

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 attuativo

1

SINTESI NON TECNICA

26_06_2009



UTOE 6_SERRISTORI

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

**MASTERPLAN UTOE 6
"SERRISTORI"**
proposta di piano attuativo

1

SINTESI NON TECNICA

progettazione urbanistica e coordinamento generale

studio viviani

via dei serragli_133 - 50124_firenze
tel._+39 055 220847 - fax_+39 055 220847
e-mail_segreteria@silviaviviani.com
web_www.silviaviviani.com
arch. Silvia Viviani

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

prima consegna	redatto	verificato	approvato
26_06_2009	SV	FB	MO

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

Sommario

1.	Premessa	4
2.	Individuazione e descrizione	5
3.	Finalità	6
4.	Capisaldi progettuali.....	7
5.	Riqualificazione e sviluppo dei patrimoni costieri e collinari.....	8
6.	Un nuovo modello di ospitalità turistica	9
6.1.	Ragioni economiche - Effetti territoriali.....	9
6.2.	Dimensionamento	10
6.3.	Effetti economici	11
6.4.	Effetti sociali	12
7.	Approccio progettuale e modalità di intervento.....	14
7.1.	Fascia litoranea.....	14
7.2.	Fascia pianeggiante, fascia delle infrastrutture e fascia pedecollinare	15
7.3.	Fascia collinare	15
8.	Le risorse coinvolte dal progetto.....	17
8.1.	Descrizione dei paesaggi	17
8.1.1.	Il patrimonio costiero Il mare	17
8.1.2.	La piana agricola	17
8.1.3.	La cesura infrastrutturale	17
8.1.4.	La collina	17
8.2.	Descrizione degli interventi - sostenibilità	18
8.2.1.	Mare	18
8.2.2.	Tra mare e collina	19
8.2.3.	Collina	19
8.2.4.	Le connessioni funzionali e l'accessibilità	19
8.2.5.	Energia	19
8.2.6.	La difesa idraulica	20
8.2.7.	Nuovo assetto paesaggistico costiero.....	20
8.2.8.	Nuovo assetto paesaggistico collinare	21
8.2.9.	Assetti infrastrutturali e reti delle urbanizzazioni.....	22
8.2.10.	La fase del cantiere, progetto di mitigazione degli impatti	23
9.	Le previsioni degli strumenti urbanistici comunali	24
10.	Coerenza con gli strumenti urbanistici comunali.....	27
11.	Il Piano di indirizzo territoriale regionale e il paesaggio toscano	29

1. Premessa

La presente “sintesi non tecnica” si configura come una sorta di “prontuario” per la consultazione della proposta per il piano di recupero “Serristori” allegata alla proposta iniziale per la valutazione integrata ed al rapporto preliminare per la valutazione ambientale strategica. Gli elaborati che costituiscono la proposta di piano sono i seguenti.

elaborati descrittivi:

- progetto urbanistico – relazione illustrativa
- quadro conoscitivo – stato della pianificazione
- quadro conoscitivo – stato dei luoghi
- progetto di inserimento paesaggistico – relazione preliminare

elaborati grafici:

- tavola 1 – planimetria dello stato di fatto, scala 1:2000
- tavola 2 – sezioni dello stato di fatto, scala 1:2000
- tavola 3 – sezioni dello stato di fatto AA, BB Tombolo, scala 1:500
- tavola 4 – sezioni dello stato di fatto CC, DD Tombolo, scala 1:500
- tavola 5 – sezioni dello stato di fatto AA, BB collina, scala 1:500
- tavola 6 – sezioni dello stato di fatto CC, DD, EE collina, scala 1:500
- tavola 7 – planimetria dello stato di progetto, scala 1:2000
- tavola 8 – sezioni dello stato di progetto, scala 1:2000
- tavola 9 – sezioni dello stato di progetto AA, BB Tombolo, scala 1:500
- tavola 10 – sezioni dello stato di progetto CC, DD Tombolo, scala 1:500
- tavola 11 – sezioni dello stato di progetto AA, BB collina, scala 1:500
- tavola 12 – sezioni dello stato di progetto, CC, DD, EE, collina, scala 1:500
- tavola 13 – stato sovrapposto edifici e viabilità, scala 1:2000
- tavola 14 – opere esterne per la messa a sistema dell’intervento, scala 1:5000
- tavola 15 – nuovo sistema degli accessi pubblici a mare, scala 1:1000
- tavola 16 – pericolosità idraulica – stato attuale, scala 1:5000
- tavola 17 – pericolosità idraulica – stato di progetto, scala 1:5000

