi dei vincoli e degli indirizzi progettuali di carattere paesaggistico derivanti dagli strumenti di pianificazione a scala locale e sovralocale. Queste prescrizioni costituiscono la prima “griglia” rispetto a cui è stata valutata la sostenibilità del progetto dal punto di vista paesaggistico ed ambientale. Per una trattazione più dettagliata di tali aspetti si rimanda in particolare alla relazione urbanistica.

Indirizzi generali della pianificazione sovra comunale (PIT Toscana, PTCP Livorno):

- **tutela dei cordoni dunali e delle pinete**, con riferimento a problematiche quali l’erosione costiera, il degrado delle pinete per effetto dell’aerosol marino, l’impoverimento delle falde e il drenaggio delle acque superficiali;
- **individuazione di tipologie insediative uniformi e di modalità gestionali che rendano possibile la coesistenza tra le attività turistiche e produttive;**
- al fine di limitare lo stress della falda, sostituire i prelievi concentrati con un sistema di prelievi diffusi;
- trasformazione della vecchia Aurelia in “strada-parco”.

Indirizzi del piano strutturale per i sottosistemi paesaggistici:

Tombolo pinetato

- **conservazione integrale della duna, dell’arenile e della macchia, con proibizione di ulteriori insediamenti temporanei o fissi legati ad attività turistiche e/o balneari;**
- mantenimento del basso livello di antropizzazione;
- interventi colturali per la **disetaneizzazione dei complessi boscati;**
- **realizzazione di aree di sosta e parcheggio in zona retrodunale**, con tecniche e materiali che minimizzino l’impermeabilizzazione dell’area;
- attivazione di sosta a distanza di 5 metri dalla duna embrionale, purché questo non comporti la deturpazione e non limiti la crescita della stessa e del sistema dunale;
- possibilità di effettuare traslazioni volumetriche dall’area dunale in area di sedimenti di duna o all’esterno del sistema dunale.

piana agricola speciale

- salvaguardia della struttura fondiaria caratterizzata da campi grandi e lunghi e della viabilità interpoderale;
- conservazione e sistemazione delle colture tradizionali;
- tutela e conservazione dell’uso del suolo prevalentemente destinato a seminativo semplice ed arborato ad olivo, mirata all’incattivazione ed al recupero del patrimonio edilizio esistenti ai fini

prevalentemente agricoli;

- conservazione e consolidamento dei ciglionamenti, dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità;
- tutela integrale della sistemazione idraulica agraria;
- ricontestualizzazione dell’edilizia residenziale diffusa nel sottosistema tramite progetti urbanistici di iniziativa pubblica e/o privata che tengano conto della prevalente funzione produttiva e ambientale dell’ambiente rurale.

collina ondulata

- mantenimento della morfologia e della struttura fondiaria del paesaggio agrario;
- in caso di nuovi insediamenti, attenta valutazione paesaggistica che tenga conto in particolare delle essenze arboree esistenti, degli attacchi a terra, delle pendenze del terreno, della continuità tra ripiani e pedecolle, del sistema di scolo delle acque, delle formazioni arboree lineari e puntuali e della viabilità interpoderale;
- conservazione e consolidamento di terrazzamenti e ciglionamenti dello scolo delle acque meteoriche e della viabilità pedonale;
- conservazione delle colture e delle sistemazioni tradizionali;
- tutela integrale della tessitura a maglia fitta, delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree, siepi);
- tutela della viabilità campestre, delle piantane di bordo o ad essa poste in fregio e del disegno dei campi derivanti da accorpamento;
- conservazione dell’assetto fondiario e delle tipologie colturali tradizionali, limitazione delle nuove monoculture di vite, promozione di colture promiscue su superfici limitate;
- conservazione delle tipologie colturali tradizionali (colture promiscue, terrazzamenti) ma limitazione dell’ulteriore impianto di estese monoculture sia di vite che di olivi;
- salvaguardia integrale delle piante monumentali di olivo e degli oliveti a sesto antico.

territorio boscato

- conservazione e mantenimento delle struttura caratterizzata da un paesaggio forestale piuttosto omogeneo;
- ripristino e conservazione del bosco ceduo di latifoglie mediterranee e di latifoglie a sclerofile mediterranee miste a conifere.

Indirizzi del piano strutturale per i sottosistemi funzionali:

- **regimentazione degli attraversamenti delle dune mobile tramite percorsi pedonali** (passerelle su palafitte) a condizione di non modificare le morfologie esistenti;
- realizzazione di opportune recinzioni lungo le dune per evitare eccessive interferenze di origine antropica;
- realizzazione di interventi che limitino l’ingresso dei venti salma-

progetto di inserimento paesaggistico relazione preliminare



il degrado edilizio dell'ex club mediterranée del tombolo (unità abitativa camarguise)



Il degrado edilizio dell'ex club mediterranée del tombolo



I ruderi della residenza padronale di villa serristori

stri e dell'aerosol marino;

- **salvaguardia delle pinete dai processi di rinaturalizzazione spontanea**, che portano ad una progressiva diffusione delle latifoglie (anche gli insediamenti turistici e produttivi devono essere contenuti e concepiti in funzione di tale obiettivo).

Indirizzi del piano strutturale per la UTOE 6 "Serristori":

Requisiti di carattere generale:

- messa in sicurezza idraulica;
- compatibilità con la vulnerabilità idrogeologica;
- tutela della falda idrica da inquinamenti;
- verifica del bilancio idrico e della disponibilità della risorsa idrica;
- realizzazione di una rete duale per il recupero delle acque meteoriche;
- compatibilità con la capacità depurativa esistente proponendo eventualmente soluzioni integrative e/o alternative;
- studio del contesto insediativo mediante un progetto di inserimento paesaggistico, privilegiando per le nuove costruzioni le zone retrostanti la pineta costiera ed il sistema dunale;
- ricorso ai criteri delle linee guida per l'edilizia sostenibile (per gli standard minimi si rimanda al successivo regolamento urbanistico);
- elevata efficienza energetica degli edifici, garantendo la classe energetica B;
- ricorso, dove possibile, alle fonti energetiche rinnovabili, ponendo come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residenziali ed attività urbane e di almeno il 50% per le attività turistico-ricettive.

Ulteriori indicazioni per il Tombolo:

- ai fini della realizzazione dell'insediamento del Tombolo potranno essere previsti puntuali espianti o abbattimenti di essenze in cattivo stato conservativo, non autoctone o interferenti, con eventuali interventi di piantumazione compensativa;
- generalizzato riutilizzo delle opere di fondazione e delle reti di distribuzione esistenti;
- **demolizione delle strutture realizzate sulle dune mobili e sulle dune consolidate;**
- rinaturalizzazione dell'ambito delle dune;
- **realizzazione delle ricostruzioni su sedimenti di duna e su sedimenti cementati;**
- **realizzazione di tutte le infrastrutture a rete in modo tale da non provocare tagli alle radici delle piante e deterioramenti del sistema dunale** (per l'impiantistica tecnologica a rete della duna mobile deve essere garantito il passaggio al di sotto delle strutture di scavalco del sistema dunale).



il paesaggio della fascia costiera: le dune del tombolo



il paesaggio della fascia collinare

2. Caratteri paesaggistici dell'area di intervento

2.1. Inquadramento paesaggistico generale

Figg. 01, 02, 03

L'area di intervento appartiene all'ambito dell'alto litorale tirrenico (Maremma Livornese). Lungo tale litorale si susseguono **una serie di pianure, separate le une dalle altre da colline che si protendono fin quasi al mare**. Elemento comune a tali pianure, oltre alla modesta estensione, è il fatto che questi ambiti sono rimasti acquitrinosi fino a tempi molto recenti. **Prima delle bonifiche le paludi si presentavano quindi come aree pressoché disabitate, coperte a tratti da dense boscaglie o da pascoli adibiti alla pastorizia ovina o all'allevamento brado di bovini e bufali**. Un significativo esempio di tali ambiti acquitrinosi sopravvissuto sino ad oggi è rappresentato in particolare dalla Palude di Bolgheri, situata poco a nord dell'area di intervento.

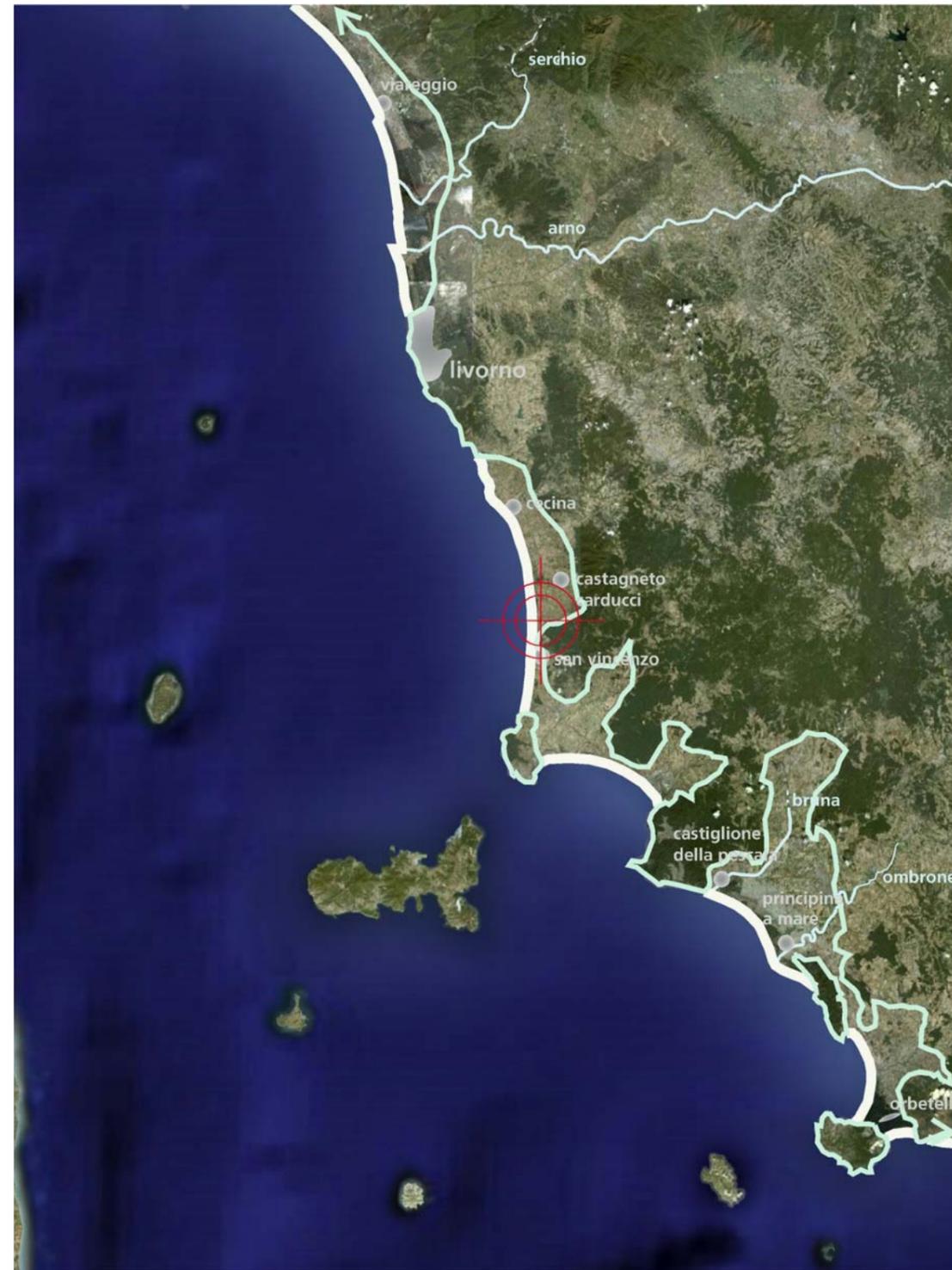
L'assetto generale del paesaggio è completamente mutato a seguito della **bonifica idraulica avvenuta verso l'inizio dell'Ottocento**, che ha portato ad una trasformazione fondiaria ed al popolamento rurale. A seguito di tali interventi questi ambiti sono stati trasformati in **"fasce" pianeggianti**, di modesta ampiezza, che si collocano alle spalle della costa, costituita da spiagge sabbiose. L'orizzonte verso l'entroterra è costituito in prevalenza da poggi coltivati o boscosi. All'interno di questi rilievi si aprono frequentemente ambiti sostanzialmente pianeggianti o con deboli pendenze. Sono tratti di formazione più antica, costituiti da terreni sabbiosi o arenaceo-calcarei marini. Il paesaggio pianeggiante è innervato da un **reticolo di canali d'irrigazione**, è organizzato in vasti appezzamenti a seminativo ed è attraversato da strade rettilinee sulle quali si attestano piccoli centri abitati, "centri aziendali" o "borghi di servizio". **La terra è stata divisa in poderi**, e questo spiega la diffusione di **case sparse**. Il piano è coltivato soprattutto a frumento e foraggi, a cui si aggiungono campi di barbabietola da zucchero ed ortaggi.

Le coste sono generalmente costituite da lunghe spiagge sabbiose. Tali fasce hanno una larghezza di qualche centinaio di metri e si allargano avvicinandosi ai fiumi: in corrispondenza della foce si formano dei triangoli leggermente sporgenti verso il mare. **Questi lidi prendono il nome di "tomboli", e consistono in una successione di dune o ponticelli di sabbia ammassati dal vento**. Le dune assumono una conformazione ora di tenui ondulazioni, ora di rilievi che arrivano fino a venti metri di altezza; i fianchi più ripidi mostrano la sabbia sciolta, mentre le porzioni restanti sono costituite da pini marittimi, pini domestici, lecci e macchia a ginepro.

Come si descriverà più approfonditamente nel successivo paragrafo relativo agli ambiti paesaggistici, l'area di intervento può essere suddivisa in ulteriori fasce ad un livello di maggior dettaglio: **una fascia costiera** (a sua volta articolata in sistema dunale, pineta e lecceta), **una fascia pianeggiante**, **una fascia infrastrutturale**, ed **una fascia collinare** (distinta in ambito pedecollinare e rilievi collinari). Sulla ba-

se di questa zonizzazione di massima è possibile analizzare i diversi tematismi di seguito descritti.

Per una lettura immediata dell'inquadramento paesaggistico generale ed un quadro più specifico dell'area di intervento (fotografia aerea e rilievo aerofotogrammetrico) si vedano in particolare le figg. 01, 02 e 03.



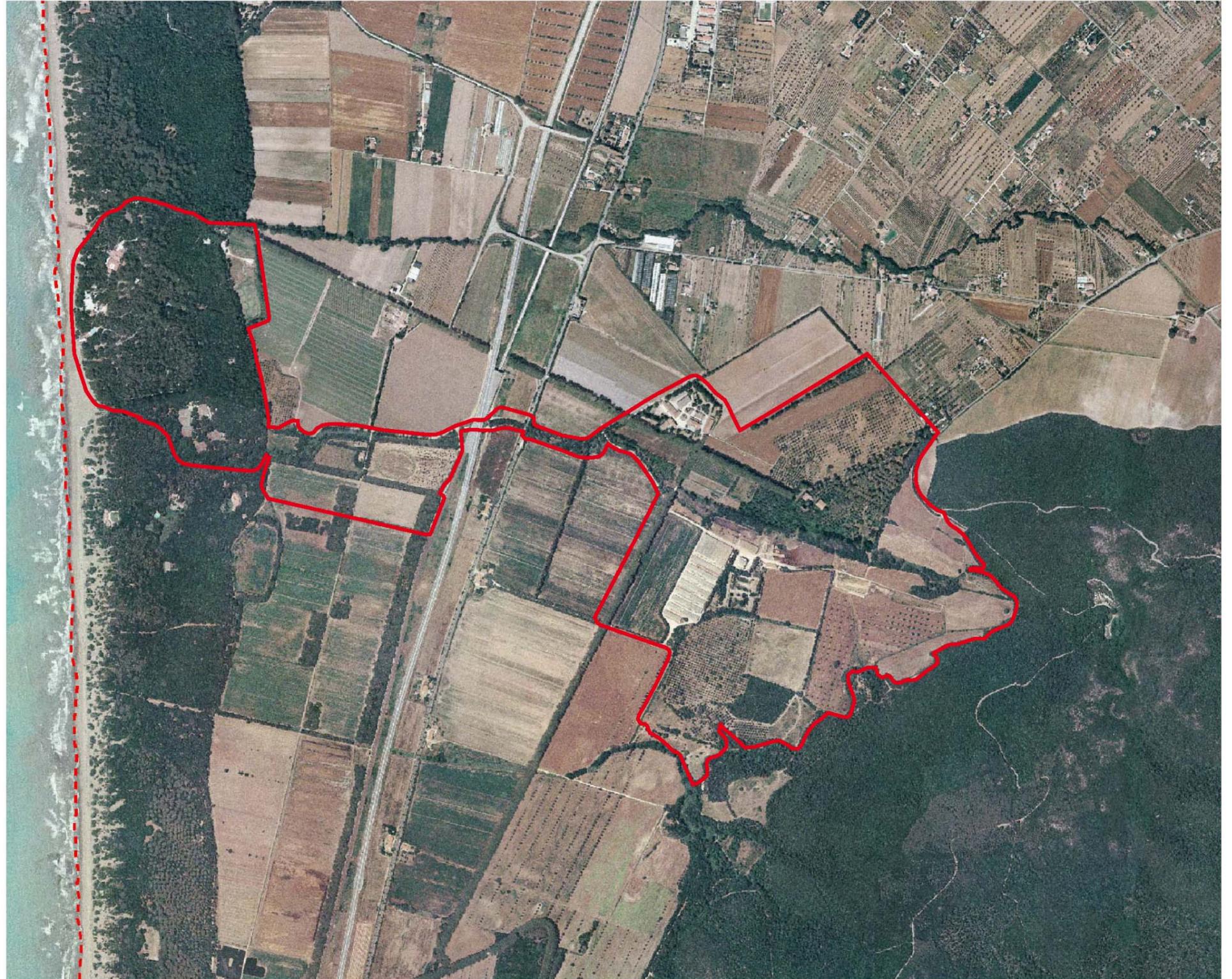
legenda

-  zona costiera
-  aree pianeggianti
-  rilievi collinari
-  area di intervento

figura_01
ambiti paesaggistici alla grande scala



figura_02
territorio comunale - foto aerea



figura_03
UTOE 6 serristori - foto aerea



il paesaggio della fascia costiera del tombolo

2.2. Evoluzione storica del paesaggio

Figg. 04, 05, 06

I primi insediamenti in terra castagnetana risalgono probabilmente all'epoca longobarda. In questo periodo vengono fondati i castelli di Donoratico, Bolgheri e Castagneto, che successivamente diventano comuni. Nel medioevo la campagna situata a monte delle dune sabbiose è generalmente disabitata ed occupata da boscaglie, canneti, paludi, incolti e pasture. I coltivi si trovano per lo più sulle zone collinari, nelle vicinanze dei castelli. Per il resto i rilievi sono quasi interamente coperti da boschi e macchie arboree. In epoca medicea si rafforza la struttura produttiva di tipo latifondista, e gli assetti paesaggistici restano sostanzialmente immutati. Solo con la dominazione lorenes del Settecento viene avviato un processo di mobilitazione fondiaria, che però non produce effetti immediati sul paesaggio. A metà del XVIII secolo è attestata una diffusa presenza di boschi collinari (soprattutto castagneti) ma anche di pianura, dove tuttavia prevale il pascolo e pertanto la densità arborea è rada e sono frequenti le capizozze. Le aree coltivate, dove essenzialmente si produce grano, restano confinate agli ambiti collinari che presentano le condizioni più favorevoli (come ad esempio gli altopiani). Verso la fine del Settecento si dà avvio alle prime bonifiche (sia per combattere la malaria che per aumentare i terreni agricoli), con la conseguente realizzazione di opere di regimazione idraulica e di nuove strade. A seguito di tali interventi aumenta la superficie destinata a seminativi e vengono piantati viti ed olivi, sia in impianti specializzati, sia in filari ai bordi dei campi. Nell'Ottocento i Lorena incentivano l'utilizzo degli incolti e l'intensivizzazione delle colture esistenti. All'inizio del XIX secolo si introducono nuove coltivazioni come la canapa, il lino, il trifoglio, la lupinella, l'erba medica, le barbabietole e l'avena selvatica. Grazie a queste innovazioni si comincia ad abbandonare l'allevamento allo stato brado per sostituirlo con quello in stalle. Al contempo la crisi del mercato del grano porta ad una ulteriore affermazione delle produzioni alternative come l'olio ed il vino. Dal terzo decennio dell'Ottocento la necessità di aumentare la produzione spinge le grandi proprietà terriere a passare alla mezzadria. Prende quindi avvio un processo di poderizzazione che si accompagna alla realizzazione di nuove bonifiche. **In questo periodo viene probabilmente bonificata la fascia pianeggiante che appartiene all'area di intervento.**

Il catasto del **1832** (fig. 04) testimonia che in questo periodo più della metà del territorio comunale è ancora occupato dai boschi. Anche se in proposito mancano dati precisi, è ipotizzabile che i soprassuoli siano governati sia a ceduo che ad alto fusto. La parte restante del territorio comunale è occupata da coltivi (23,5%) e pascolo (21%). I seminativi, soprattutto "nudi" coprono il 17% del territorio, mentre le colture arboree (viti ed olivi) sono diffuse soprattutto in collina e rappresentano complessivamente una produzione marginale. Il pascolo si concentra sia sulle colline che in prossimità della costa. In questo pe-

riodo la fascia costiera dell'area di intervento è in parte destinata a pastura (verso il mare) ed in parte a pastura boschiva (verso l'interno). La porzione pianeggiante è invece quasi interamente adibita a lavorativo "nudo". Gli ambiti collinari sono prevalentemente occupati da pasture, nude e boscate, oltre che, in piccola parte, da seminativi, prati e, assai marginalmente, pastura ad olivi.