La relazione illustrativa comprende la descrizione del progetto sotto tutti i punti di vista: caratteri e consistenza dello stato di fatto, aspetti amministrativi e procedurali, aspetti ambientali, paesaggistici, territoriali e insediativi, assetti economici e sociali, cantierizzazione dell’intervento.

Il quadro conoscitivo restituisce una sintesi dello stato di fatto e dello stato di diritto, ivi comprendendo un repertorio fotografico, planimetrie e sezioni, nonché una rassegna di estratti relativi agli indirizzi, alle prescrizioni ed ai vincoli previsti dai principali strumenti di pianificazione a livello locale e sovralocale.

Il progetto di inserimento paesaggistico comprende infine una approfondita lettura dei caratteri naturalistici ed ambientali dell’area di intervento, oltre ad una prima serie di indirizzi per il progetto paesaggistico.

Le tavole illustrano tutti questi temi a livello grafico.

Nel presente documento sono sintetizzati i capisaldi della proposta progettuale, ivi comprendendo una descrizione di massima dell’intervento, i principali indirizzi di progetto ed alcuni temi portanti della proposta, come il tipo di offerta ricettiva e la sostenibilità del progetto a livello ambientale. Il documento comprende infine una sintesi degli strumenti urbanistici a livello comunale e sovracomunale, evidenziando la coerenza tra la proposta d’intervento e gli indirizzi della pianificazione.

2. Individuazione e descrizione

La proposta di piano urbanistico attuativo riguarda le aree e gli edifici compresi nel perimetro della UTOE n. 6 Serristori, individuata dal Piano strutturale comunale e dal Regolamento urbanistico comunale di Castagneto Carducci quale porzione significativa del sottosistema ambientale della collina ondulata (A.6), del sottosistema ambientale della piana agricola speciale (A.2), del sottosistema del Tombolo pinetato (A.1), e, in parte minore, del sottosistema del territorio boscato (A.8).

L'insieme di edifici e di aree si trova nella porzione meridionale del territorio comunale, si estende dalla collina al mare, è fortemente caratterizzato dalle relazioni fra i caratteri naturali e la struttura insediativa storicamente consolidata, che danno luogo a tipologie tipiche del paesaggio toscano (il litorale, la pineta, la pianura coltivata, la collina), e da emergenze di carattere storico-testimoniale sia vegetazionali che architettoniche e insediative, fra le quali lo storico viale alberato di comunicazione fra Casone Serristori e pineta, interrotto dal più recente fascio infrastrutturale viario e ferroviario.

La porzione collinare, a matrice insediativa prevalentemente agricola, è dominata dallo storico complesso di Villa Serristori (un corpo principale originariamente fattoria poi villa con scuderie), in condizioni ruderali a seguito delle esplosioni avvenute in periodo bellico.

Al piede dei rilievi si collocano terreni e fabbricati isolati a conduzione agricola attiva; il complesso edilizio del Casone Serristori attestato sullo storico viale alberato, ad usi sia residenziali che agricoli, con relativi terreni; i fabbricati di un centro zootecnico in stato di completo abbandono.

Nella porzione costiera, in presenza di sistemi dunali e pinetati di pregio, trovano collocazione i manufatti dell'ex Club Méditerranée, dismessi ed in condizioni di avanzato deperimento, che costituiscono un fattore di degrado per la stessa pineta. La realizzazione del vecchio insediamento ricettivo ha infatti comportato la costruzione di una moltitudine di manufatti, comprendenti alcuni edifici per i servizi collettivi ed un numero elevatissimo di tucul. Per quanto di piccole dimensioni, queste "capanne" in muratura interferiscono in maniera pesante con lo sviluppo delle formazioni boscate, dal momento che nel loro assieme determinano un forte grado di artificializzazione del suolo ed una elevata quantità di superficie coperta.

Tra la porzione collinare e quella litoranea si estende una vasta area pianeggiante, interamente coltivata, la cui continuità è interrotta dal fascio delle infrastrutture che tagliano il territorio parallelamente alla costa (Variante Aurelia, ferrovia Pisa-Livorno-Roma, vecchia Aurelia).

L'ambito è attraversato longitudinalmente da un corpo idrico, il fosso Acqua Calda, che dalle colline scende al mare, ove sfocia.

3. Finalità

Le finalità del piano attuativo, in applicazione dei disposti statutari e strategici del Piano strutturale e delle previsioni e norme del Regolamento urbanistico, possono essere così sintetizzate:

1. **in riferimento al paesaggio:** contrasto alla frammentazione paesaggistica e ricostituzione di connettività anche con valenza ecologica, a favore di un vasto mosaico paesaggistico e ambientale;
2. **in riferimento alle risorse naturali:** riduzione delle criticità, salvaguardia delle risorse idriche e della qualità dei suoli, difesa dai rischi idraulici, tutela delle eccellenze vegetazionali e naturalistiche, a favore della gestione complessiva dell'ambiente;
3. **in riferimento alle attività economiche:**
 - mantenimento delle attività agricole e di quelle ad esse connesse e complementari, a favore dell'integrità fisica del territorio e delle sue connotazioni paesistiche;
 - introduzione di nuove attività produttive, compatibili con l'ambiente e i paesaggi, rurale, collinare e costiero, a favore di un sistema economico integrato e di una pluralità di usi, con effetti positivi sull'economia locale e regionale in termini di attrattività ed accoglienza turistica, di presenza imprenditoriale, di opportunità lavorative e professionali.
4. **sotto i profili paesaggistico e territoriale, socio-economico e ambientale:** eliminazione dei degradi, restauro delle eccellenze documentali e riqualificazione delle presenze edilizie, insediative e infrastrutturali, a favore del ripristino complessivo dell'ambito.
5. **sotto i profili socio-economici e in relazione ai rapporti fra "pubblico e privato":** mantenimento dell'unitarietà della gestione del vasto ambito, pur con le diverse sue sottoarticolazioni, a favore della lunga durata e della compatibilità degli interventi quali prestazioni efficaci nelle azioni di presidio e di valorizzazione del territorio toscano.

4. Capisaldi progettuali

Il progetto non prescinde da una attenta capacità di dialogare con l'esistente al fine di conciliare gli interventi di trasformazione con la salvaguardia degli assetti paesaggistici e dei diffusi valori ambientali.

In tale quadro sono stabiliti tre capisaldi progettuali:

- 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. La rete dei percorsi (strade carrabili pubbliche, strade carrabili private, tracciati ciclopedonali) diventa il sistema circolatorio in grado di connettere e vitalizzare le diverse componenti;
- compatibilità tra salvaguardia e sviluppo. Il requisito della sostenibilità implica una serie di corollari, 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.
- rispetto delle vocazioni funzionali del territorio, definendo regimi di tutela e destinazioni compatibili con i valori paesaggistici dei diversi areali di intervento, così da individuarne maggiore o minore edificabilità, metodo che permette che le identità territoriali risultino salvaguardate e valorizzate.

5. Riqualficazione e sviluppo dei patrimoni costieri e collinari

La scelta dell'area di intervento si relazione alla necessità di individuare un ambito di elevato pregio ambientale ove poter insediare un'attività ricettiva che faccia di questa qualità il proprio punto di forza, senza tuttavia alterare delicati equilibri ecologici o compromettere significativi valori paesaggistici, e utilizzando al meglio i patrimoni costieri e collinari esistenti e consolidati.