Nel corso del XIX secolo si assiste ad un progressivo abbandono dei pascoli, con conseguente rinaturalizzazione degli appezzamenti dismessi. Nel 1837 inizia la piantumazione delle pinete costiere, che occupano ambiti precedentemente destinati al pascolo o alla pastura alberata. **La pineta Serristori viene impiantata nel 1841 utilizzando pini domestici, pini marittimi e pini di Aleppo.** Tutte le piantagioni vengono rinnovate più volte sino alla "squadatura" ed al diradamento del 1908. L'intensivizzazione dell'attività agricola produce notevoli cambiamenti nelle aree pianeggianti, dove il prato-pascolo viene convertito soprattutto in seminativi "nudi" o con olivo. Nella seconda metà dell'Ottocento si registrano anche le prime modifiche della struttura insediativa, soprattutto a causa della realizzazione della **linea ferroviaria maremmana** (operativa a partire dal 1863), lungo la quale a partire dal 1894 si sviluppa il centro abitato dell'attuale Donoratico. Con i primi del Novecento nascono i primi agglomerati di Marina di Castagneto come località di villeggiatura. **Nelle pinete si realizzano nuove residenze nobiliari (tra cui le ville Emilia e Margherita, situate a nord dell'area di intervento), i cui grandi parchi contribuiscono al contenimento dell'espansione insediativa.** L'**asfaltatura della vecchia Aurelia** (1929) infonde un ulteriore impulso all'urbanizzazione del territorio.

In base alle informazioni ricavabili dalle fotografie aeree del **1954** (fig. 05), nel **secondo Dopoguerra** il territorio castagnetano è ancora largamente occupato dai boschi, per lo più a ceduo. Si registra inoltre la presenza di alcuni ambiti destinati al rimboschimento e delle pinete litoranee, costituite da pini domestici, pini marittimi e pini d'Aleppo. Una pineta si registra anche in corrispondenza del Casone Serristori. Il bosco misto di conifere e latifoglie occupa circa il 6% dell'intera superficie boscata, e si estende in particolare lungo la costa. Le formazioni di sole latifoglie rappresentano invece una componente di limitata proporzioni per il paesaggio forestale (0,95%). La superficie coltivata raggiunge il 45% del totale, e vi prevalgono i seminativi (19%). La coltura della vite è ancora poco estesa, mentre quella dell'olivo è forse l'elemento più caratterizzante del paesaggio agrario: i seminativi con olivi occupano il 16% del territorio, mentre gli oliveti specializzati l'11%. Nelle zone collinari e pedecollinari sono spesso presenti terrazzamenti, quasi sempre realizzati con il metodo dei ciglionamenti e funzionali alla coltivazione degli olivi. A questa soglia temporale, la fascia costiera dell'area di intervento è interamente occupata da formazioni boscate (formazioni miste di conifere e latifoglie verso il mare e bosco ceduo verso l'interno, mentre l'entroterra pianeggiante è prevalentemente destinato a seminativo. Le colline sono in parte oc-



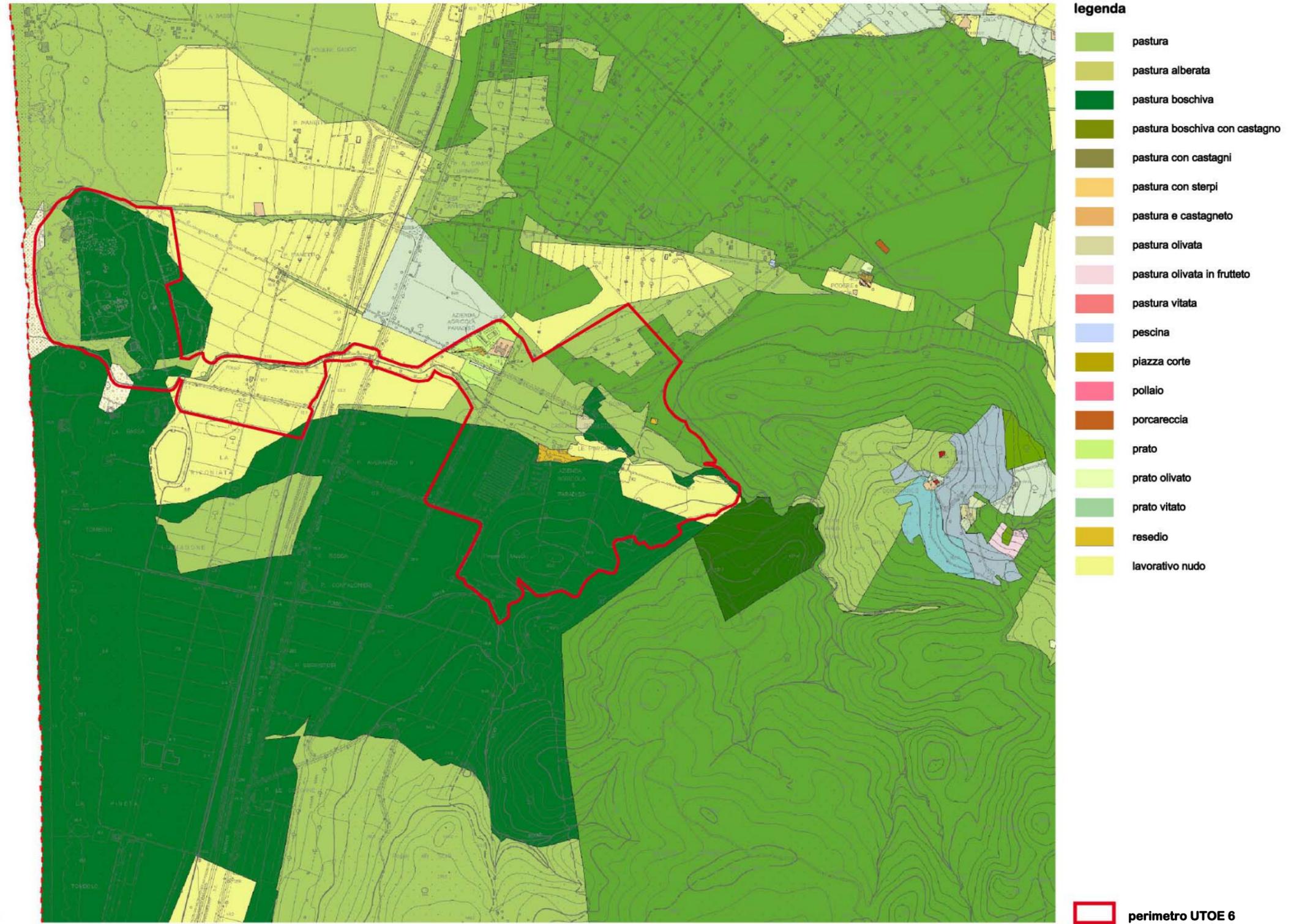
la pineta del tombolo

cupate da seminativi con olivi ed oliveti (poggio Mucchi) ed in parte da zone di rimboschimento.

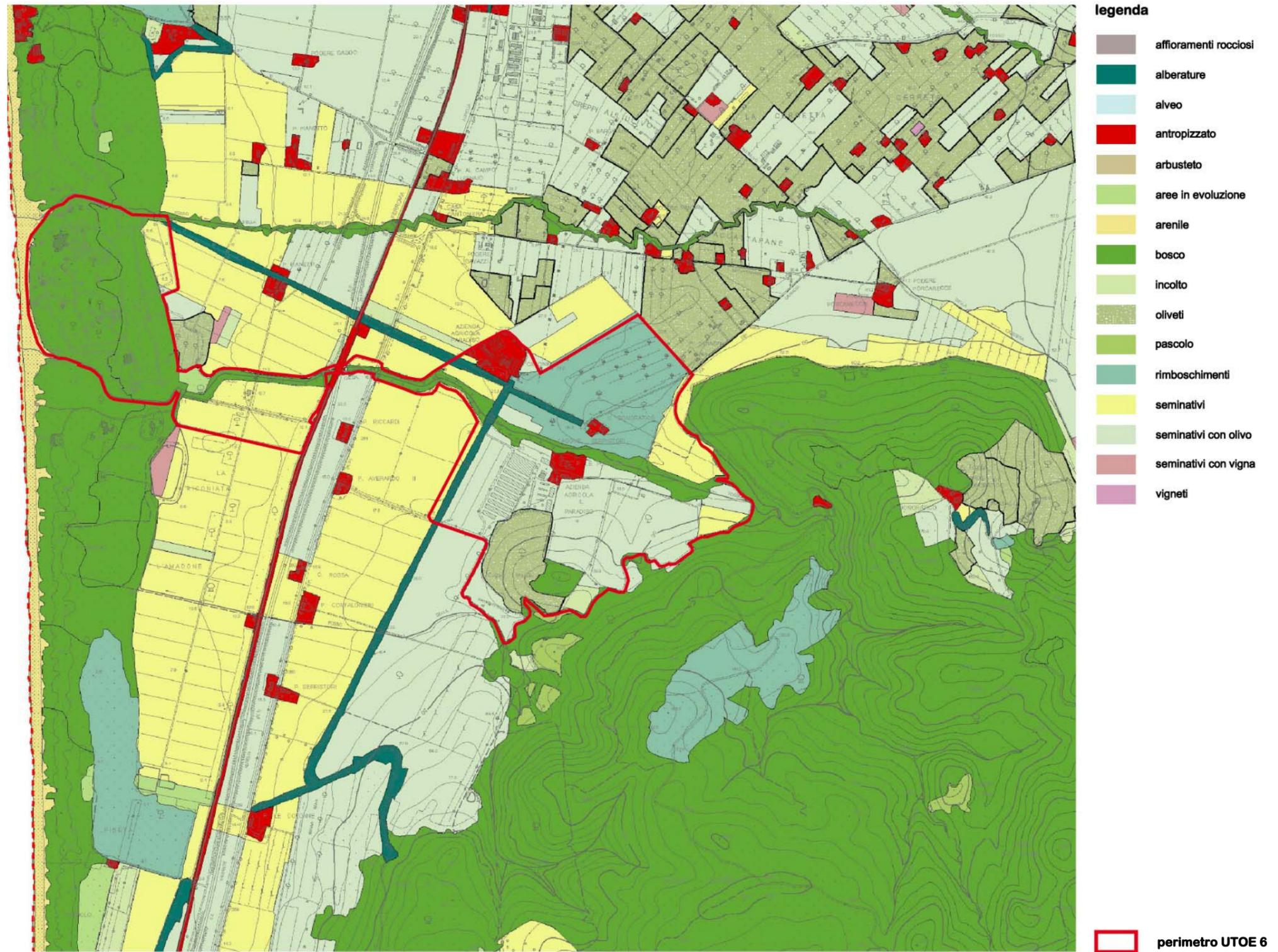
Negli anni successivi si assiste ad una progressiva diffusione dei vigneti industrializzati e specializzati, in minima parte a scapito della superficie forestale ed in massima parte a svantaggio della coltura dell'olivo.

Attualmente (fig. 06) i boschi mantengono nel complesso la loro estensione, mentre la superficie coltivata registra un lieve calo, a causa dell'ampliamento degli ambiti urbanizzati, che registrano una significativa espansione, sia nell'insediamento di Donoratico che nell'entroterra di Marina di Castagneto. La realizzazione della Variante Aurelia (inaugurata negli anni Novanta) produce un'ulteriore cesura nel paesaggio agrario della fascia pianeggiante. Gli ambiti boscati si presentano abbastanza eterogenei. **Le pinete costiere sono caratterizzate dalla mescolanza di conifere e formazioni di latifoglie, talvolta contigue ad aree governate a ceduo.** In collina prevalgono invece le leccete, ma si individuano anche sugherete miste ed arbusteti (in corrispondenza delle aree di rinaturalizzazione). I coltivi sono dominati dai seminativi, talora con olivo e più raramente con vigna. Gli oliveti restano la categoria più importante dopo i seminativi. Le zone a pascolo occupano invece una porzione assolutamente marginale del territorio.

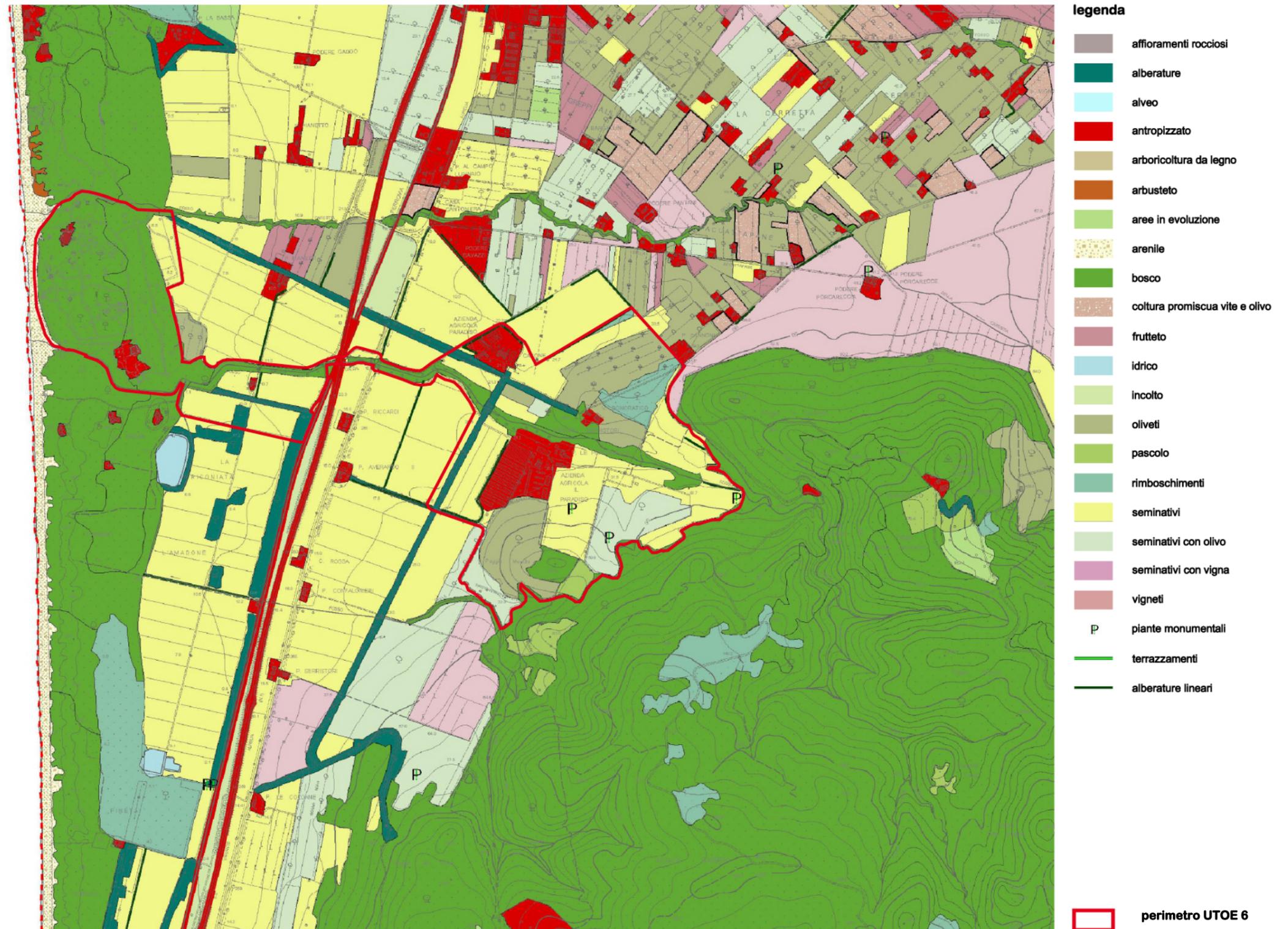
Nell'area di intervento la fascia costiera e la zona pianeggiante restano sostanzialmente invariate. In corrispondenza degli ambiti collinari si assiste invece alla diffusione dei seminativi ed alla parziale conversione delle aree boscate in oliveti. Nel territorio pedecollinare ai piedi del poggio Mucchi si impianta un allevamento suinicolo, che tuttavia allo stato attuale risulta già dismesso.



figura_04
uso del suolo al 1832 (fonte: piano strutturale)



figura_05
uso del suolo al 1954 (fonte: piano strutturale)



figura_06
uso del suolo al 2002 (fonte: piano strutturale)



Il paesaggio costiero

2.3. Ambiti e sottoambiti paesaggistici

Fig. 07

L'area di intervento dell'UTOE "Serristori" si colloca tra la linea costiera del mar Tirreno ed i retrostanti rilievi collinari, nella porzione meridionale del territorio comunale di Castagneto. L'area è sostanzialmente ineditata, eccezion fatta per il villaggio turistico ora dismesso situato nella pineta del "Tombolo", alcuni fabbricati rurali ed i resti della Villa Serristori nell'area collinare. Si tratta quindi di un ambito a forte vocazione agricola e naturalistica, caratterizzato da significativi valori ambientali e storico-testimoniali.

Ai fini dello sviluppo e della verifica del progetto si rende innanzitutto necessario analizzare questa complessa struttura paesaggistica catalogandone le specificità e individuando **macrounità territoriali omogenee**, in funzione delle quali definire modalità di tutela, relazioni e possibili tipologie di intervento.

Coerentemente con tale approccio, oltre che in conformità con le indicazioni degli strumenti urbanistici ai diversi livelli, l'area di intervento può essere suddivisa in **quattro grandi fasce**:

- **la fascia litoranea**, comprendente l'arenile, le dune, la pineta marittima ed una retrostante porzione a lecceta;
- **la fascia pianeggiante**, costituita dagli ambiti compresi tra le aree boscate ed il tracciato della Variante Aurelia;
- **la fascia delle infrastrutture**, corrispondente all'ambito delimitato dalla ferrovia Pisa-Livorno-Roma, dalla Variante Aurelia, dalla vecchia Aurelia e dai relativi spazi interclusi;
- **la fascia collinare**, comprendente oliveti, appezzamenti a seminato, porzioni boscate ed ambiti incolti.

Le quattro fasce sono attraversate trasversalmente dal corso del fosso Acqua Calda, che dalle colline interne scende nella pianura e sfocia infine nel mar Tirreno. A nord la fascia litoranea è inoltre lambita dal fosso della Carestia, che pure scende a mare dalle colline retrostanti seguendo un tracciato parallelo a quello del fosso Acqua Calda.

Per la suddivisione del contesto di riferimento alla grande scala in fasce paesaggistiche, si veda la fig. 07.

2.3.1. La fascia litoranea

La fascia litoranea, corrispondente grossomodo all'ara del Tombolo, può essere suddivisa in tre sottoambiti paesaggistici. Specie per quel che riguarda il Tombolo, tali ambiti **sono fortemente caratterizzati**, oltre che da fattori di natura geomorfologica, **dalla componente vegetazionale**. Quest'ultima viene dettagliatamente descritta nel **piano di gestione forestale**, a cui si rimanda per ogni approfondimento in proposito, ivi comprese la metodologia di indagine e la lettura per "tipi forestali" così come richiesto dalla legislazione regionale toscana. Nei paragrafi a seguire si riporta invece **una breve sintesi dei principali caratteri vegetazionali dei diversi ambiti omogenei**, finalizzata a meglio identificare le peculiarità di ciascuna fascia e sottofascia

paesaggistica.