Del resto la vocazione dell'intero ambito ad un regime di trasformabilità, per quanto controllata, è riconosciuta dalla pianificazione comunale, e il progetto si muove in coerenza ad essa.

L'area dell'ex Club Mediterranée presenta i giusti requisiti in tal senso, dal momento che si tratta di un ambito ricco di valenze naturalistiche ma anche parzialmente degradato a causa della preesistente attività ricettiva.

Un intervento di trasformazione concepito secondo evoluti criteri di sostenibilità può dunque coniugare il recupero di tale attività con la salvaguardia dei valori esistenti ed il ripristino dei contesti ambientali bisognosi di riqualficazione.

Anche l'insediamento collinare rappresenta un'opportunità di sviluppo e di riqualficazione di un contesto in parte soggetto a crescente deterioramento.

Il complesso di Villa Serristori si trova infatti in condizioni ruderali, ed il suo riutilizzo a fini ricettivi può divenire un'occasione per l'arresto del degrado ed il recupero degli edifici.

Ciò vale anche per il paesaggio agrario circostante, che, a fronte di limitati e puntuali interventi edilizi, potrà essere opportunamente consolidato e ricucito, ad esempio rafforzando le colture tradizionali o riqualficando la rete dei percorsi interpoderali.

L'intervento può promuovere una *rimessa a sistema tra gli ambiti costieri e quelli collinari*, dal momento che gli uni e gli altri risulteranno ricompresi nel medesimo villaggio integrato.

A questo fine si migliorerà la connettività interna ed esterna, riqualficando e potenziando i percorsi, specie a servizio della mobilità "lenta".

Tali interventi, oltre a favorire la riconnessione di ambiti paesaggistici oggi frammentati, restituiranno unitarietà, sia a livello percettivo che in termini funzionali, all'antica tenuta dei Serristori.

Questo risultato è d'altronde tra gli obiettivi impliciti del piano strutturale, che non a caso ha delimitato i confini dell'UTOE comprendendo in una sola unità d'intervento costa, pianura e collina.

Su tale obiettivo converge il "concept" commerciale della struttura, che prevede un'offerta fortemente ancorata al territorio.

6. Un nuovo modello di ospitalità turistica

6.1. Ragioni economiche - Effetti territoriali

Il piano propone la realizzazione di una struttura ricettiva di categoria cinque stelle – lusso. Corrispondono a tale categoria le strutture ricettive con caratteristiche di particolare prestigio dal punto di vista della collocazione, dei servizi e della massima cura dei dettagli, a partire dalle scelte architettoniche e dagli arredi.

La struttura è concepita in modo da essere amministrata unitariamente, sotto una sola gestione. Oltre che a servizi di altissima qualità, il progetto imprenditoriale lega la sua strategia a componenti territoriali e specificamente “locali” come il paesaggio unico in cui si colloca l’intervento, la sua prossimità a località di alto pregio storico artistico, il legame con un territorio celeberrimo dal punto di vista della produzione vitivinicola. In questo senso costituirà un valore aggiunto del progetto, anche dal punto di vista dell’offerta turistica, l’integrazione della struttura ricettiva con il polo agricolo della Tenuta L’Argentiera.

Per la medesima ragione le scelte urbanistiche ed architettoniche sono state concepite al fine di soddisfare le aspettative dei potenziali clienti in termini di qualità paesaggistica e di sostenibilità ambientale.

La qualità estetica dei nuovi interventi, la loro capacità di integrarsi con il paesaggio e addirittura aumentarne i valori diventano quindi obiettivi comuni all’amministrazione pubblica, alla quale spetta tutelare il territorio e il paesaggio, e ad alla proprietà privata, che nutre un interesse anche imprenditoriale per la valorizzazione di tali beni.

La gestione unitaria di un’area tanto vasta quanto varia per caratteri morfologici e di paesaggio consentirà di proporre una pluralità di “offerte di risposta turistica”. Fra collina e mare, campagna ed acqua, vino, castelli, architettura biodinamica, agricoltura, tempo libero, wellness, privacy e sport sarà possibile costruire un sistema turistico attivo per 365 giorni l’anno.

A questo scopo l’offerta turistica si articolerà sulla base di proposte differenziate: da quella alberghiera pura, al PRC (unità ricettive “condominiali”), dalle suite superior alle single owners (unità residenziali nel contesto del “villaggio integrato”).

È questo un modello che può rispondere alla crisi attuale della tradizionale tipologia alberghiera, crisi rispetto alla quale la presente proposta non intende nascondere le sue reali caratteristiche economiche e gestionali dietro le definizioni di legge, assai poco ad esse rispondenti.

È noto, infatti, come le varie tipologie in cui sono suddivise le strutture turistico-ricettive in base alla vigente legislazione non siano in grado di rispondere adeguatamente alle nuove esigenze del mercato, che appare sempre più incline a forme di impiego miste o promiscue residenziali/turistico-ricettive, atte a favorire la realizzazione di strutture turistiche di alto livello, capaci di soddisfare una domanda più ampia e nello stesso tempo di garantire adeguata remunerazione agli investimenti richiesti e la copertura degli elevati costi di gestione.

La presente proposta contiene, pertanto, anche la definizione di “villaggio integrato”, da intendersi come un organismo *urbanisticamente* unitario, articolato in albergo e residenze, realizzabile in ambiti ai quali la pianificazione strutturale abbia assegnato strategie di sviluppo turistico-ricettive. Infatti, nel villaggio integrato, oltre ad una struttura alberghiera che lo caratterizza in via principale, si aggiunge una pluralità di civili abitazioni il cui utilizzo è fortemente integrato con quello dell’albergo.

Il villaggio integrato è caratterizzato dal fatto che sono gestiti in forma unitaria e accentrata, con la continuità che può assicurare la presenza dell'albergo, tutti i servizi comuni (dalla guardiania complessiva alla custodia e manutenzione delle unità immobiliari, dalla manutenzione del verde e degli arredi esterni alla conduzione degli spazi comuni, delle strutture ludico-sportive, ecc.), e dal complementare **obbligo** per i proprietari delle residenze di conferire alla gestione alberghiera le unità abitative nei periodi di non utilizzo, in modo che possa incrementarsi la quantità e l'assortimento dell'offerta turistica.

Tali strutture sono urbanisticamente caratterizzate dalla presenza dell'albergo, che deve rappresentare il centro vitale direzionale e, anche dimensionalmente, di riferimento, e dall'uso promiscuo delle residenze, che in tal modo sono inserite nel circuito ricettivo anche sotto il profilo della destinazione d'uso complessivamente assegnata al villaggio integrato.

Questo nuovo modello di ospitalità turistica rende possibile:

- a) ridurre i costi di investimento delle imprese turistico-ricettive;
- b) mantenere un'offerta di ospitalità **permanente**, non limitata ai soli periodi dell'anno in cui si concentra il turismo;
- c) diffondere i presidi ambientali rappresentati dalla presenza di persone e servizi per l'intero arco dell'anno;
- d) contrastare la sottoutilizzazione delle seconde case e combattere il fenomeno dello svuotamento fuori stagione delle città di villeggiatura;
- e) conferire autonomo rilievo giuridico alle abitazioni ad impiego stagionale o intermittente, la cui caratterizzazione urbanistica è assai più vicina alla tipologia turistico-ricettiva che a quella residenziale (non determinando un fabbisogno di servizio alla residenza (scuole, uffici) bensì di servizi al turismo (servizi di mobilità));
- f) razionalizzare le tecniche di pianificazione urbanistica, integrando tali tipi di residenze (che richiedono i servizi e le infrastrutture tipiche degli insediamenti turistici) in zone aventi destinazione urbanistica turistico ricettiva.