2.3.1.1. L'arenile, il cakileto e il ginepreto

Fig. 07

Questo ambito, a carattere naturalistico, è del tutto ineditato, ma soggetto ad interferenze di carattere antropico, determinate per lo più dall'utilizzazione della spiaggia a fini balneari durante i mesi estivi. Oltre la battigia (fig. 07, fascia "a") e la sabbia nuda (fig. 07, fascia "b"), si sviluppa una fascia eterogenea di vegetazione pioniera (fig. 01, fascia "c"), di larghezza variabile tra 10 e 20 m, assimilabile al cakileto e all'agropireto, con prevalenza *Euphorbia parialis* ed *Eryngium maritimum*, oltre a *Cakile maritima*, *Agropyrum junceum*, *Pancreatium maritimum* e, più sporadicamente, *Calystegia soldanella* e *Echinophora spinosa*; nelle porzioni retrostanti sono inoltre presenti singoli cespi o brevi cordoni di *Ammophila littoralis*. Oltre la vegetazione pioniera, si sviluppa la duna consolidata. Quest'ultima presenta un fronte a mare di larghezza variabile da 10 a 30 m e un'altezza che si aggira tra 6 e 10 m slm. La parte inferiore della scarpata (fig. 07, fascia "d1") è costituita quasi esclusivamente da una macchia arbustiva a densità colma a prevalenza di *Juniperus oxicedrus ssp. macrocarpa*, con singoli individui o gruppetti di *Tamarix gallica*, oltre a individui di *Juniperus phoenicia*, *Phyllirea angustifolia*, *P. latifolia* e *Pistacia lentiscus*. Una piccola porzione è invece occupata da bosaglia di consolidamento dunale con prevalenza di *Tamarix gallica* (fig. 07, fascia "d2"). Nella porzione sommitale della duna consolidata (fig. 07, fascia "e"), la macchia arbustiva registra un incremento di *Phyllirea angustifolia* e *P. latifolia*, a scapito prevalentemente di *Juniperus oxicedrus* e *J. phoenicia*, oltre all'ingresso di alcuni individui di *Pinus pinaster* a portamento prostrato per l'azione del vento e con chioma spesso disseccata.

2.3.1.2. La pineta

Fig. 07

Nella successiva porzione retrodunale (fig. 07, fascia "h") si insedia vegetazione arborea a prevalenza di *Pinus Pinaster* su ginepro ed altri arbusti (laurotino, lentisco, ligustro, fillirea, ecc.). Queste formazioni interessano anche gran parte della seconda duna fissa alle spalle della prima.

All'interno della pineta si trovano inoltre **le strutture collettive dismesse del villaggio "Club Med", tutte in avanzato stato di degrado**.

Tra queste si individuano il fabbricato principale dell'ex ristorante, alcuni edifici di servizio (tra cui un teatro all'aperto), alcune piscine ed impianti sportivi, oltre a numerosi bungalow, disseminati in modo capillare in tutta l'area del villaggio.

La pineta è interessata da fenomeni di rinaturalizzazione spontanea evidenziati dall'ingresso spesso massivo di specie appartenenti al bosco di latifoglie termofile, corrispondente alla vegetazione potenziale



Il paesaggio della piana agricola

dell'area di riferimento. Nello strato inferiore della pineta sono infatti presenti, oltre alle specie arbustive tipiche della macchia a ginepro, specie arboree quali *Quercus ilex*, *Quercus suber*, *Quercus pubescens* e *Fraxinus ornus*, la cui diffusione aumenta progressivamente spostandosi verso l'entroterra in direzione della Lecceta tipica a *Viburnum tinus* (vero e proprio centro di irradiazione del processo di rinaturalizzazione della pineta).

A valle dell'ex ristorante, si individuano inoltre due ambiti contraddistinti rispettivamente da *Pinus pinaster* su *Pinus pinea* e ginepri (fig. 07, fascia "f") e da *Pinus pinaster* su *Pinus pinea*, *Quercus ilex* ed altre essenze arbustive (fig. 07, fascia "g").

Nella seconda retroduna si sviluppa una enclave caratterizzata dalla prevalenza di *Pinus pinea* su *Quercus ilex* e vegetazione arbustiva, tra cui **lentisco**, **laurotino**, **fillirea**, **corbezzolo**, **erica** e **ligustro** (fig. 07, fascia "i1"). Questo ambito costituisce probabilmente un lembo residuo dell'antica formazione di pino domestico, messa a dimora attorno alla metà del XIX secolo. Secondo le metodologie di impianto allora in uso, il pino marittimo, ritenuto più resistente al salmastro, veniva collocato verso il mare per formare una fascia di protezione al pino domestico, il quale veniva invece impiantato più all'interno con lo scopo di proteggere le colture agrarie dal vento e dall'invasione della sabbia nei terreni di recente bonifica (oltre che, tra l'Ottocento e i primi del Novecento, per la produzione di pinoli).

Per la parte restante (maggioritaria), la seconda retroduna è caratterizzata da **popolamenti di pineta mista a lecceta**, con prevalenza di *Pinus pinaster* su ceduo rado di *Quercus ilex*, e presenza occasionale di *Pinus pinea* (fig. 07, fascia "i2"). Il piano superiore è costituito dai pini. I piani intermedio e inferiore sono costituiti da un ceduo rado di *Quercus ilex* con densità irregolare. Nel piano inferiore sono inoltre presenti specie arbustive quali *Pistacia lentiscus*, *Viburnum tinus*, *Juniperus phoenicea*, *Arbutus unedo*, *Rhamnus alaternus*, *Juniperus oxycedrus*, *Phyllirea latifolia* ed altre.

2.3.1.3. La lecceta

Fig. 07

Oltre la seconda retroduna si sviluppa la **lecceta tipica**, che rappresenta la **vegetazione climacica** dell'area di riferimento (fig. 07, fascia "l1"). Tale formazione si sviluppa soprattutto in corrispondenza del rilievo più interno, probabilmente identificabile con una duna antica. Qui la vegetazione dominante è costituita da *Quercus ilex* su sporadici esemplari di *Quercus robur*, *Pinus pinaster*, *Quercus suber*, *Fraxinus ornus*, oltre ad arbusti quali *Arbutus unedo*, *Viburnum tinus*, *Pistacia lentiscus*, *Phyllirea angustifolia*, *Cistus salvifolius*, *Edera elix*, *Smilax aspera* e *Rubia peregrina*. Questo bosco risulta prevalentemente governato a ceduo.

Alle spalle della porzione settentrionale della lecceta tipica e specie in corrispondenza dei campi da tennis, si sviluppa un'ulteriore tipologia boschiva, costituita dalla **"lecceta tipica a *Viburnum tinus*" sottotipo**

"con intonazione termofila" (fig. 07, fascia "l1"). Qui al *Quercus ilex* dominante si accompagnano *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Ulmus minor*, *Populus nigra*, *Quercus suber*, *Pinus pinaster*, *Fraxinus ornus*, oltre ad arbusti come il *Viburnum tinus*, il *Pistacia lentiscus*, la **fillirea** ed altri. Dal punto di vista ecologico si tratta di un soprassuolo che per semplice invecchiamento può evolvere alla cenosi climacica costituita dalla fustaia di leccio dominante. Questa lecceta presenta caratteristiche peculiari, piuttosto rare in Toscana: al suo interno **prevalgono infatti le fustaie agamiche, derivanti da interventi di avviamento all'altofusto, sui cedui**. L'azione di protezione dal vento e dall'aerosol marino esercitata dal sistema dunale fa sì che le condizioni vegetative della lecceta siano talvolta ottime.

2.3.2. La fascia pianeggiante

L'ambito pianeggiante compreso tra la fascia costiera ed il tracciato della Variante Aurelia, **prevalentemente coltivato a seminativo e vigneti monocoltura**, è il risultato delle **bonifiche effettuate a partire dal XIX secolo**. L'area è pertanto contraddistinta da una **struttura poderale fortemente geometrica**, da un **capillare sistema di fossi** per il drenaggio delle acque e dalla presenza di **case coloniche sparse**. Lungo i percorsi e tra i campi si sviluppano significative formazioni lineari di alberature, generalmente residui della vegetazione originaria, mantenutasi al confine di due proprietà o sviluppatasi per insediamento spontaneo lungo fossi, muri di recinzione e strade.

2.3.3. La fascia delle infrastrutture

Gli ambiti pianeggianti sono bruscamente interrotti dal tracciato del **fascio infrastrutturale, che taglia longitudinalmente l'entroterra maremmano dividendo le pianure bonificate dalle retrostanti aree pedecollinari**. La fascia delle infrastrutture, costituita da un tratto coperto della **ferrovia Pisa-Livorno-Roma**, dalla superstrada **"Variante Aurelia"** e dallo storico tracciato della **vecchia Aurelia**, determina una **forte cesura** nel territorio agrario, interrotta da un attraversamento ciclopedonale solo in corrispondenza del fosso Acqua Calda.

2.3.4. La fascia collinare

La fascia collinare può essere distinta in due sottoambiti paesaggistici.

2.3.4.1. La fascia pedecollinare

La fascia pedecollinare è caratterizzata da una debole inclinazione del terreno, che tuttavia già prelude ai più pronunciati rilievi dell'entroterra. Qui ai seminativi si affiancano gli **oliveti**, e compaiono (anche se all'esterno dell'UTOE) i vigneti specializzati. Questa coltura, seppur in forte espansione, è di origine particolarmente recente, essendo



Il paesaggio collinare

stata introdotta solo nel secondo Dopoguerra. Nell'ambito di intervento, al piede delle retrostanti colline, si trovano inoltre due complessi agricoli, il **Casone Serristori** (l'azienda "Paradiso"), e le **Porcarecce**, un allevamento suinicolo completamente dismesso e attualmente in stato di avanzato degrado. Il nucleo del Casone è un edificio abbastanza antico, la cui esistenza risulta attestata già dal catasto leopoldino (XVIII secolo), poi rimaneggiato nel corso dell'Ottocento. Sempre nel XIX secolo furono realizzati alcuni fabbricati accessori, tra cui i ricoveri per gli animali, una cantina ed alcune case coloniche. Particolare importanza assumono anche i **filari di pini domestici che si sviluppano lungo il viale d'accesso alla Villa Serristori ed il viale che conduce al Casone**, probabilmente un tratto dell'antica **via Emilia Scauri**. Il viale Serristori, affiancato dapprima da tuie (nel 1887) fu piantumato con pini domestici provenienti dalla vicina pineta a partire dal 1893.

2.3.4.2. I rilievi dell'entroterra

Questo ambito corrisponde alla fascia collinare vera e propria. Dal punto di vista geomorfologico, la fascia collinare dell'area di intervento è costituita da due rilievi: uno più acclive (a sud), denominato poggio Mucchi, ed un secondo più dolce (a nord). Al centro, tra i versanti dei due pendii, scorre l'impluvio del fosso Acqua Calda.

Si tratta di un contesto morfologicamente omogeneo ma abbastanza eterogeneo a livello di uso del suolo. In questo "agroecosistema" coesistono **oliveti a sesto regolare** (tradizionali e moderni), **appezzamenti a seminativo puro e con olivo**, **aree boscate** (tra cui **una pineta**) ed **ambiti incolti**. Gli oliveti rappresentano la porzione preponderante di questo ambito paesaggistico, benché si tratti di una coltura introdotta in tempi relativamente recenti (attorno al XIX secolo), in sostituzione dei pascoli preesistenti. Parte degli oliveti conserva un impianto tradizionale, mentre altra parte è gestita secondo sistemi produttivi moderni. Sul poggio Mucchi si segnala la presenza di un uliveto tradizionale abbandonato, che, proprio per la sua natura di incolto, costituisce un habitat particolarmente favorevole per parecchie specie animali selvatiche.

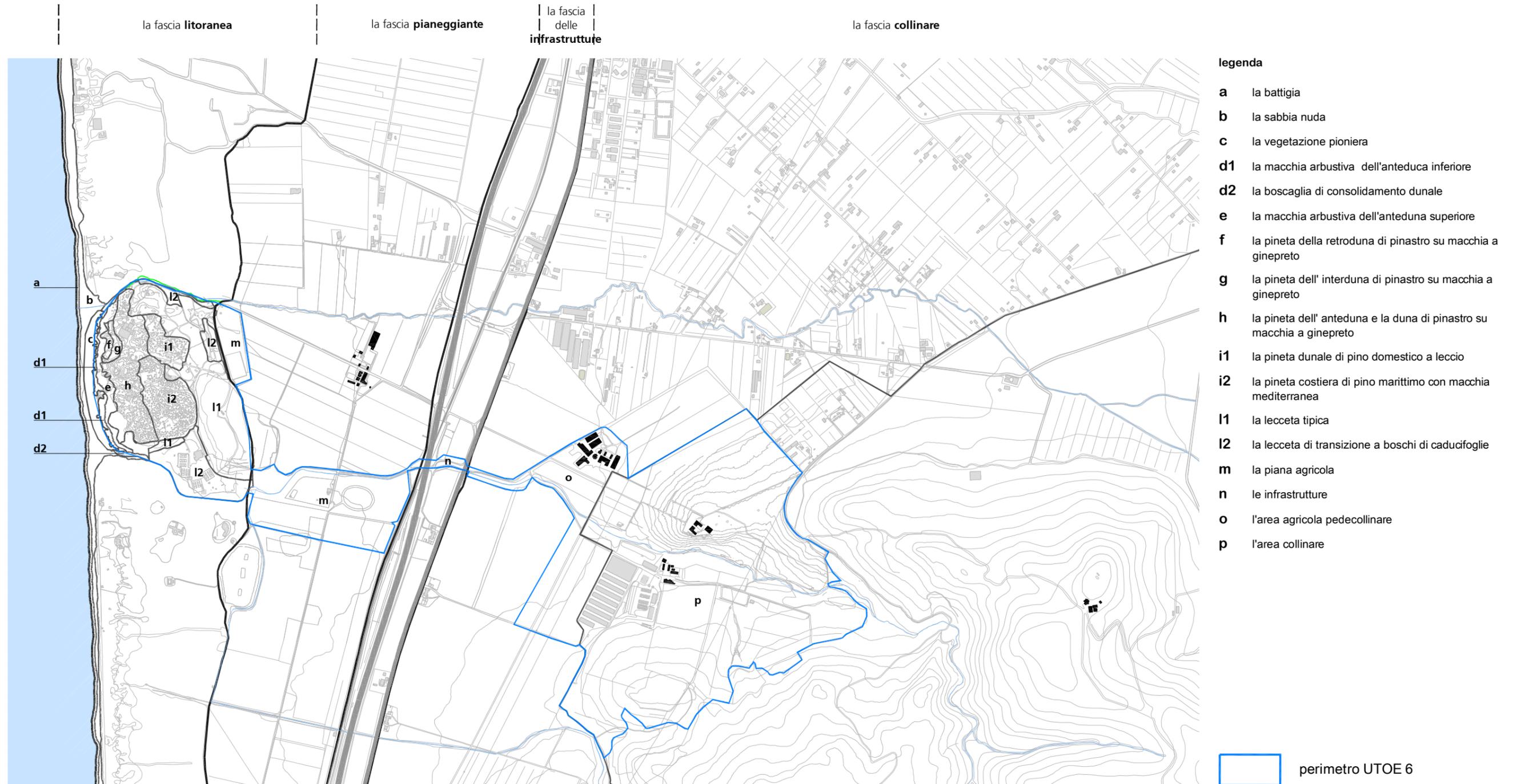
In questo ambito si trova inoltre la **villa Serristori**, storico edificio realizzato attorno al 1660, rimaneggiato nell'Ottocento, e rappresentato già nelle cartografie catastali leopoldine (XVIII secolo), ma oggi ridotto ad un rudere a causa dell'esplosione che lo distrusse verso la fine della Seconda Guerra Mondiale. Sul retro della villa sorge una cappella ad aula con pianta a sviluppo longitudinale, realizzata nel 1832 e ricostruita nel 1881. L'attuale chiesa presenta una facciata atipica, in cui gli elementi neoclassici si fondono con un linguaggio di matrice settecentesca. Il frontone semicircolare del tipo spezzato poggia su una architrave sostenuta simmetricamente nelle parti laterali da un doppio ordine di paraste. Nell'asse mediana, sopra il timpano, un oculo cieco conserva tracce di pitture murali. Sempre sul retro della villa si trova l'edificio delle scuderie, realizzato negli anni trenta del

diciannovesimo secolo. Il fabbricato ospitava anche un granaio e vari ambienti di servizio, tra cui stanze per la stagionatura dei formaggi ed un forno per la cottura del pane.

L'area collinare infine risulta attraversata in direzione nord-sud dal tracciato di un elettrodotto.

Oltre il confine orientale dell'UTOE, si sviluppano infine gli estesi ambiti boscati dell'entroterra collinare. Tali ambiti, che lambiscono appena l'area di intervento, sono in parte governati a ceduo ed in parte aree di rimboschimento, assoggettate a processi di rinaturalizzazione spontanea a seguito della dismissione dei pascoli, avvenuta nel corso del XIX secolo sia a causa dell'estensione dei seminativi alle zone di pianura per le opere di bonifica, sia a causa del passaggio dall'allevamento brado a quello in stalla. A livello generale le zone boschive collinari si configurano come leccete a *Viburnum tinus*. Tuttavia tali popolamenti si trovano raramente nello stato di boschi maturi ad alto fusto. Le frequenti ceduzioni hanno determinato la diffusione di "forteti", con ceppaie di leccio ed altre specie sclerofille ed arbusti pionieri mediterranei. Oltre al che dal leccio, tali formazioni sono costituite anche da laurotino, fillirea angustifolia e latifolia, alaterno, lentisco, mirto, cisti, sughero, corbezzolo ed erica arborea. Si riscontra anche la presenza di specie caducifoglie come l'orniello e la rovere. Senza l'intervento dell'uomo questi boschi tendono ad evolvere nel tempo verso la lecceta quasi pura. In taluni casi si individuano anche ambiti con conifere, sughera di cerro e cedui di castagno. Nelle zone di rimboschimento prevalgono generalmente gli arbusteti.

Per l'individuazione delle fasce al livello della scala di intervento, si veda la fig. 07.



figura_07
ambiti e sottoambiti paesaggistici



aggregato edilizio caratteristico del paesaggio agrario di pianura, con fabbricato principale ed annessi indipendenti

2.4. Caratteri del sistema insediativo

Figg. 08, 09, 10, 11, 12

Il sistema insediativo del territorio di Castagneto è caratterizzato dalla compresenza di diverse tipologie edilizie, che spesso trovano riscontro nella suddivisione in fasce paesaggistiche. In altre parole ciascuna fascia è contraddistinta non solo da aspetti comuni a livello geomorfologico e naturalistico, ma anche dal punto di vista delle tipologie insediative.

La **fascia litoranea** è rimasta per secoli ineditata, e solo in tempi recenti ha subito parziali trasformazioni per l'insediamento di **ville, case di villeggiatura e complessi turistici**. Con l'eccezione della cosiddetta Marina di Donoratico, l'edificazione ha mantenuto in generale un **carattere puntiforme**, risultando sostanzialmente rispettosa delle pinete costiere.

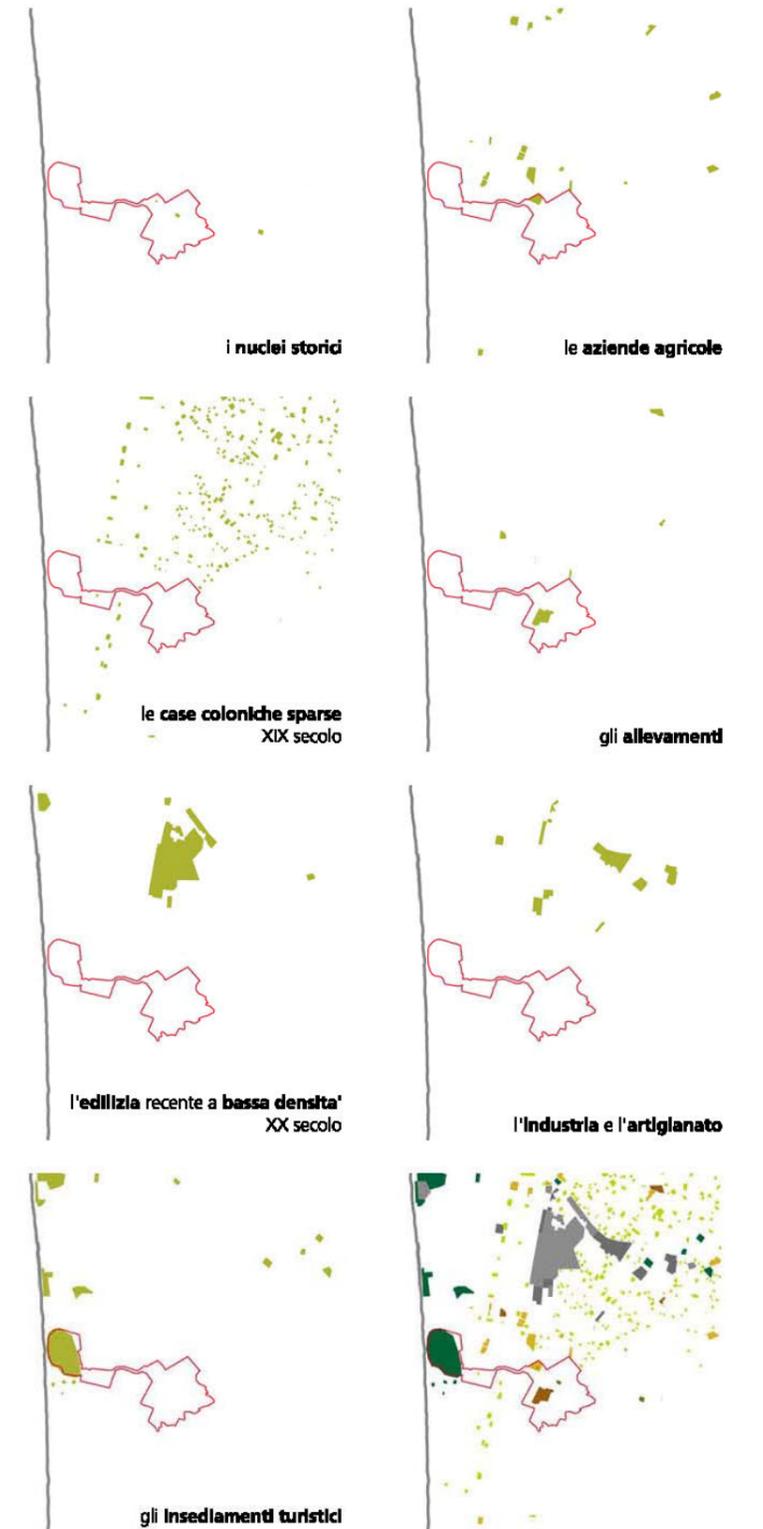
Anche le **fasce pianeggianti e pedecollinare** sono state interessate da interventi edilizi solo in epoca recente. La realizzazione della ferrovia (1863) e l'asfaltatura della vecchia Aurelia (1929), in particolare, hanno determinato, a partire dalla fine dell'Ottocento, la nascita e lo sviluppo dell'insediamento di Donoratico. Quest'ultimo è costituito prevalentemente da **edilizia residenziale recente a bassa densità** (palazzine e villette), oltre che da **qualche fabbricato industriale ed artigianale**, per lo più nelle zone periferiche.