6.2. Dimensionamento

La proposta di piano prevede i seguenti dimensionamenti.

La porzione costiera del villaggio integrato insedia **530 posti letto** (contro un massimo consentito di 750), variamente ripartiti tra unità ricettive vere e proprie ("appartamenti" singoli ed alloggi "condominiali" in struttura) ed unità residenziali (alloggi singoli indipendenti). L'insediamento comprende inoltre alcuni servizi collettivi come spazi per la ristorazione ed il fitness, uffici e locali tecnici. La superficie lorda complessiva dell'intervento costiero ammonta a 19.235 mq.

La porzione collinare del villaggio integrato insedia **178 posti letto** (contro un massimo consentito di 350), ripartiti tra albergo (la villa Serristori recuperata ed altre nuove camere) ed unità residenziali (alloggi singoli indipendenti), oltre ad un edificio destinato al banqueting. La superficie lorda complessiva dell'intervento collinare ammonta a 11.697 mq.

Per una descrizione più analitica degli interventi previsti, si vedano in particolare le tabelle riportate a seguire.

INSEDIAMENTO COSTIERO	posti letto	S.l.p.
- unità ricettive "appartamenti" singoli	146	4.165 mq
- unità ricettive alloggi condominiali	117	3.350 mq
- unità residenziali alloggi singoli indipendenti	121	8.680 mq
- servizi collettivi	/	3.040 mq
Totale	530	19.235 mq

INSEDIAMENTO COLLINARE	posti letto	S.l.p.
- albergo - Villa	28	3.415 mq
- albergo - scuderia	12	1.080 mq
- albergo - terrace	46	1.602 mq
- unità residenziali alloggi singoli indipendenti	92	5.000 mq
- servizi collettivi	/	600 mq
Totale	178	11.697 mq

Per il calcolo del carico urbanistico prodotto dal dimensionamento, è necessario riferirsi alla pressione sulle risorse derivante dalla presenza antropica. Pertanto l'unità di misura da assumere per la stima di tale pressione deve corrispondere alla "persona", parametro da cui dipendono l'utilizzo della risorsa idrica, il fabbisogno energetico, la produzione di inquinamento derivanti dalla richiesta degli spostamenti veicolari, ecc.

Questa considerazione di carattere empirico trova riscontro nelle prescrizioni di piano, dal momento che lo stesso regolamento urbanistico definisce il massimo carico dell'intervento in termini di "posti letto", ovvero di "utenti" o persone insediate. **Dal momento che come sopra evidenziato il piano risulta sottodimensionato rispetto a tali limiti, appaiono evidenti la conformità dell'intervento rispetto alle prescrizioni urbanistiche e la sostenibilità dell'intervento a livello generale.**

6.3. Effetti economici

Il progetto nel suo complesso punta alla realizzazione di una "comunità turistica" frequentata da una clientela perlopiù internazionale con elevata capacità di spesa, proveniente principalmente da mercati esteri, con particolare prevalenza dei clienti anglofoni (soprattutto statunitensi).

La permanenza media stimata all'interno del villaggio integrato è di circa 4,5 notti per un totale di circa 23.000 presenze in alta stagione (dal 15 maggio a fine settembre); 9.000 in media stagione (1-15 maggio; aprile e ottobre) e circa 3.800 presenze in bassa stagione (gennaio, febbraio, marzo, novembre, dicembre).

Complessivamente l'intervento stima di accogliere oltre 30.000 presenze internazionali l'anno pari al 3,8% del totale delle presenze alberghiere straniere nella provincia di Livorno.

Si tratta dunque di un intervento che punta a dare un fortissimo impulso all'internazionalizzazione del territorio.