Le **aree agricole** sono invece contraddistinte dalla **diffusa presenza di case coloniche sparse, realizzate soprattutto nel corso del XIX secolo a seguito delle bonifiche e della poderizzazione delle grandi proprietà fondiarie**. Tali edifici sono generalmente costituiti da un **fabbricato residenziale principale e da piccoli accessori per la conduzione del fondo**.

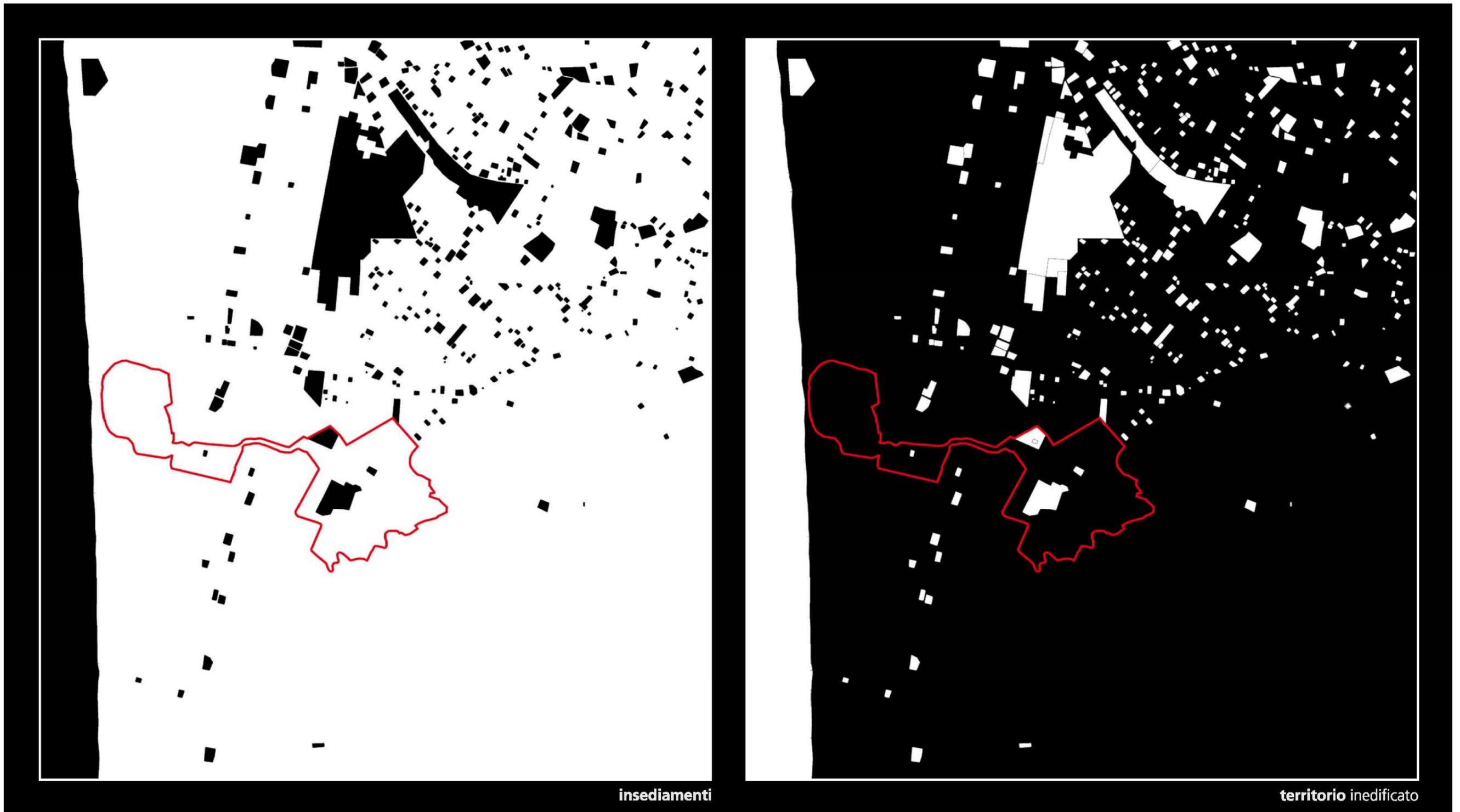
A fianco di questa tipologia, negli ambiti pianeggianti e pedecollinari si individuano anche le **aziende agricole** (talora con serre ed altri fabbricati di servizio) ed i moderni **insediamenti zootecnici** organizzati secondo criteri industriali. **Alcuni complessi agricoli, come l'azienda "Paradiso" (Casone Serristori) e il podere Pianetto** (situato nella fascia pianeggiante poco a nord del confine della U.T.O.E., lungo il viale Serristori), **costituiscono dei nuclei aggregativi caratteristici dal punto di vista tipologico e architettonico**. In altri casi invece questi edifici, specie quando sono stati realizzati in tempi recenti, risultano incongruenti rispetto al contesto, sia per le dimensioni che a livello tipomorfologico.

Nella **zona collinare**, spesso in posizione dominante rispetto alle aree circostanti, sono individuabili infine alcuni **nuclei storici di antica formazione**, anch'essi a **carattere prevalentemente puntiforme**. Tra questi, vanno citate la torre di Donoratico e le antiche **residenze padronali dei grandi proprietari terrieri**, come la **Villa Serristori**.

Per un'immediata lettura del sistema insediativo a scala comunale ed in relazione all'area di intervento, si vedano in particolare le **figg. 08, 09, 10, 11 e 12**.



figura_08
tipologie insediative (scala territoriale)



figura_09
insediamenti e territorio (scala territoriale)



legenda

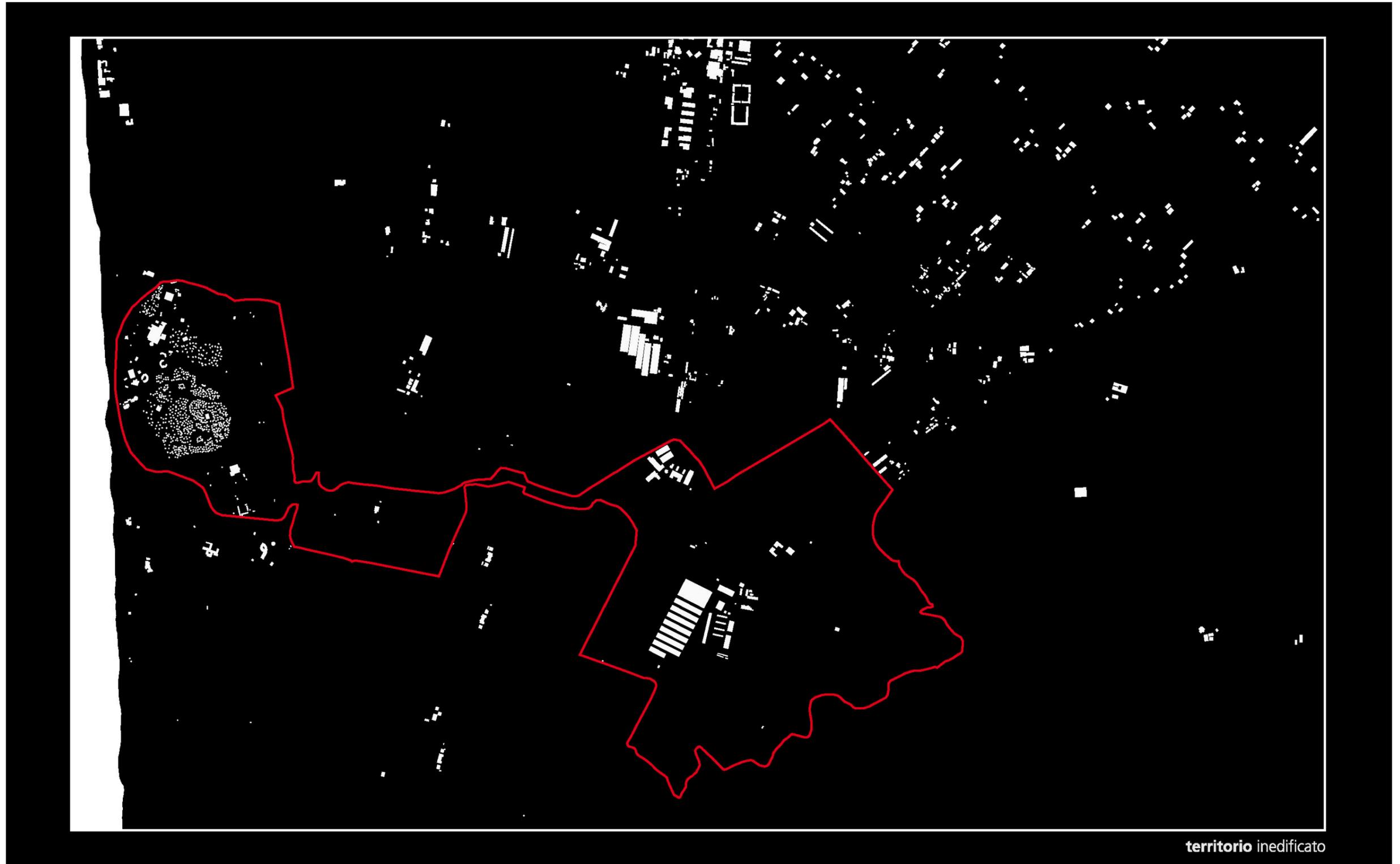
- edifici di valore storico
- case coloniali sparse XIX secolo
- aziende agricole nuclei rurali
- aziende agricole industrializzate
- allevamenti

figura_10
tipologie insediative (scala di intervento)



insediamenti

figura_11
insediamenti e territorio (tessuto ineditato)



figura_12
insediamenti e territorio (territorio ineditato)



Il paesaggio agrario tra pianura e collina

2.5. Caratteri del paesaggio agrario

Fig. 13

Il paesaggio agrario dell'area di intervento può essere indagato attraverso l'analisi dei suoi elementi costitutivi.

La **fascia litoranea** ha un carattere prevalentemente naturalistico, e tuttavia non va dimenticato che **sia le pinete che le aree a lecceta sono state originariamente impiantate per ragioni produttive.**

Le **fasce pianeggianti e pedecollinari** sono contraddistinte dall'**ordinatura regolare dei campi, dei canali di drenaggio, dei filari e dei percorsi interpoderali.** L'**organizzazione geometrica del territorio** testimonia con chiarezza le **bonifiche agrarie avvenute a partire dalla fine del XVIII secolo.** Qui prevalgono i **seminativi**, ma sono diffusi anche gli **oliveti**. All'esterno dell'area di intervento si individuano inoltre alcuni vigneti, il cui numero è in costante espansione.

Gli **ambiti collinari** sono caratterizzati soprattutto dalla coltura dell'**olivo**, a sesto regolare o irregolare, e talora in associazione con i seminativi. Alcuni oliveti sono ancora condotti secondo modalità di gestione tradizionali, mentre altri sono coltivati secondo criteri più moderni. Una piccola porzione a nord-ovest dell'area di progetto è attualmente destinata a **pineta**. La sommità del poggio Mucchi è invece occupata da un boschetto ceduo.

In posizione sopraelevata rispetto al territorio circostante spicca la **Villa Serristori**, antica dimora padronale realizzata nel XVII secolo ed attualmente in stato di pesante degrado ed abbandono. Poco più a valle si sviluppa il complesso del **Casone Serristori** (oggi azienda "Paradiso"), costituito dai fabbricati di servizio della tenuta, variamente ampliati e rimaneggiati nel tempo. Nel suo assieme, il Casone costituisce un nucleo aggregativo di notevole interesse dal punto di vista tipologico.

I due complessi edilizi sono collegati dal **viale Serristori, storico percorso affiancato da un doppio filare di pini domestici, piantati alla fine del XIX secolo.** Gli alberi, alti tra i 20 e i 25 metri, assumono un notevole valore paesaggistico. Il viale prosegue oltre la fascia delle infrastrutture, arrivando infine alla pineta del Tombolo.

Altra via storica, pure affiancata da un doppio filare di pini domestici, è il percorso che congiunge il Casone Serristori con l'abitato di San Vincenzo. **Questo tracciato viene identificato con il sedime dell'antica via Aemilia Scauri, che collegava Roma con la Liguria.** Poco ad ovest di questo percorso si individuano le stalle di un moderno allevamento suinicolo oggi abbandonato (l'ex Porcarecce).

Le aree pianeggianti sono inoltre contraddistinte dalla presenza di case coloniche sparse, anche se all'interno dell'ambito di intervento non se ne individua nessuna. Per una descrizione di questa tipologia edilizia, si veda in particolare il paragrafo relativo al sistema insediativo.

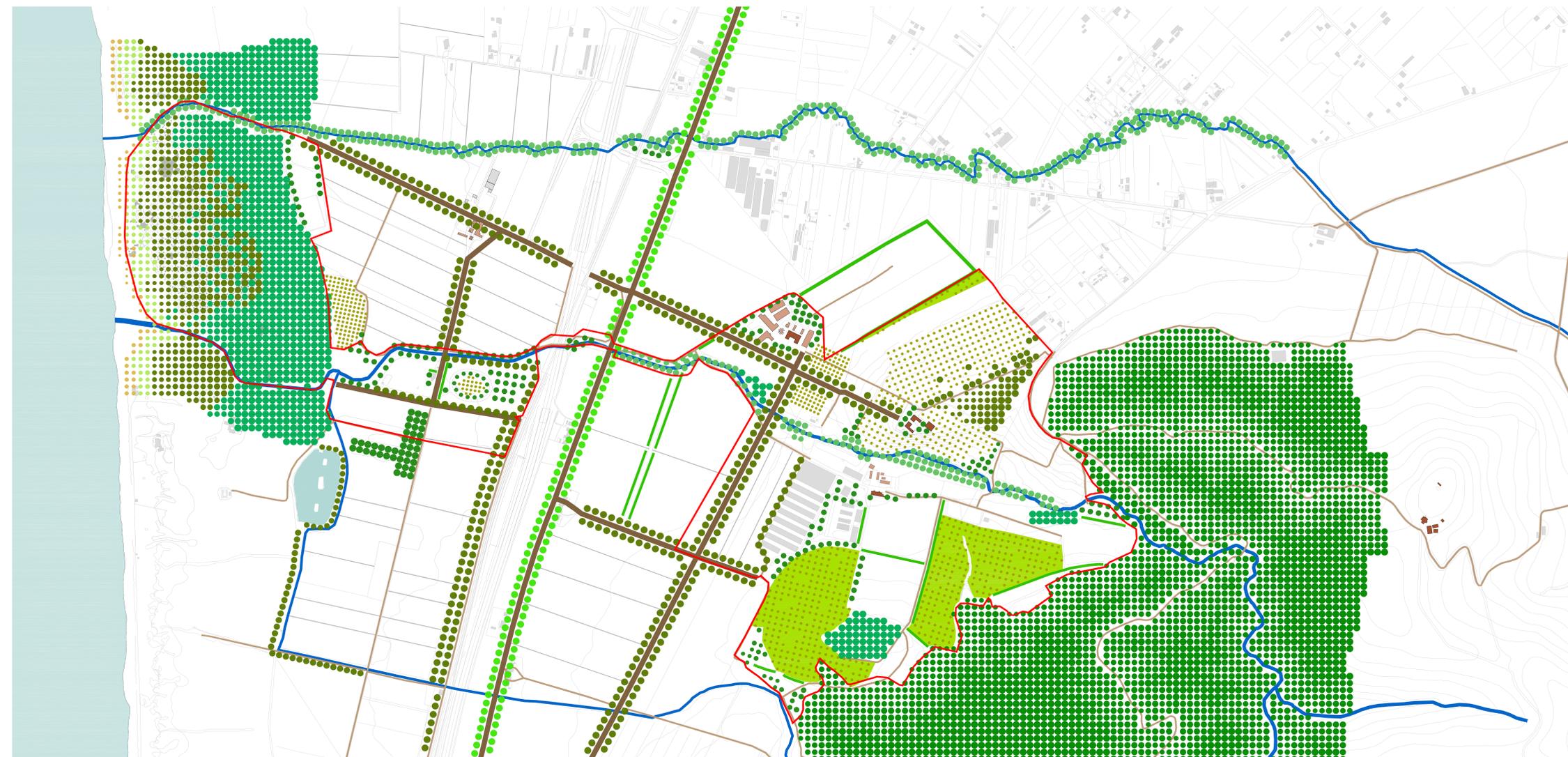
L'area di intervento è infine attraversata longitudinalmente dal **fosso Acqua Calda**, che dalla sorgente poco a monte della Villa Serristori scende a valle e sfocia nel mare in corrispondenza della pineta del

Tombolo.

Nel complesso, il paesaggio agrario presenta un **buon livello di conservazione.** Tuttavia, si possono evidenziare **alcune criticità parziali** che il progetto deve affrontare e risolvere:

- il fascio infrastrutturale costituito da ferrovia, Variante Aurelia e vecchia Aurelia produce una forte cesura nel paesaggio agrario ed impedisce ai corridoi ecologici di espletare la propria piena funzionalità; attualmente l'unico attraversamento possibile è rappresentato dal letto del fosso Acqua Calda, mentre lo storico Viale Serristori risulta di fatto interrotto;
- il fosso Acqua Calda necessita di interventi manutentivi lungo le sponde e presenta pericolo di esondazione a causa della sua conformazione morfologica, determinando un diffuso rischio idraulico per tutta la fascia pianeggiante;
- il paesaggio agrario presenta in generale segni di frammentazione a causa della parcellizzazione della struttura fondiaria;
- le falde sono impoverite a causa dei forti prelievi di acqua ad uso agricolo e della concentrazione dei punti di presa, con conseguente ingressione del cuneo salino; inoltre gli acquiferi presentano in generale un elevato livello di vulnerabilità ai fertilizzanti utilizzati per la produzione agricola;
- l'ex centro zootecnico risulta paesaggisticamente incoerente con il contesto, presenta condizioni di evidente degrado (edifici fatiscenti, alberature e viabilità in abbandono, ecc.) e determina situazioni di rischio ambientale per la presenza di reflui stagnanti e rifiuti pericolosi;
- gli ambiti collinari a nord del fosso Acqua Calda presentano condizioni di degrado ambientale diffuso, con crescita di piante infestanti ed assenza di manutenzione per le specie arboree di pregio;
- gli ambiti collinari a sud del fosso Acqua Calda evidenziano fenomeni di degrado come l'assenza di manutenzione a fossi, siepi, alberature, strade interpoderali ed aree boscate, l'abbandono degli appezzamenti ad oliveto e la presenza di incolti;
- gli edifici storici della Villa Serristori risultano totalmente abbandonati, e necessitano di interventi di recupero e riqualificazione al fine di arrestarne il crescente degrado;
- la viabilità interpoderale presenta soluzioni di continuità ed in generale evidenzia segni di scarsa manutenzione;
- l'area collinare risulta attraversata in direzione nord-sud dal tracciato di un elettrodotto.

Per una rappresentazione sintetica dei caratteri del paesaggio agrario si veda la fig.13 (struttura del paesaggio - stato attuale).



legenda

elementi del sistema insediativo

- edifici storici
- nuclei rurali aggregati

elementi del sistema infrastrutturale

- percorsi alberati con valenza paesaggistica ed ecologica, filari di Platanus ssp.
- percorsi alberati con valenza paesaggistica ed ecologica, filari di Pinus pinea
- percorsi interpoderali

elementi del sistema naturalistico

- cakileto
- ginepreto
- pineta
- pineta mista a lecceta
- lecceta
- vegetazione ripariale
- bosco delle colline, leccete a Viburnum tinus

elementi del sistema agrario

- oliveto moderno
- oliveto tradizionale coltivato
- oliveto tradizionale incolto o abbandonato
- filare di Pinus pinea
- filari e fasce boscate ornamentali
- siepi

elementi del sistema morfologico

- corsi d'acqua
- canali di drenaggio
- bacini d'acqua

perimetro UTOE 6

figura_13
struttura del paesaggio - stato di fatto

figura_13
struttura del paesaggio - stato di fatto



La vegetazione forestale del Tombolo

2.6. Valutazione qualitativa della vegetazione agricola e forestale Figg. 14, 15,16,17

Per completare la conoscenza dei caratteri paesaggistici dell'area di intervento, si riportano le risultanze delle valutazioni qualitative sulla vegetazione agricola e forestale prodotte ai fini del piano di gestione dei boschi, a cui si rimanda per più dettagliati approfondimenti in proposito. Tali indicazioni non costituiscono solo gli input per la parte operativa del citato piano di gestione, ma anche una "griglia" in base alla quale verificare la coerenza tra le scelte di progetto ed i valori paesaggistici ed ambientali evidenziati.

In tale prospettiva si è censita tutta la vegetazione dell'area di intervento per tipologie omogenee, anche all'esterno degli ambiti boschivi veri e propri e comprendendo le stesse colture agricole (si vedano in proposito le tavole 09 e 09 bis).

Per quanto riguarda gli elementi vegetazionali a sviluppo lineare, sono stati rilevati:

- tipologia (filare, siepe, arbusteto, etc.);
- composizione specifica;
- altezza massima e media;
- continuità verticale e orizzontale;
- eventuali annotazioni.

Per quanto concerne gli elementi vegetazionali areali, sono stati invece rilevati i seguenti aspetti:

- tipologia (bosco, uliveto, verde ornamentale, ecc.);
- composizione specifica;
- eventuali annotazioni.

Solo nel caso dei boschi, e delle fasce boscate di maggiore importanza, sono stati rilevati il tipo forestale di riferimento (ove identificabile), la forma di governo, l'altezza media, la struttura verticale e il grado di copertura.

I risultati di tali indagini sono evidenziati nella tavola 09 e nella tavola 09bis.

Le **tipologie vegetazionali areali** più diffuse nell'UTOE sono i **boschi** (51,3%), localizzati prevalentemente nel comparto del Tombolo, e gli **uliveti** (35,4%), localizzati, viceversa, prevalentemente nel comparto collinare. Secondarie, in termini di estensione, sono le restanti tipologie areali di vegetazione, alcune delle quali, tuttavia, di notevole interesse dal punto di vista testimoniale (sughereta), ecologico (vegetazione psammofila, uliveto tradizionale abbandonato, arbusteto, incolto arborato) e ornamentale (verde limitrofo agli insediamenti agricoli). Approfondendo il dettaglio sulle tipologie non boschive, discorso particolare meritano gli **uliveti tradizionali**, importanti non solo in termini quantitativi (essi infatti rappresentano da soli ben il 33% della vegetazione a estensione areale dell'area indagata), ma anche in termini qualitativi, trattandosi di elementi caratterizzanti a livello paesaggistico, dal discreto valore ornamentale e, specie per gli **uliveti abbandonati**, dal notevole valore ecologico.

Per quanto concerne invece le **tipologie vegetazionali di tipo lineare**

spiccano sia in termini quantitativi che qualitativi i **filari di pino domestico** sia per il valore ornamentale e che per il valore paesaggistico-testimoniale. Rilevante è inoltre la presenza di siepi di specie autoctone (19,4 %), a testimoniare l'elevata qualità ecologica diffusa dell'agroecosistema, nonché il frequente ricorso ad alberature di specie esotiche, con funzione frangivento o di mitigazione visiva, di scarso valore paesaggistico, ecologico ed ornamentale (costituite da cipresso dell'Arizona, cedro dell'Atlante, pino d'Aleppo ed eucalipto). La carta degli ambiti forestali e vegetazionali pregiati (tavola 10) traduce le risultanze delle indagini effettuate sul piano del valore, classificando le diverse formazioni che occupano l'area di intervento per ordine di importanza, e conseguentemente suggerendo una prima indicazione sui diversi gradi di attenzione a cui assoggettare gli ambiti stessi.

Tale valutazione è stata effettuata sulla base di tre criteri: il **valore ornamentale**, il **valore ecologico** ed il **valore testimoniale**. Ciascun ambito è stato quindi classificato in funzione di questi tre criteri tramite l'attribuzione di un punteggio, variabile da un minimo di 1 ad un massimo di 10. Ad ogni classe è stato inoltre associato un colore (rosa per il valore ornamentale, verde per il valore ecologico, giallo per il valore testimoniale), in modo che alle tonalità più scure corrispondesse un valore maggiore, ed alle tonalità più chiare un valore minore.

Dal punto di vista del **valore ornamentale**, gli ambiti più pregiati sono costituiti dalle **storiche alberature di pino domestico collocate lungo il percorso di via Serristori e di via Aemilia Scauri**. Significativo valore assumono anche le due formazioni di pino domestico localizzate rispettivamente nel cuore del Tombolo e sulla collina a nord-est di Villa Serristori, oltre che un uliveto moderno situato nella zona pianeggiante. Di valore medio appaiono invece le formazioni di pino marittimo e la lecceta di transizione del Tombolo, oltre agli uliveti tradizionali situati in collina. Le restanti formazioni sono contraddistinte infine da un valore ornamentale trascurabile.

Sotto l'aspetto del **valore ecologico**, gli ambiti di maggior pregio sono rappresentati da **tutta la vegetazione che occupa le formazioni dunali** (cakileto, ginepreto, pinete) e dalla **lecceta situata sul poggio a nord del fosso Acqua Calda**. Questa attribuzione di valore è peraltro confermata dall'elevato grado di tutela imposto per tali ambiti, sia livello di normativa comunitaria (direttiva "habitat", 43/92 CE) che secondo le leggi della Regione Toscana (L.R. 56/2000). Di minor valore risultano le leccete del Tombolo, la fascia di vegetazione ripariale e gli uliveti abbandonati. Di valore ecologico scarso appaiono infine le arboricoltura attualmente in uso, specie se gestite secondo criteri industriali.

Per quel che concerne il **valore testimoniale**, grande rilievo assumono **tutta la vegetazione dunale** (cakileto, ginepreto, pinete) e le **formazioni di pino marittimo situate in collina**. Questi ambiti rappresentano infatti importanti sopravvivenze degli antichi assetti naturalistici del litorale maremmano (il cakileto ed il ginepreto) e delle tra-



la pineta del Tombolo

sformazioni operate dall'uomo a partire dalla fine del XVIII secolo (le pinete). Grande valore assumono pure gli storici viali alberati Serristori ed Aemilia Scauri. Anche tutti gli oliveti tradizionali, sia in uso che in stato di abbandono, rivestono un valore testimoniale medio-alto. Gli altri ambiti si caratterizzano invece per un valore abbastanza basso.

Sommando i punteggi relativi a ciascun valore si è determinato infine il valore complessivo dei diversi ambiti forestali e vegetazionali. **Considerando il valore totale, gli ambiti di maggior pregio si confermano essere quelli occupati dalle formazioni dunali (cakileto, ginepreto, pinete) e le alberate appartenenti ai viali storici (Serristori ed Aemilia Scauri).** Di pregio un po' inferiore risultano gli oliveti tradizionali in disuso e la lecceta di transizione del Tombolo, mentre ad un livello ancora più basso si collocano le leccete tipiche e gli oliveti tradizionali in uso. Gli altri ambiti si caratterizzano infine per un valore complessivo relativamente basso. Si veda la fig.17.



la pineta dell'area collinare nei pressi di villa serristori



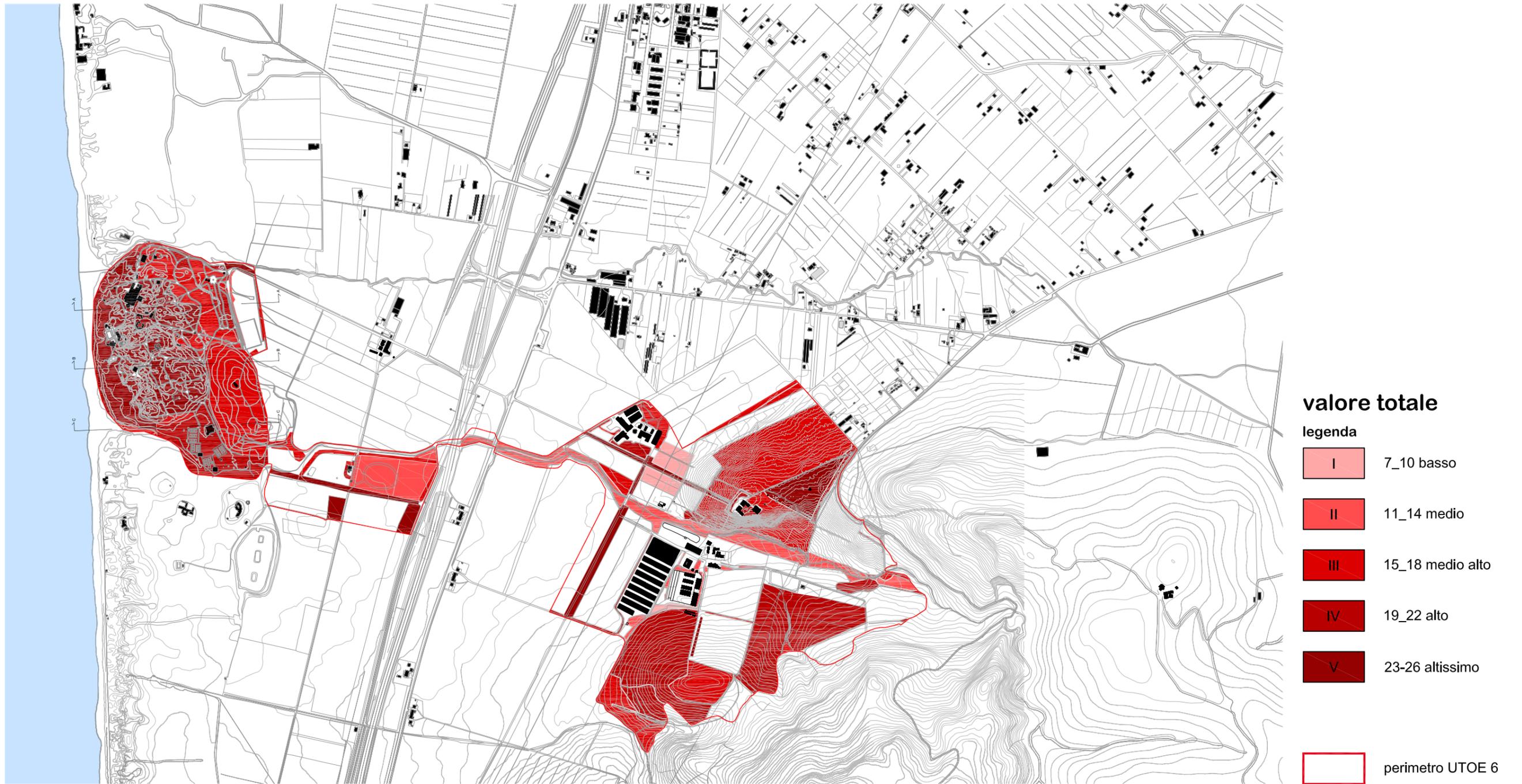
figura_14
carta del valore ornamentale



figura_15
carta del valore testimoniale



figura_16
carta del valore ecologico



figura_17
carta del valore complessivo



la fascia litoranea: le dune del tombolo



oliveto della fascia pianeggiante

3. Sintesi dei vincoli e degli indirizzi progettuali derivanti dallo stato di fatto

Al fine di tradurre sul piano dell'operatività il percorso conoscitivo descritto nel precedente capitolo 2, si propone a una sintesi dei vincoli e degli indirizzi derivanti dall'analisi dei caratteri paesaggistico-ambientali del contesto di intervento, sia a livello di stato di fatto che in rapporto agli scenari di progetto. Tali indicazioni sono state interpretate in termini di potenzialità e di criticità con riferimento a ciascun ambito paesaggistico (fasce) in cui è stata suddivisa l'area di intervento. Sulla base di questa "griglia", come si vedrà, sono poi stati individuati i capisaldi del progetto paesaggistico.

Fascia litoranea

potenzialità

- il complesso ambientale delle dune e della retrostante pineta costituisce parte di **un sistema paesaggistico che si sviluppa a scala sovralocale**, configurando un corridoio ecologico che caratterizza per larghi tratti l'intero contesto maremmano;
- **le dune e le relative fasce di vegetazione psammofila (cakileto e ginepreto) rappresentano un ambito ecologicamente pregiato**, il cui valore appare ancora più significativo in considerazione della generalizzata artificializzazione dei litorali italiani;
- **la pineta, benché di origine antropica, è un elemento consolidato del paesaggio culturale maremmano.**

criticità

- Il cakileto presenta situazioni di impoverimento e degrado, che richiederebbero interventi di salvaguardia e di puntuale ricostruzione;
- la pineta viene progressivamente soppiantata dalle formazioni di latifoglie (leccete) che la sostituiscono per rinaturalizzazione spontanea;
- l'emungimento di acqua dalla falda in prossimità del litorale provoca l'impoverimento degli acquiferi e la conseguente ingressione del cuneo salino;
- la realizzazione del nuovo insediamento turistico nel Tombolo implica potenziali criticità legate alla compatibilità con il patrimonio boschivo esistente (percentuale di abbattimenti) ed ai sistemi di approvvigionamento energetico (interferenze con gli apparati radicali delle piante);
- l'utilizzo della spiaggia a fini balneari rischia di ingenerare situazioni di incompatibilità con la tutela dei caratteri morfologici e naturalistici degli ambiti dunali.

Fascia pianeggiante, fascia delle infrastrutture e fascia pedecollinare

potenzialità

- il paesaggio agrario degli ambiti pianeggianti e pedecollinari, benché parzialmente impoverito per la crescente meccanizzazione dell'attività produttiva, conserva significativi elementi di valore paesaggistico ed ambientale, come le alberature interpoderali o stradali (specie lungo il viale Serristori, la via Aemilia Scauri e la vecchia Aurelia), la viabilità storica ed i percorsi interpoderali, alcune colture caratteristiche come gli oliveti, i nuclei agricoli consolidati (Casone Serristori) e le case coloniche sparse; tutti questi elementi dovrebbero essere concepiti in termini sinergici ed opportunamente messi a sistema;
- il fosso Acqua Calda (con la relativa fascia di vegetazione ripariale) è un importante corridoio ecologico, che mette in comunicazione le colline dell'entroterra con la fascia delle pinete, le dune ed il mare.

criticità

- **il fascio infrastrutturale costituito da ferrovia, Variante Aurelia e vecchia Aurelia produce una forte cesura nel paesaggio agrario** ed impedisce ai corridoi ecologici di espletare la propria piena funzionalità; attualmente l'unico attraversamento possibile nell'area di intervento è rappresentato dal letto del fosso Acqua Calda, mentre lo storico viale alberato che metteva in comunicazione il Casone Serristori con la pineta risulta di fatto interrotto;
- il paesaggio agrario presenta in generale segni di frammentazione a causa della parcellizzazione della struttura fondiaria e delle interruzioni nelle reti dei percorsi;
- il fosso Acqua Calda necessita di interventi manutentivi lungo le sponde e presenta pericoli di esondazione a causa della sua conformazione morfologica, determinando un diffuso rischio idraulico per tutta la fascia pianeggiante; lo stesse criticità sono determinate peraltro dal corso del fosso Carestia;
- le falde sono impoverite a causa dei forti prelievi di acqua ad uso agricolo e della concentrazione dei punti di presa, con conseguente ingressione del cuneo salino; inoltre gli acquiferi presentano in generale un elevato livello di vulnerabilità ai fertilizzanti utilizzati per la produzione agricola;
- l'ex centro zootecnico risulta paesaggisticamente incoerente con il contesto, presenta condizioni di evidente degrado (edifici fatiscenti, alberature e viabilità in abbandono, ecc.) e determina situazioni di rischio ambientale per la presenza di reflui stagnanti e rifiuti pericolosi.



il paesaggio della fascia collinare dalla villa serristori: l'oliveta tradizionale ed il fosso acqua calda

Fascia collinare

potenzialità

- il complesso della Villa Serristori comprende edifici di significativo valore storico e paesaggistico, tra cui la residenza padronale (costruita attorno 1660), le ex scuderie e la cappella (ideata nel 1830 circa);
- nel suo assieme, l'agromosaico degli ambiti collinari si configura con un complesso ecosistema ricco di valenze naturalistiche e paesaggistiche;
- gli ambiti coltivati ad oliveto, benché in parte degradati e bisognosi di manutenzione, rappresentano una componente caratteristica del paesaggio agrario collinare;
- gli ambiti incolti presentano processi di rinaturalizzazione spontanea che hanno portato alla formazione di habitat di particolare importanza naturalistica.

criticità

- le aree collinari a nord del fosso Acqua Calda presentano condizioni di degrado ambientale diffuso, con crescita di piante infestanti ed assenza di manutenzione per le specie arboree di pregio;
- gli ambiti collinari a sud del fosso Acqua Calda evidenziano fenomeni di degrado come l'assenza di manutenzione a fossi, siepi, alberature, strade interpoderali ed aree boscate, l'abbandono degli appezzamenti ad oliveto e la presenza di incolti;
- i versanti collinari più acclivi, specie in assenza di manutenzione, sono esposti al rischio di eventi franosi;
- gli edifici storici della Villa Serristori risultano totalmente abbandonati, e necessitano di recupero e di riqualificazione al fine di arrestarne il crescente degrado;
- la viabilità evidenzia in generale segni di frammentazione e di scarsa manutenzione;
- tutta l'area collinare risulta attraversata in direzione nord-sud dal tracciato di un elettrodotto.



il nuovo insediamento del Tombolo (vista prospettica della contestualizzazione e del rapporto edifici e paesaggio)



nuovo insediamento della collina (vista prospettica della contestualizzazione delle **unità residenziali integrate** lungo via dei cannoni. L'intervento riproporrà la

4. Descrizione degli interventi del masterplan "Serristori"

Fig. 18

In considerazione degli eccezionali valori paesaggistici ed ambientali del contesto, il piano attuativo prevede diffuse misure di salvaguardia ed alcuni interventi di trasformazione controllata, tesi a recuperare le superfici esistenti per l'insediamento di nuove funzioni ricettive.

Come meglio descritto nella relazione illustrativa generale, tali interventi comporteranno la realizzazione di due insediamenti: uno presso il Tombolo, in sostituzione delle strutture dismesse dell'ex Club Mediterraneo; l'altro negli ambiti collinari, a recupero del complesso di Villa Serristori e delle volumetrie delle ex Porcarecce.