Lo stile di consumo del target di clientela considerato, anche alla luce delle esperienze registrate in altri villaggio integrato assimilabili, lascia presumere che circa il 30% della clientela esaurirà la propria permanenza e i propri consumi in termini di prodotti e servizi all'interno della struttura mentre il restante 70% si muoverà sul territorio per visitarne i luoghi, acquistare prodotti locali, degustare specialità gastronomiche e vinicole e fruire di eventuali offerte culturali (mostre, spettacoli, concerti). Mediamente si stima che i clienti che si sposteranno sul territorio spenderanno circa ulteriori 500 euro al giorno al di fuori del villaggio integrato.

L'intervento avrà effetti economici di breve e lungo periodo sull'area di Castagneto ma più in generale sulla più vasta area della Val di Cecina e della provincia di Livorno. Si registreranno infatti impatti economici sia nella fase di realizzazione dell'intervento, sia – soprattutto – nella fase in cui la struttura turistico ricettiva sarà in piena attività.

Dal punto di vista della realizzazione l'investimento economico ammonta ad un totale superiore ai 100 milioni di euro, la stima degli investimenti diretti sul territorio per circa 15 milioni di euro.

Dal punto di vista dell'attività, l'intervento avrà effetti economici sul territorio sotto molteplici versanti.

Innanzitutto, la presenza di un'offerta ricettiva di altissimo livello in un'area con elevate potenzialità di sviluppo nel settore turistico ma ancora caratterizzata da un'offerta di tipo tradizionale, fortemente stagionalizzata e sostanzialmente di massa, può offrire al territorio nel suo complesso un'importante impulso alla qualità dello sviluppo turistico.

Viste le caratteristiche dell'intervento e la sua integrazione con il polo agricolo della tenuta "L'Argentiera", tale impulso non avrà ricadute solo sul piano della promozione turistica ma anche su quella dei prodotti agroalimentari con un ruolo di primissimo piano affidato alle produzioni di vino e olio.

In altre parole il target di clientela cui si rivolge l'intervento sarà in grado di offrire una rilevante occasione di promozione internazionale delle eccellenze del territorio.

Sul piano delle ricadute dirette sul territorio si stima che in attività il Villaggio integrato si avvarrà di oltre 40 fornitori locali operanti in diversi settori: tipografia, alimentari, bevande, prodotti di pulizia, giardinaggio, manutenzioni e lavanderia. Specialmente per i prodotti alimentari la presenza di fornitori locali costituirà un valore aggiunto per i servizi del Villaggio integrato che promuoverà la propria offerta di ristorazione nel segno della qualità locale, del biologico, dell'offerta esclusiva e non massificata.

6.4. Effetti sociali

La realizzazione dell'intervento impiegherà in cantiere circa 400 addetti.

Il villaggio integrato occuperà oltre 300 addetti in diversi ambiti e per variegati livelli di qualificazione. Ciò avviene in un contesto in cui il mercato del lavoro sofferente in particolare per quel che riguarda le fasce d'età più giovani che risultano le più penalizzate dalla limitata capacità del mercato locale di creare nuovi posti.

L'intervento si configura dunque come una significativa opportunità per il mercato del lavoro locale. Ciò detto occorre evidenziare che la qualità dell'occupazione creata sul territorio dipenderà anche dalla capacità dello stesso di rispondere ai fabbisogni formativi di una struttura di questo tipo.

Affinché l'intervento possa creare un valore aggiunto non solo in termini di quantità dell'occupazione ma anche in termini di qualità della stessa sarà determinante la capacità degli istituti formativi e degli enti di governo locale di creare sinergie con la struttura e viceversa sarà indispensabile che la stessa proprietà contribuisca ad investire nel territorio in formazione mirata ai propri bisogni.

Per quel che riguarda il tipo di domanda di occupazione creata dal villaggio integrato, le stime ipotizzano circa 34 addetti in ruoli direzionali (direttori, vice direttori, chef); 74 in posizioni di staff di alta specializzazione (assistenti di direzione, cuochi, sommelier, impiegati amministrazione, trainers, addetti magazzino, vendite e marketing); 197 in ruoli di staff di base (camerieri, autisti, servizio bagagli, addetti alla manutenzione, security, etc.).