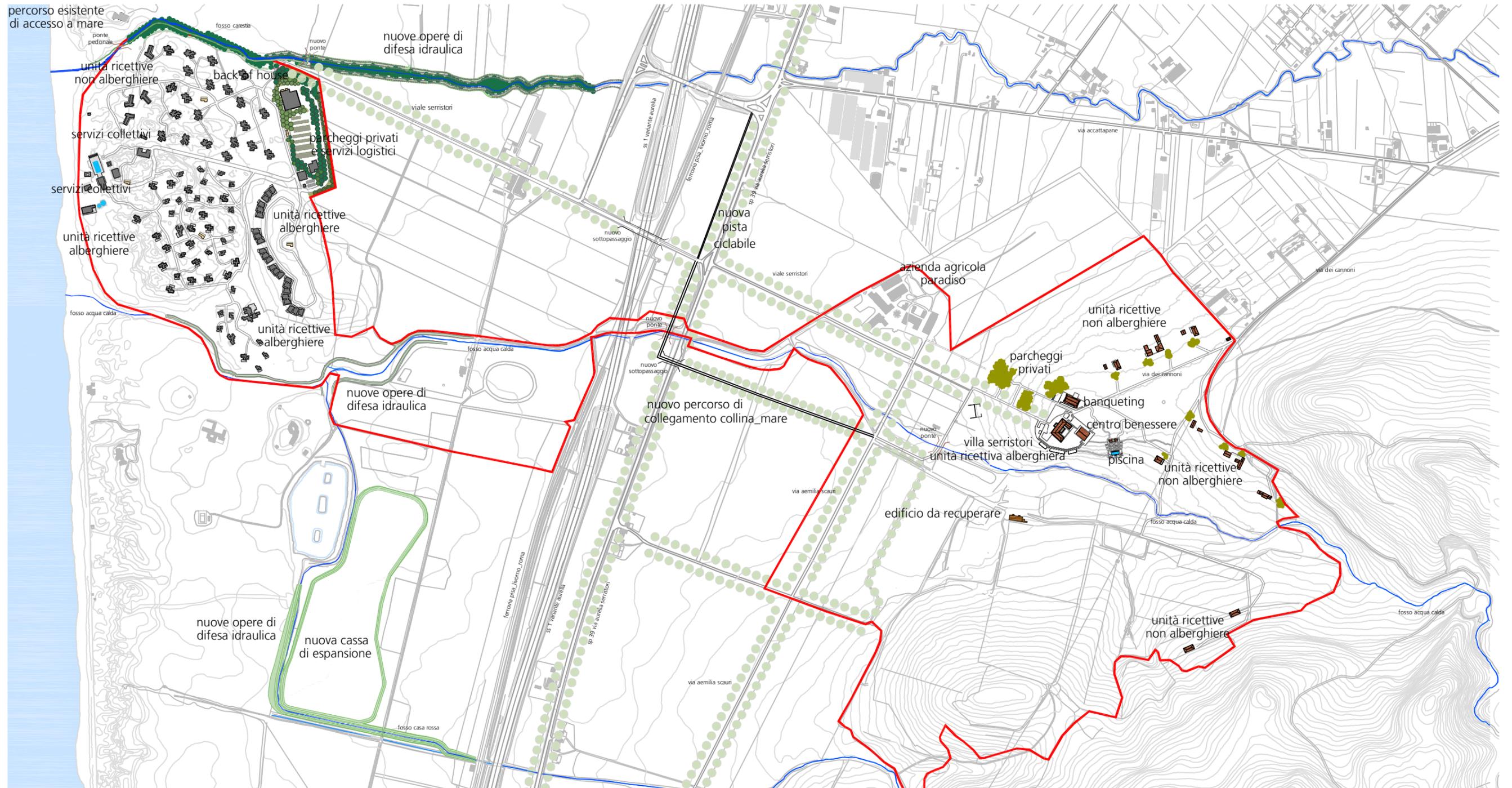
L'insediamento costiero sarà costituito da piccoli edifici puntuali (unità ricettive e residenziali nel contesto di un "villaggio integrato") e da alcuni edifici per servizi. Nel seguito della presente relazione si illustrerà come tale intervento sia stato concepito al fine di salvaguardare i delicati assetti morfologici e naturalistici del Tombolo.

L'insediamento collinare sarà invece costituito da una porzione ad albergo (comprendente anche i servizi generali), da realizzare recuperando il complesso di Villa Serristori, e da un certo numero di unità residenziali integrate diffuse (anche in questo caso piccoli edifici puntuali), quasi interamente collocate a nord del fosso Acqua Calda. Anche in questo caso, si rimanda al prosieguo della relazione per gli approfondimenti relativi alla contestualizzazione paesaggistica dell'intervento.

I due insediamenti, benché separati ed autonomi, costituiranno parte dello stesso "villaggio integrato", e pertanto saranno collegati da un nuovo percorso interno a prevalente carattere ciclopedonale. Questo percorso sostituirà il camminamento che attualmente si sviluppa lungo il fosso Acqua Calda, in ambiti a rischio di esondazione e pertanto non transitabili in condizioni di sicurezza. L'attraversamento (in sottopassaggio) del fascio infrastrutturale sarà contestualizzato con opere paesaggistiche che restituiranno continuità alla direttrice di viale Serristori.

Come meglio illustrato nella relazione generale e negli specifici elaborati di progetto, l'accessibilità all'insediamento costiero verrà garantita tramite una strada sita a nord e dell'UTOE, in parte da realizzare ex novo. Oltre ad un nuovo parcheggio privato da contestualizzare paesaggisticamente, il piano ipotizza anche la realizzazione di un parcheggio pubblico (per l'accesso al mare) a monte del fosso Carestia, pure contestualizzato nel paesaggio della pianura agricola. L'accesso all'insediamento collinare avverrà invece tramite via Accattapanè e via dei Cannoni.

L'intervento comporterà infine la realizzazione di opere di difesa idraulica, a protezione del nuovo insediamento costiero e, più in generale, di tutti gli ambiti pianeggianti compresi tra la collina e le dune del Tombolo. Nel seguito della relazione si illustreranno gli accorgimenti tesi a garantire una adeguata contestualizzazione paesaggistica di tali opere.



figura_18
planimetria generale

5. Obiettivi del progetto paesaggistico

Come evidenziato tramite le analisi sintetizzate nei capitoli precedenti, l'intervento per la riqualificazione dell'UTOE "Serristori" riguarda un contesto ricco di eccezionali valenze paesaggistiche ed ambientali. Si tratta infatti di un ambito fortemente caratterizzato ove coesistono tutte le tipologie tipiche del paesaggio toscano (il litorale, la pineta, la pianura coltivata, la collina), a cui si accompagnano ad alcune significative "emergenze" di carattere storico-testimoniale (come ad esempio la Villa Serristori). Intervenire in questo delicato contesto implica una attenta capacità di dialogare con l'esistente tesa a garantire la salvaguardia degli assetti paesaggistici e dei diffusi valori ambientali. Tale approccio può essere sintetizzato nei tre seguenti obiettivi.

A. La connettività

Il primo obiettivo del progetto è il **miglioramento della connettività**, sia all'interno dell'UTOE che tra questa ed il contesto circostante. La frammentazione del paesaggio è infatti tra i principali fattori di degrado del territorio a livello percettivo e funzionale, soprattutto a causa della cesura determinata dal fascio delle infrastrutture (nuova e vecchia Aurelia, linea ferroviaria), ma anche per la crescente parcelizzazione degli ambiti coltivati. Se il territorio può essere paragonato ad un complesso organismo, la rete dei percorsi diventa quindi il sistema circolatorio in grado di connettere e vitalizzarne le diverse componenti, che altrimenti risulterebbero impossibilitate ad interagire tra loro. In altre parole, solo grazie ad una robusta rete di percorsi – specie se a servizio della mobilità "lenta" – sarà possibile **ricucire cesure e soluzioni di continuità, ricostruendo sinergie tra ambiti oggi sconnessi e collegamenti capaci di superare la frammentazione del territorio**. In questa prospettiva, **mare, dune, pineta, pianura agricola, ambiti collinari e insediamenti devono essere concepiti come parti di un grande mosaico**, rispetto a cui i percorsi, opportunamente differenziati per tipologie e caratteristiche (strade carrabili pubbliche, strade carrabili private, tracciati ciclopedonali), costituiscono il legante capace di ricomporre le diverse tessere in un quadro d'insieme. Da un altro punto di vista, il sistema dei percorsi (attrezzabili con punti di sosta, spazi di ristoro e adeguata segnaletica esplicativa), potrebbe costituire una direttrice privilegiata attraverso cui **favorire la scoperta del territorio di Castagneto e della sua eccezionale ricchezza**. In questo senso il miglioramento della connettività non gioverebbe solo agli utenti del nuovo insediamento ma, più in generale, agli abitanti del luogo, agli altri turisti ed ai visitatori occasionali.

B. La sostenibilità

Il secondo obiettivo del progetto è la **compatibilità tra salvaguardia e sviluppo**. Tale requisito si lega al tema del **turismo sostenibile**, con tutte le implicazioni che questo approccio comporta. In presenza di valori ambientali così forti e di equilibri ecologici così delicati, sarebbe inconcepibile intervenire sul territorio in modo "invasivo" e "demiurgico" (ricercando cioè una innovazione non necessaria e probabilmente dannosa), quando invece il progetto si deve concentrare sul **rafforzamento**, la **ricucitura** ed in qualche caso la **ricostruzione dell'esistente**. Il requisito della sostenibilità implica una serie di collari, come la **salvaguardia dei caratteri naturalistici e morfologici dei contesti più pregiati** (su tutti, le dune, la pineta e l'agroecosistema collinare), il **risparmio di suolo**, l'**efficienza energetica** e l'**utilizzo di fonti rinnovabili**, la **riduzione dei rischi ambientali**, e così via. Il tema della sostenibilità non rappresenta solo un requisito imprescindibile a livello "etico", ma anche un "valore aggiunto" per la struttura ricettiva. Interesse pubblico ed interesse privato concorrono quindi alla individuazione di assetti insediativi rispettosi dell'esistente e capaci di dialogare con un territorio fragile e prezioso.

C. Il rispetto delle vocazioni territoriali e paesaggistiche

Il terzo obiettivo del progetto, strettamente collegato al secondo, è il **rispetto delle vocazioni funzionali del territorio**, definendo **regimi di tutela e destinazioni compatibili con i valori paesaggistici** dei diversi ambiti di intervento, anche ragionando sulla **maggiore o minore edificabilità dei vari contesti**. Come si illustrerà in modo più approfondito nel capitolo successivo, il riconoscimento di tali vocazioni non deve essere inteso nei termini di una rigida zonizzazione urbanistica, quanto piuttosto come un'attività di indirizzo tesa ad **evidenziare le peculiarità paesaggistiche** dei luoghi e a **verificare le compatibilità** tra queste valenze ed i possibili interventi di trasformazione, **affinché attraverso il progetto le identità territoriali risultino salvaguardate e valorizzate**.

6. Il progetto paesaggistico

6.1. Indirizzi generali

Le eccezionali valenze ambientali del contesto di intervento impongono che i temi paesaggistici assumano una assoluta centralità nella costruzione del progetto. In conseguenza di questo, agli indirizzi elencati a seguire, si deve premettere un indirizzo a monte di tutti gli altri, che consiste appunto nel concepire progetto paesaggistico e progetto generale come un tutt'uno. Come si comprenderà meglio proseguendo nella lettura della presente relazione, questo indirizzo è assolutamente rispettato. Gli indirizzi di seguito enunciati sono infatti così condizionanti che non sarebbe stato possibile immaginare un progetto che non incorporasse i requisiti paesaggistici tra i suoi aspetti fondativi. Non va del resto dimenticato che, come sottolinea la recente Convenzione Europea, tutto è paesaggio, nella misura in cui il paesaggio è la risultante, a livello percettivo e funzionale, di tutti gli interventi che incidono sul territorio. Progettare il paesaggio non significa allora introdurre misure di mitigazione a posteriori, quanto piuttosto concepire fin da subito tutti gli interventi (non solo le opere a verde, ma anche l'architettura, la viabilità e le infrastrutture) in termini paesaggistici.

Il primo indirizzo del progetto è il **mantenimento della ricchezza tipologica che contraddistingue il contesto di intervento**. Come già ricordato, l'UTOE "Serristori" è uno straordinario "spaccato" del paesaggio toscano, ove coesistono ambiti litoranei, boschi, campi coltivati e colline. Salvaguardare questa complessità, ed anzi farla diventare un "valore aggiunto" dell'intervento, è pertanto un tema imprescindibile per il progetto.

Un secondo indirizzo, consequenziale al primo, è la **salvaguardia e la valorizzazione degli ambiti più pregiati sotto l'aspetto ecologico e paesaggistico**, come le dune, la pineta ed in generale tutte le formazioni boscate significative. Questo indirizzo implica la necessità di individuare modalità di intervento compatibili con i valori ambientali da tutelare, specie nel Tombolo, ove i nuovi episodi edilizi devono essere inseriti senza alterare la compattezza delle masse boscate né interferire con gli ambiti più delicati dal punto di vista naturalistico.

Altrettanta importanza assume la **tutela degli assetti strutturali dell'agroecosistema collinare**. A questo fine diventano essenziali sia il mantenimento delle valenze produttive del paesaggio, sia la **conservazione ed il rafforzamento degli elementi di biodiversità dell'ecosistema**. In tale prospettiva assumono particolare risalto le colture tradizionali, come gli oliveti, ma anche gli incolti, per la propria capacità di costituire habitat per specie animali selvatiche. Altro indirizzo del progetto è il **rafforzamento della baricentricità del complesso Serristori**, storico "fulcro" del territorio agricolo collinare, anche attraverso la riproposizione delle sistemazioni paesaggistiche caratteristiche delle ville rinascimentali.

L'ultimo indirizzo di progetto, in diretta relazione all'obiettivo della

connettività, è il **potenziamento della viabilità minore** (specie con riferimento alla necessità di rafforzare il collegamento tra il mare e la collina) e dei corridoi ecologici (come ad esempio i fossi Acqua Calda e Carestia). Altra implicazione di questo indirizzo è, naturalmente, la **salvaguardia delle valenze paesaggistiche dei viali storici** affiancati da filari di pini domestici (su tutti, il viale Serristori e via Aemilia Scauri).

6.2. Le vocazioni territoriali

Figg. 19, 20, 21

Al fine di dare attuazione agli indirizzi sopra sintetizzati, diventa imprescindibile individuare regimi di tutela e destinazioni compatibili con le potenzialità urbanistiche ed i caratteri peculiari dei diversi ambiti di intervento. Queste **"vocazioni territoriali"** sono state definite a partire dalla suddivisione in ambiti paesaggistici e sulla scorta delle analisi effettuate, prevedendo in alcuni casi una ulteriore disarticolazione delle categorie evidenziate in fase di analisi.

A livello di estrema sintesi, l'esplicitazione delle "vocazioni" ha consentito di individuare gli ambiti meno adatti agli interventi di trasformazione (i più pregiati sotto l'aspetto ecologico e paesaggistico), ma anche le modalità di intervento più appropriate per ciascun ambito. In forza di questa lettura, che ha indirizzato alla salvaguardia delle dune e delle pinete, **l'insediamento del Tombolo è stato spostato il più possibile verso l'entroterra**, presso le zone meno pregiate dal punto di vista morfologico e naturalistico. A questo proposito giova ricordare che gli ambiti dunali veri e propri corrispondono grossomodo alle aree occupate dal cakileto, dal ginepreto e dalle pinete. A livello morfologico questi ambiti sono costituiti da una prima duna fissa, una porzione retrodunale, una seconda duna fissa e una seconda porzione retrodunale. Alle spalle della seconda duna si sviluppano formazioni con prevalenza di leccete, su aree pianeggianti (a nord) o su terreno leggermente ondulato (a nord). Come visto nei paragrafi precedenti, **gli ambiti occupati dal cakileto, dal ginepreto e dalle pinete corrispondono alle aree di maggior pregio complessivo**. Risulta pertanto evidente la **necessità di limitare gli interventi di trasformazione al loro interno**, e di **spostare una parte dei nuovi insediamenti verso le aree dell'entroterra** (leccete e piana agricola), meno pregiate sotto tutti gli aspetti. Piuttosto che sovraccaricare gli ambiti più sensibili e pregiati con un peso insediativo non sostenibile, appare cioè più opportuno collocare una porzione consistente dei nuovi edifici ricettivi nelle leccete. Sempre seguendo lo stesso criterio, appare inoltre preferibile **spostare l'area per i servizi logistici (parcheggio privato, back of house, centrali tecnologiche, ecc.) al di là delle aree boschive**, in corrispondenza di una porzione della piana agricola che potrà essere caratterizzata come **nuovo "paesaggio di transizione"**. Grazie a questa impostazione risulterà possibile garantire la salvaguardia integrale del cakileto e, con la sola eccezione dei sedimi già destinati ai servizi generali (piscine, ristorante, ecc.), del

ginepreto, oltre che la riqualificazione della pineta (come meglio descritto nel paragrafo 6.4.1).

Altro tema suggerito dalle analisi (in parte sopra accennato) è la **creazione di "ambiti di transizione"** tra contesti paesaggistici magari contigui ma molto diversi - e potenzialmente conflittuali - tra loro. È così emersa la necessità di individuare un ambito di mediazione tra le leccete del Tombolo e la pianura agricola, ma anche tra il fascio infrastrutturale e la campagna a valle della Variante Aurelia. Il primo ambito è apparso adatto ad interventi di trasformazione per l'insediamento delle attività ricettive più impattanti (servizi logistici) ma anche finalizzati alla ricostruzione di una trama paesaggistica bisognosa di consolidamento. Il secondo ambito (chiamato "ecotono") si è reso invece necessario per la mitigazione degli impatti delle infrastrutture rispetto al territorio circostante.

Come si può verificare dall'elenco riportato a seguire, per ciascun ambito sono stati definiti i seguenti parametri: regime di salvaguardia, funzioni compatibili, edificabilità. Quest'ultimo aspetto non riguarda solo la densità insediativa, ma anche le tipologie edilizie degli interventi previsti.

Per una immediata visualizzazione degli ambiti, si vedano in particolare la planimetria (figg. 19, 20) e le sezioni paesaggistiche (fig. 21).

A. fascia litoranea

A.1. arenile e cakileto

- regime di tutela: salvaguardia integrale
- funzioni compatibili: attrezzature balneari leggere
- edificabilità: minima o nulla (interventi reversibili)

A.2. ginepreto

- regime di tutela: salvaguardia integrale
- funzioni compatibili: servizi generali per le attività ricettive e residenza turistica
- edificabilità: minima o nulla (solo su sedimi già edificati)

A.3. pineta

- regime di tutela: salvaguardia orientata
- funzioni compatibili: residenza turistica
- edificabilità: limitata o nulla (solo su sedimi già edificati)

A.4. pineta mista a lecceta e lecceta

- regime di tutela: trasformazione controllata
- funzioni compatibili: residenza turistica
- edificabilità: media (preferibilmente su sedimi già edificati)

B. fascia pianeggiante

B.1. ambito di transizione

- regime di tutela: trasformazione controllata
- funzioni compatibili: servizi logistici, centrali tecnologiche e parcheggi
- edificabilità: medio-alta

B.2. piana agricola

- regime di tutela: salvaguardia orientata
- funzioni compatibili: attività agricola
- edificabilità: limitata

B.3. ecotono delle infrastrutture

- regime di tutela: riqualificazione ambientale
- funzioni compatibili: mitigazione ambientale
- edificabilità: nulla

C. fascia delle infrastrutture

- regime di tutela: riqualificazione ambientale
- funzioni compatibili: mitigazione ambientale
- edificabilità: nulla

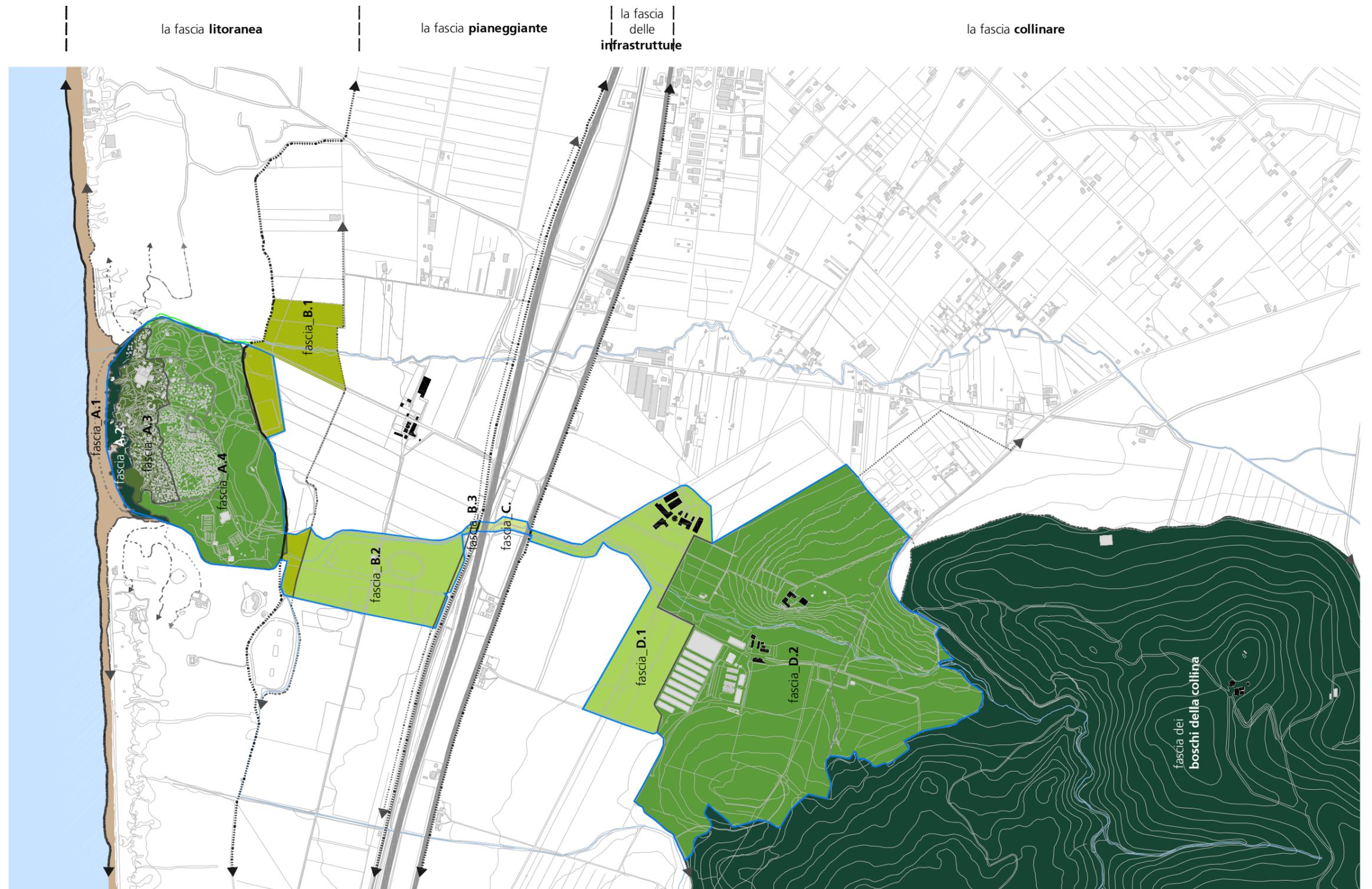
D. fascia collinare

D.1. area agricola pedecollinare

- regime di tutela: salvaguardia orientata
- funzioni compatibili: attività agricola
- edificabilità: limitata

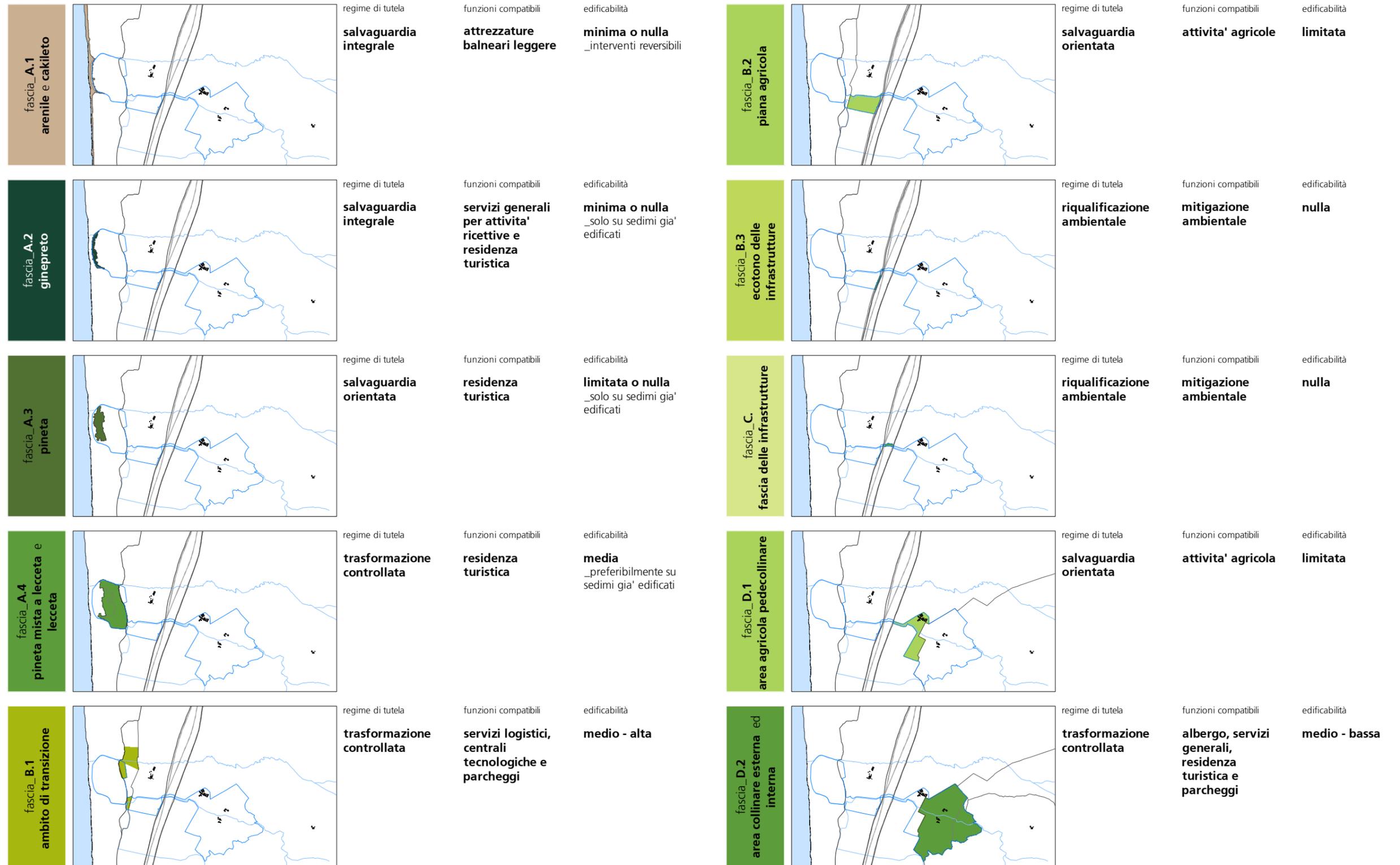
D.2. area collinare esterna ed interna

- regime di tutela: trasformazione controllata
- funzioni compatibili: albergo, servizi generali, residenza turistica, parcheggi
- edificabilità: medio-bassa

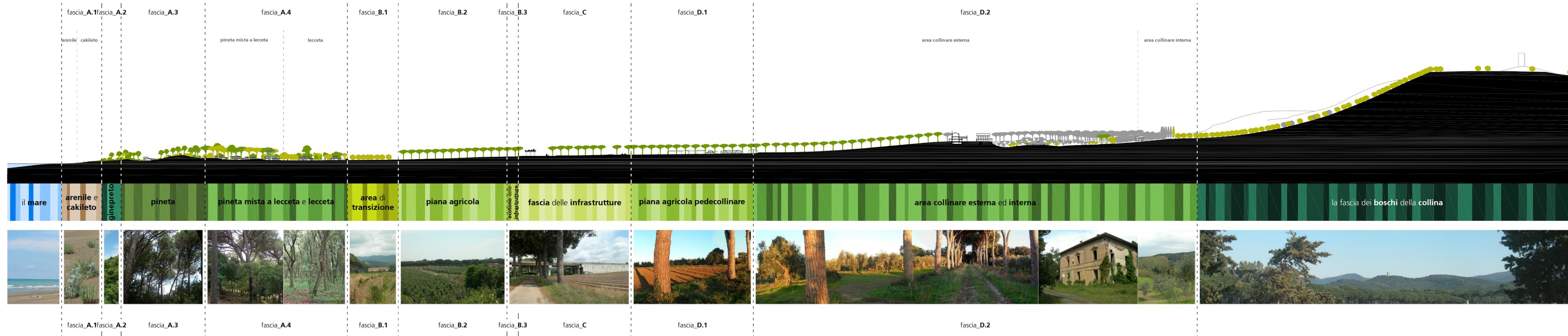


figura_19
le vocazioni funzionali - planimetria

progetto di inserimento paesaggistico
relazione preliminare



figura_20
le vocazioni funzionali - legenda



figura_21
le vocazioni funzionali - sezione

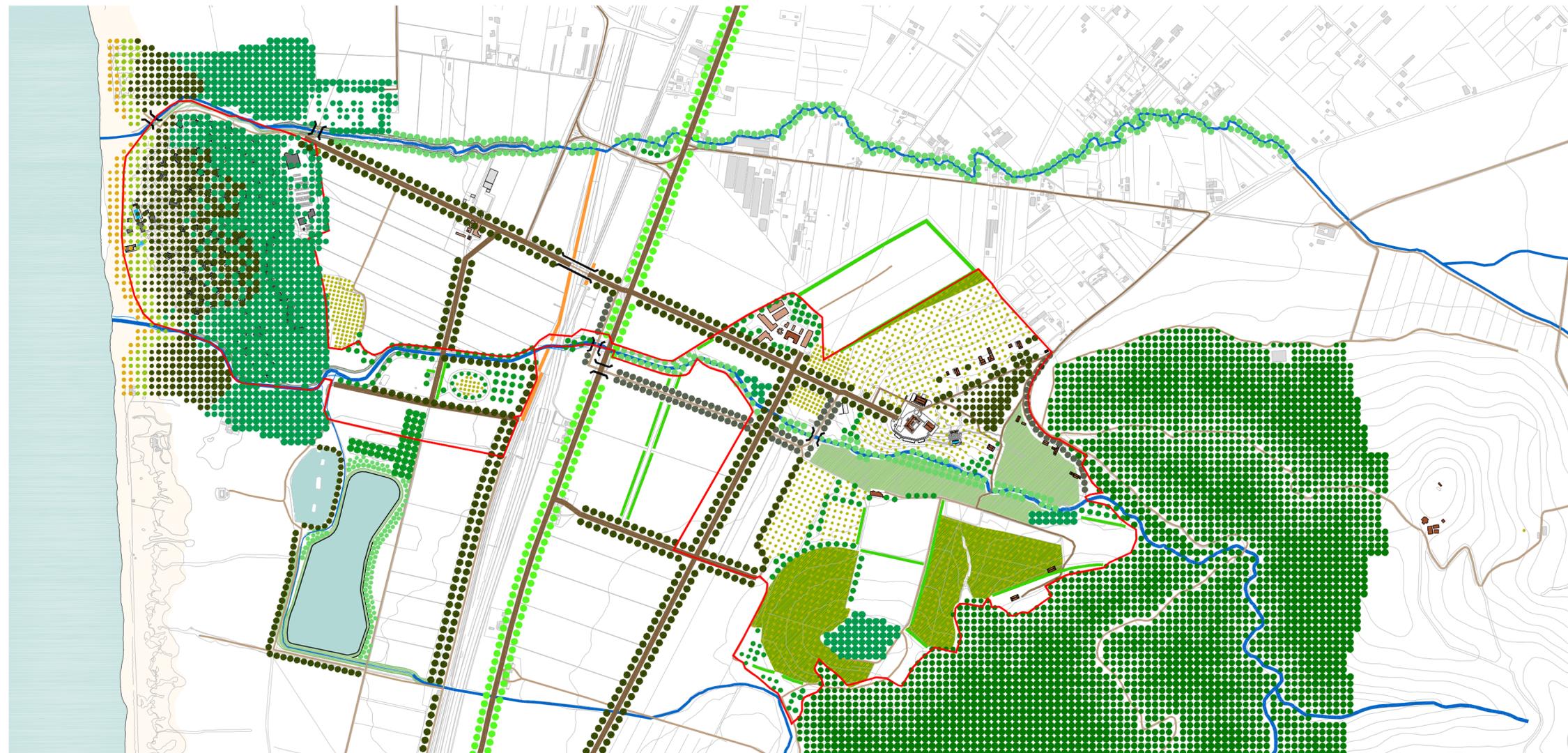
figura_21
le vocazioni funzionali - sezione

6.3. La struttura del paesaggio

Figg. 22, 23

In base alle vocazioni territoriali è stata definita l'impostazione generale del progetto, stabilendo in particolare dove localizzare gli interventi di trasformazione e regolamentandone le modalità. Questa sorta di "zonizzazione", per quanto supportata da valutazioni approfondite, non è tuttavia sufficiente per conseguire gli obiettivi di progetto, che non possono esaurirsi in una mera "griglia" di vincoli e prescrizioni, ma impongono piuttosto una progettualità attiva, tesa alla salvaguardia, al rafforzamento e talora anche alla ricostruzione di determinati assetti paesaggistici. Si è imposta così la necessità di evidenziare, anche se a livello "evocativo" e schematico, i principali temi del progetto, prefigurando quegli assetti territoriali strategici che vanno sotto il nome di "struttura del paesaggio" (si veda in particolare le figg. 22, 23). La struttura del paesaggio definisce con immediatezza tutti i capisaldi dello stato di fatto e di progetto, evidenziando gli elementi areali e sistemici (siano essi di carattere naturalistico o di origine antropica) che concorrono alla determinazione degli assetti paesaggistici. Come anticipato nelle premesse, il contesto di intervento è così fortemente strutturato che il progetto deve essenzialmente saper riconoscere questa struttura ed operare, in modo quasi "chirurgico" con puntuali interventi di rimessa a sistema. La planimetria rappresentata nella figura 22 sintetizza ed esemplifica in termini evocativi questa filosofia di progetto. L'area del Tombolo è caratterizzata dalle successioni ecologiche: vi si distinguono il cakileto, il ginepreto, le pinete, le pinete miste a lecceta, la lecceta. La continuità e l'estensione del segno sottintendono la necessità di **interventi ricostruttivi laddove si manifestano situazioni di impoverimento o degrado. Il cakileto, in particolare, viene prolungato verso il mare**, a costituire una fascia di trenta metri almeno. Gli edifici del Tombolo, ridotti ad episodi puntiformi, quasi scompaiono sotto le chiome degli alberi. Oltre la lecceta si colloca **l'ambito di transizione per i servizi logistici e per il parcheggio pubblico esterno, connotato paesaggisticamente come un'area boscata**. Una fascia di lecci funge da schermo visivo e barriera antirumore verso la campagna e le vicine infrastrutture viabilistiche. **La piana agricola è disegnata dalla maglia dei percorsi**, tra cui spiccano gli **storici viali alberati** con pini domestici e la direttrice più antica della vecchia Aurelia, ombreggiata invece da platani. Una rete oggi a tratti interrotta, che tuttavia nel disegno trova la prefigurazione della **ricucitura resa possibile dall'intervento**. Il viale Serristori, che come una corda tesa congiunge pineta e collina, attraversa il fascio delle infrastrutture, superando la barriera di massicciate e viadotti con **un nuovo sottopassaggio, la cui connotazione in chiave paesaggistica diventa requisito essenziale per il progetto**. Un nuovo percorso, in sostituzione del precario camminamento che accompagna il fosso Acqua Calda, scende al mare dalle colline. Lungo il suo tracciato si costruiscono **ponti e sottopassi, anch'essi opere paesaggistiche e non semplici infrastrutture**. La collina è raffigurata nella

sua complessità, con una abbondanza di segni che rimanda alla ricchezza dell'agroecosistema. Spicca la **centralità di Villa Serristori**, restituita alla propria originaria funzione di **"landmark" ed elemento ordinatore del paesaggio**. I piccoli edifici residenziali quasi svaniscono, invece, tra le tessere dell'ecomosaico, ove prevalgono gli oliveti, ma compaiono pure i seminativi, le aree boscate, gli incolti. Le ex Porcarecche non esistono più. Demoliti i capannoni industriali, gli oliveti si riappropriano di questo lembo di territorio inopinatamente destinato ad utilizzi impropri. Il paesaggio dei Serristori ha trovato la propria auspicata ricomposizione.



legenda

elementi del sistema insediativo

- edifici storici
- nuclei rurali aggregati esistenti
- nuovi insediamenti ricettivi

elementi del sistema infrastrutturale

- percorsi alberati con valenza paesaggistica ed ecologica _filari di Platanus ssp.
- percorsi alberati con valenza paesaggistica ed ecologica _filari di Pinus pinea
- percorsi alberati con valenza paesaggistica ed ecologica _esempio filari di Cupressus sempervirens
- percorsi a prevalente carattere carrabile
- percorsi a prevalente carattere ciclopedonale
- sovrappassi e sottopassaggi
- opere di mitigazione _lungo variante Aurelia ss_1 e ferrovia Pisa-Livorno_Roma

elementi del sistema naturalistico

- cakileto
- ginepreto
- pineta
- pineta mista a lecceta
- lecceta
- ambito paesaggistico di transizione con piantumazione a lecci
- vegetazione ripariale
- bosco delle colline _lecceta a Viburnum tinus

elementi del sistema agrario

- oliveto moderno
- oliveto tradizionale coltivato
- oliveto tradizionale incolto o abbandonato
- filare di Pinus pinea
- nuova quinta alberata _esempio filare di Cupressus sempervirens
- filari e fasce boscate ornamentali
- siepi
- prato decorativo

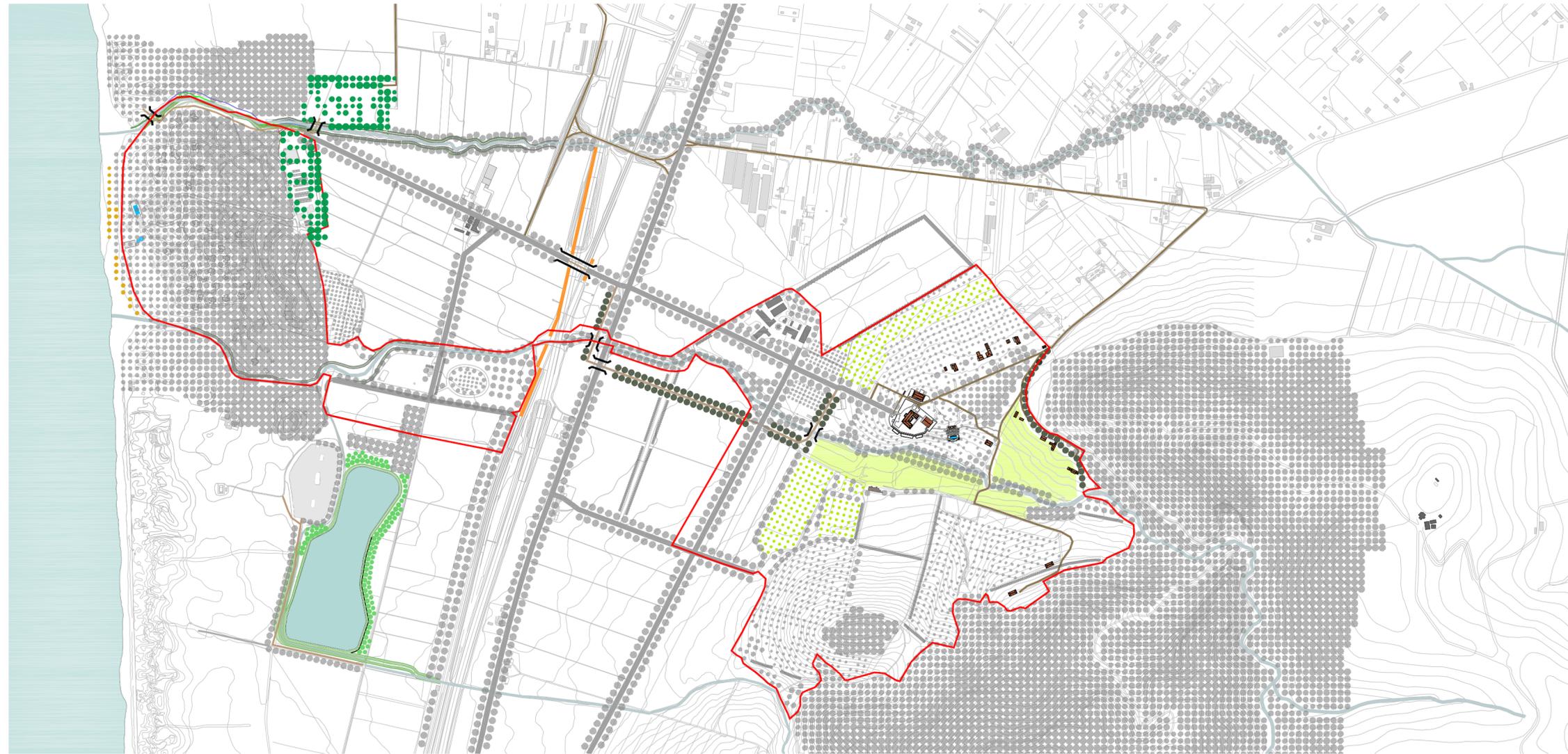
elementi del sistema morfologico

- corsi d'acqua
- canali di drenaggio
- bacini d'acqua e casse di espansione _interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico
- opere di difesa idraulica _interventi di messa in sicurezza da rischio idraulico

perimetro UTOE 6

figura_22
struttura del paesaggio - stato di progetto

figura_22
struttura del paesaggio - stato di progetto



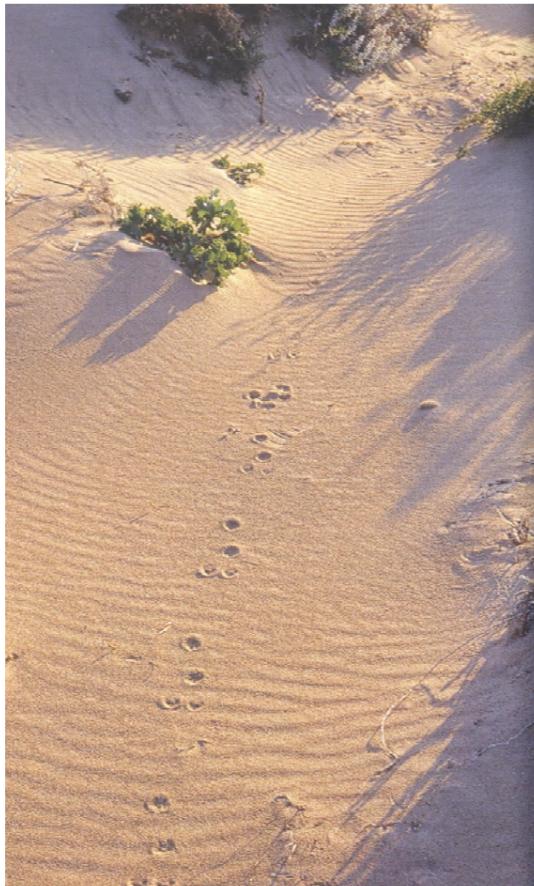
figura_23
struttura del paesaggio - stato sovrapposto

figura_23
struttura del paesaggio - stato sovrapposto

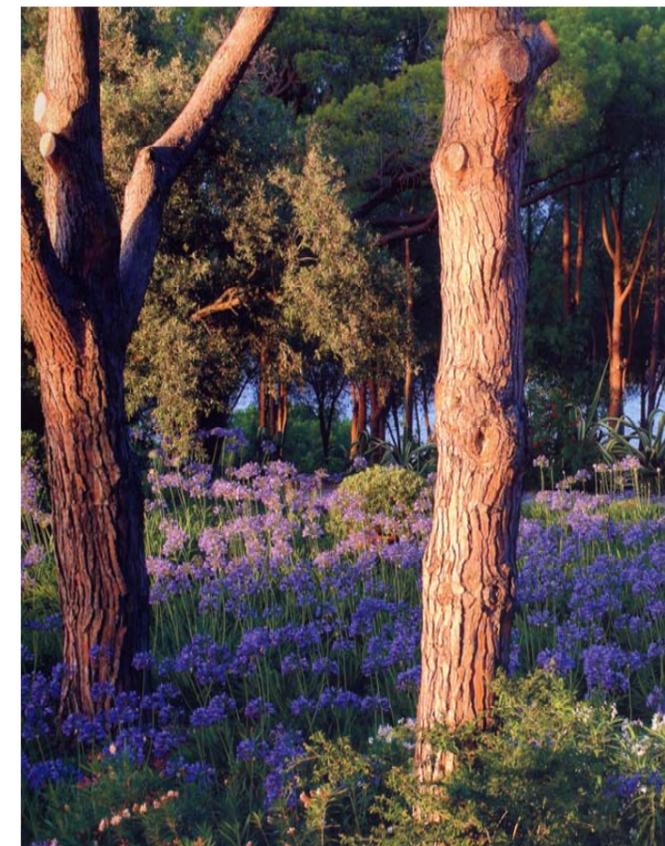
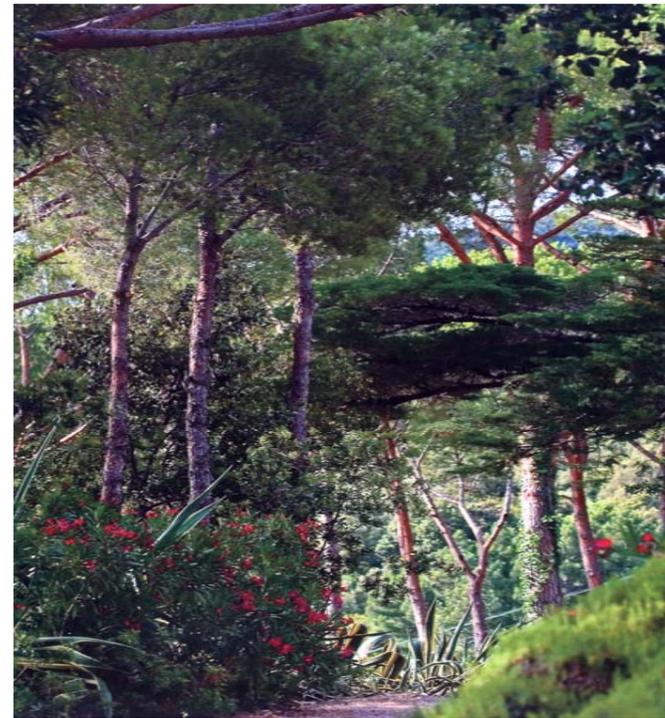
6.4. Indirizzi specifici

6.4.1. Il Tombolo

Coerentemente con quanto evidenziato dalle analisi paesaggistico-ambientali e con gli indirizzi sopra elencati, il progetto per il recupero dell'insediamento ricettivo costiero si pone innanzitutto l'obiettivo di **salvaguardare gli assetti morfologici e vegetazionali del Tombolo**. A questo fine, nonché in analogia con gli esistenti fabbricati del Club Mediterranée, i nuovi edifici assumeranno un **carattere puntiforme**, così da **limitare al minimo movimenti di terra, abbattimenti e in generale interferenze con gli ambiti più delicati a livello ecologico**. Gli edifici saranno inoltre di limitata altezza (uno o due piani), in modo da essere **sempre sovrastati dalle chiome arboree**, e, negli ambiti dunali, si collocheranno per lo più **in corrispondenza dei sedimenti già edificati**, così da minimizzare il consumo di nuovo suolo. Grazie all'impostazione descritta nel precedente paragrafo 6.2, nella pineta si potrà limitare la densità delle unità ricettive. I nuovi edifici disteranno tra loro alcune decine di metri (anche 30-40 a nord ed almeno 10 a sud), mentre nella situazione attuale i tucul sono diffusi in maniera tanto capillare che risulta quasi impossibile individuare ambiti non alterati da un qualche grado di interferenza antropica. Tale parziale concentrazione degli interventi edilizi consentirà di **restituire continuità, e quindi funzionalità, alle aree boscate**. Più nel dettaglio, i fabbricati ed il loro immediato intorno assumeranno la valenza di "radure", mentre gli ambiti non interessati dai nuovi interventi saranno restituiti ad una dimensione più naturalistica, idealmente assimilabile a quella di un bosco vero e proprio. Questa diversa caratterizzazione funzionale troverà riscontro nella differente modalità d'uso e nella diversa connotazione paesaggistica di tali ambiti. **Attorno a ciascuna unità ricettiva si realizzerà cioè un'area più fruibile, caratterizzata da una minore densità arborea**. **Gli ambiti più distanti dagli edifici, più fittamente alberati, saranno invece fortemente contraddistinti in senso ecologico e naturalistico**, anche grazie, ad esempio, alla **ricostruzione di un sottobosco** che ne disincentivi l'attraversamento. Tali ambiti si caratterizzeranno come una vera e propria **"rete ecologica"**, ovvero come il "cuore" più naturalistico in un contesto comunque contraddistinto da una forte prevalenza della componente vegetazionale. Come sopra accennato, anche i sedimenti destinati ai nuovi edifici verranno comunque progressivamente occultati dalle chiome degli alberi, man mano che questi, crescendo, raggiungeranno la condizione di maturità e quindi si chiuderanno ad ombrello. Sempre in base alla stessa filosofia, **verranno riutilizzati i percorsi esistenti**, riducendo al minimo la necessità di realizzare nuove strade interne. **I sedimenti dei percorsi saranno utilizzati anche per il passaggio dei cavedi impiantistici**, così da interferire il meno possibile con gli apparati radicali degli alberi. L'immagine della pineta come massa compatta, di conseguenza, risulterà inalterata, tanto che dall'esterno (sia dal mare che dalla piana) i nuovi interventi risulteranno del tutto



il tombolalo: il cakileto e il ginepreto esistente, da salvaguardare e riqualificare



il tombolo: la pineta e la lecceta _immagini di riferimento per il progetto di riqualificazione paesaggistica

invisibili.

Il progetto paesaggistico tuttavia non si limita alla sola salvaguardia dell'esistente. Grazie infatti alle demolizioni dei vecchi edifici ed agli interventi di manutenzione previsti dal piano di gestione forestale (che sarà allegato al piano vero e proprio), **le aree boscate saranno risanate eliminando gli agenti patogeni ed abbattendo esemplari a rischio di schianto**. La pineta, inoltre, sarà opportunamente **ripiantumata, al fine di favorirne la rinnovazione ed arrestare la progressiva espansione delle latifoglie**. Per quel che riguarda le retrostanti **leccete avviate ad alto fusto** si favorirà invece la **definitiva conversione a fustaie**, selezionando i migliori esemplari ma anche ricostruendo il sottobosco, allo scopo di incrementare la diversità specifica. **I cedui di leccio, infine, saranno confermati nella loro valenza produttiva**, regolarizzando il turno di utilizzazione e la densità delle matricine. Analoga cura verrà riservata alla conservazione ed al rafforzamento della vegetazione costiera, **salvaguardando ed in certi casi ricostruendo le successioni ecologiche tipiche del litorale maremmano**. Questi interventi si concentreranno in particolare **sul cakileto, che dovrebbe essere ampliato ed integrato sino a costituire una fascia continua di 30 metri almeno**, in analogia con le situazioni che si riscontrano nei vicini ambienti naturali, come la palude di Bolgheri o l'Uccellina. Al fine di evitare che l'utilizzo della spiaggia a fini balneari possa interferire con i delicati equilibri ecologici di queste formazioni, si realizzeranno idonei **interventi di protezione, ivi comprendendo sistemi di recinzione e di attraversamento lungo percorsi ben delimitati**. A tale scopo saranno utilizzati materiali e soluzioni tecnologiche compatibili con i valori paesaggistici ed ambientali del contesto, come ad esempio palizzate e passerelle in legno.

Altro caposaldo del nuovo assetto paesaggistico del Tombolo è la realizzazione di una **fascia alberata di transizione tra l'area boschiva e la retrostante piana agricola**. Tale fascia, da piantumare prevalentemente con lecci (specie autoctona e corrispondente alla vegetazione potenziale del sito), mitigherà l'impatto dei servizi logistici dell'insediamento ricettivo ed il parcheggio pubblico esterno (che anzi diverranno parte integrante del paesaggio), ed al tempo stesso si configurerà come una sorta di "ecotono" posto a mediazione tra il contesto naturalistico del Tombolo e quello più antropizzato della piana.

6.4.2. La collina

Il progetto paesaggistico degli ambiti collinari conferma e rafforza i caratteri dell'agroecosistema, **mantenendone in particolare la caratteristica frammistione di aree coltivate a seminativo ed ulivi, incolti, ambiti boscati, verde ornamentale e puntuali episodi insediativi**. A questo fine **il nuovo insediamento ricettivo si concentrerà in alcuni limitati ambiti**, in modo da salvaguardare l'integrità del paesaggio agrario nei suoi assetti generali.

Come meglio illustrato nella relazione generale, l'intervento edilizio comporterà innanzitutto il **recupero degli edifici afferenti al com-**

progetto di inserimento paesaggistico relazione preliminare



la villa: i giardini formali _immagini di riferimento per il progetto di riqualificazione paesaggistica

plesso di Villa Serristori, a cui verrà restituita l'originaria baricentricità in termini paesaggistici. Non va infatti dimenticato che i pendii coltivati dell'area collinare costituiscono parte di una antica tenuta agricola che aveva il suo centro nella villa padronale. Proprio in ragione di questa appartenenza (oltre che per la loro morfologia acclive), tali ambiti sono stati risparmiati dal processo di poderizzazione che ha invece interessato gran parte del territorio. Mentre infatti le aree agricole circostanti (specie a nord) sono frammentate in una moltitudine di piccoli poderi su cui insistono altrettanti insediamenti puntuali, **il paesaggio della collina Serristori ha mantenuto una caratteristica integrità, che il progetto deve saper riconoscere e valorizzare.** Coerentemente con questa consapevolezza, la centralità della villa sarà rafforzata. Al fine di ospitare tutte le funzioni necessarie all'attività ricettiva, verrà realizzata una "piastra" a più livelli. Grazie a questa soluzione **le nuove funzioni saranno insediate coerentemente con la tipologia della villa rinascimentale, ove architettura e sistemazioni esterne (edifici accessori, giardini, piazze, terrazzamenti, ecc.) costituiscono un tutt'uno.** Il sedime della villa, oltre che "fulcro" del paesaggio collinare, assumerà così anche a significativa eccezione nel contesto dell'agroecosistema diffuso. Mentre nel territorio circostante il verde assumerà una connotazione quasi esclusivamente produttiva, **i giardini del complesso Serristori saranno cioè caratterizzati da una valenza prevalentemente decorativa,** sempre in analogia con la concezione della villa rinascimentale. Qui il disegno del verde assumerà quindi un **carattere essenzialmente "formale"** (senza che questo implichi la pedissequa riproposizione dei riferimenti storici) ed alle essenze autoctone si potranno affiancare le specie esotiche. **Gli ulivi secolari che occupano sedimi interessati dai lavori saranno opportunamente espianati e ripiantati in sito,** avendo cura di scegliere terreni vicini ed in condizioni analoghe a quelle originarie. Anche gli sbancamenti necessari per la piscina saranno eseguiti con le medesime attenzioni. Come spiegato nella relazione illustrativa generale, la seconda porzione dell'intervento sarà invece attuata attraverso la realizzazione di un **limitato numero di insediamenti puntuali,** assimilabili alle cosiddette "case sparse" che costituiscono la **tipologia edilizia prevalente nel paesaggio agrario collinare e pedecollinare.** Questi edifici (le unità residenziali integrate) si collocheranno in parte ad ovest di via dei Cannoni (la nuova direttrice d'accesso all'area), ponendosi **in evidente continuità con gli insediamenti rurali che si sviluppano a nord dell'ambito di intervento.** Gli edifici risulteranno opportunamente arretrati rispetto al filo stradale, così da salvaguardare alcuni importanti esemplari di pino domestico esistenti e da favorire il parziale occultamento dei corpi di fabbrica grazie al declivio naturale del terreno. Particolare cura verrà riservata **alla conservazione della pineta che si sviluppa sul lato opposto della strada,** a nord della villa e degli uliveti tradizionali. La pineta costituisce infatti un raro esempio di formazioni di *Pinus pinea* ancora presenti negli ambiti collinari. Altre unità ricettive, sempre riconducibili al tipo edilizio delle "case spar-



Il paesaggio agrario della pianura _ immagini di riferimento per il progetto di riqualificazione paesaggistica

se”, si localizzeranno invece lungo la strada che lambisce il confine nord-est dell’area di intervento, sul margine dell’avvallamento che si sviluppa dietro al poggio dove sorge la villa Serristori. Due edifici isolati saranno infine realizzati a sud del fosso Acqua Calda, in modo tuttavia da **non risultare visibili all’interno del cono panoramico che si percepisce dalla torre di Donoratico.**

Come meglio illustrato negli elaborati progettuali, **sia i parcheggi collettivi a servizio del complesso alberghiero** (situati a nord del viale Serristori, presso un’area attualmente incolta) **sia i parcheggi privati delle unità residenziali integrate** (collocati nelle vicinanze di ciascun singolo edificio) saranno **contestualizzati paesaggisticamente**, in modo che queste attrezzature assumano una **conformazione organica** e vengano mimetizzate con l’ausilio di piante ad alto fusto ed arbusti. Tutta l’area del parcheggio collettivo, in particolare, sarà allestita come **una estensione del circostante uliveto.**

6.4.3. Il paesaggio agrario

Il progetto paesaggistico punta alla salvaguardia ed alla valorizzazione degli assetti produttivi e formali del paesaggio agrario. Questo indirizzo sarà attuato soprattutto attraverso il miglioramento della connettività, promuovendo cioè la **riqualificazione della rete viabilistica minore e interpoderale** (ovvero a servizio della mobilità lenta). In generale, verranno inoltre **preservate tutte le colture tradizionali**, specie nel caso in cui queste rivestano un ruolo significativo sotto l’aspetto paesaggistico (come ad esempio gli oliveti e le aree boscate). Il progetto prevede inoltre la rinaturalizzazione dell’ambito delle ex Porcarecce, che dopo la demolizione dei capannoni esistenti verrà ripiantumato con ulivi e specie arboree autoctone.

6.4.4. Il collegamento tra mare e collina

Al fine di facilitare il **collegamento tra mare e collina** (e quindi mettere a sistema i diversi ambiti paesaggistici appartenenti all’area di intervento), il progetto propone la realizzazione di un **nuovo percorso a prevalente vocazione ciclopedonale**, in sostituzione dell’attuale percorso che si sviluppa lungo il letto del fosso Acqua Calda, e quindi in ambiti soggetti a rischio idraulico. Il nuovo percorso partirà dalla villa Serristori e ricalcherà, per un primo tratto, l’omonimo viale. Presso il confine della proprietà, svolgerà quindi verso sud, attraverserà il fosso Acqua Calda con un nuovo ponte, e poi piegherà verso ovest, disegnando un tracciato *ex novo*, coerente tuttavia con l’orditura del paesaggio agrario. Il nuovo percorso attraverserà la vecchia Aurelia in sottopasso, per poi svoltare a nord, superare una seconda volta il fosso Acqua Calda, e quindi riconnettersi al sedime di viale Serristori. In corrispondenza del fascio infrastrutturale (Variante Aurelia e ferrovia), verrà realizzato un nuovo sottopassaggio, grazie a cui restituire al viale Serristori l’originaria continuità. Il percorso continuerà infine lungo il viale sino a riconnettersi all’ingresso dell’insediamento co-



stiero ed al sentiero pubblico che, lambendo il confine settentrionale dell'area di proprietà, conduce al mare. L'intero percorso sarà concepito come **un nuovo viale alberato**, che si aggiungerà agli storici tracciati di viale Serristori e via Aemilia Scauri, oltre che alla rete della viabilità minore. Riguardo alla piantumazione, il progetto opta per un **doppio filare di cipressi**, specie tipicamente toscana ed anche caratteristica della tradizione di Castagneto (si pensi al celebre viale celebrato da Carducci). Tra il nuovo viale ed il letto del fosso Acqua Calda si potranno inoltre allestire degli **ambiti a prato rustico fiorito**.

Tutte le nuove infrastrutture lungo il percorso (ponti e sottopassi) saranno **connotate in termini paesaggistici**, con inverdimenti, piantumazioni, ricorso a materiali locali ed in generale un approccio progettuale finalizzato alla migliore contestualizzazione degli interventi.

6.4.5. La mitigazione delle infrastrutture

Anche le grandi infrastrutture esistenti (Variante Aurelia e ferrovia) verranno assoggettate ad interventi di **mitigazione ambientale**, così da favorirne una più armoniosa contestualizzazione nel paesaggio e da attenuarne gli impatti a livello ambientale (specie con riferimento a quelli acustici). In particolare, il progetto prevede l'**inverdimento del viadotto verso il Tombolo tramite l'utilizzo di specie rampicanti ed eventualmente filari arborei**. Va in ogni caso ricordato che l'inse-diamento costiero sarà protetto dall'inquinamento acustico anche tramite la realizzazione di una nuova fascia alberata di lecci (si veda il paragrafo 6.4.1).

6.4.6. Le opere di difesa idraulica

Il progetto paesaggistico provvede infine ad una armoniosa **contestualizzazione delle opere di ingegneria che si rendono necessarie al fine della diminuzione del rischio idraulico**, meglio illustrate negli specifici elaborati progettuali.

I filari esistenti lungo il fosso Casa Rossa, malgrado lo spostamento dell'alveo, saranno mantenuti ed accompagnati da un nuovo percorso ciclopedonale. **La futura cassa di espansione sarà invece circondata da una fascia di vegetazione ripariale**, dalla composizione analoga ai popolamenti caratteristici delle zone umide sopravvissute nell'immediato entroterra del litorale maremmano.

Le nuove arginature previste lungo il fosso Acqua Calda ed il fosso Carestia saranno realizzate ad opportuna distanza dalle sponde, così da **salvaguardare la vegetazione esistente**, che anzi sarà valorizzata e rafforzata (compatibilmente con gli interventi di eliminazione delle piante situate più a ridosso del fiume, e quindi a rischio di schianto). La sistemazione del tratto finale del fosso Carestia sarà oggetto di particolari attenzioni affinché gli interventi previsti non pregiudichino gli eccezionali valori ambientali e paesaggistici che ne caratterizzano il corso. In questo tratto **l'alveo esistente sarà consolidato con opere di ingegneria naturalistica lungo entrambe le sponde e protetto**



le infrastrutture _immagini di riferimento per il progetto di riqualificazione paesaggistica



con nuovi argini e/o muri di contenimento sulla sponda sinistra, più bassa e quindi a maggior rischio di esondazione. Tali opere verranno eseguite sul sedime di un percorso interno alla proprietà, **in modo che la loro realizzazione non comporti l'abbattimento di esemplari arborei esistenti e che in generale tutta la vegetazione ripariale sia sostanzialmente salvaguardata.** Le stesse strutture di contenimento potranno inoltre essere caratterizzate in chiave paesaggistica. Ad esempio si potranno realizzare arginature contestualizzate con opportune opere a verde, o palizzate costruite tramite il reimpiego del legno degli alberi abbattuti per le opere di difesa idraulica. Tali soluzioni potranno essere estese anche alle recinzioni, ed alle protezioni degli ambiti dunali, così che tutte queste sistemazioni siano trattate in modo omogeneo e correttamente contestualizzate in termini paesaggistici.

le opere di difesa idraulica verranno realizzate salvaguardando la ricca vegetazione ripariale che si sviluppa lungo le sponde dei fossi



immagini di riferimento: il tema delle recinzioni e delle opere di difesa idraulica come occasione di qualificazione paesaggistica