Nel dettaglio l'occupazione creata all'interno del villaggio integrato si articolerà sulla base dei seguenti settori di attività: management e gestione delle risorse umane; servizi di base alla clientela; coordinamento pulizie; manutenzione; security; marketing e acquisti; ristoranti e bar; spa, sport e benessere; intrattenimento dei bambini.

7. Approccio progettuale e modalità di intervento

Intervenire nell'eccezionale e delicato ambito che dal mare giunge alla collina, in una sequenza paesistica contraddistinta 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, **richiede di assumere come fondativa del progetto (imprenditoriale, territoriale, ambientale, urbanistico ed edilizio) la comprensione del valore di tali paesaggi e delle relazioni che fra loro intercorrono.**

La necessità di contrastare la parcellizzazione di questo territorio è ancor più evidente se si considera la natura "residuale" di tale ambito in un paesaggio che nel suo complesso si è sviluppato secondo differenti logiche insediative. Rispetto al paesaggio toscano, appare oggi un compito obbligatorio e comune del governo (pubblico) del territorio e delle forme (private) del suo utilizzo, perseguirne una valorizzazione che sappia esserne al contempo garanzia di salvaguardia, abbandonando i modelli fin qui seguiti, più vicini al suo *consumo* che al suo *uso*.

Ai fini sopra richiamati, il progetto nasce a partire da una attenta e approfondita conoscenza del territorio, **che dettaglia la lettura del territorio per sistemi e sottosistemi contenuta nel Piano strutturale comunale.**

L'ambito viene disarticolato in "fasce" omogenee, grossomodo parallele alla linea costiera, per le quali, secondo un metodo proprio della valutazione ambientale, si individuano *criticità e potenzialità*, da trasformare poi in *idee del progetto*.

Si individuano 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 seminativo, 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.

7.1. 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 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 villaggio turistico esistente, abbandonato da tempo, versa in condizioni di evidente degrado edilizio e risulta incompatibile con gli equilibri ambientali del sito;
- la pineta viene progressivamente soppiantata dalle formazioni di latifoglie (Iccete) 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;
- qualunque intervento 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).

7.2. 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 Aemillia 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; elementi dovrebbero da mettere opportunamente 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;
- 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.

7.3. Fascia collinare

potenzialità

- il complesso della Villa Serristori comprende edifici di significativo valore storico e paesaggistico, tra cui la residenza padronale, le ex scuderie e la cappella, realizzate nel loro carattere attuale a partire dal 1880;

- 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 possono portare alla ricostituzione di formazioni boscate mature di forte valenza ecologica.

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
- il fosso Acqua Calda presenta un elevato rischio di carattere geomorfologico e necessita pertanto di interventi manutentivi per consolidarne le sponde;
- 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 processo di inevitabile perdita;
- 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.

8. Le risorse coinvolte dal progetto

8.1. Descrizione dei paesaggi

8.1.1. Il patrimonio costiero Il mare

Il paesaggio costiero è prevalentemente caratterizzato dalle straordinarie valenze morfologiche, ecologiche ed ambientali delle dune, popolate da cakileti, ginepreti e formazioni di pino marittimo e pino domestico. Mentre la vegetazione della sabbia e le formazioni di ginepro rivestono particolare interesse soprattutto dal punto di vista naturalistico, le pinete rappresentano un elemento caratteristico del paesaggio dal punto di vista culturale. Oltre le pinete si sviluppano le formazioni di leccio, meno pregiate sotto l'aspetto naturalistico e culturale, ma comunque importanti perché riconducibili alla vegetazione potenziale dell'area di riferimento. All'interno dell'area boscata si trovano le strutture 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.

8.1.2. La piana agricola

Oltre le aree boscate, il paesaggio costiero sfuma nella piana agricola che si estende sino al fascio infrastrutturale che attraversa il territorio di Castagneto in direzione nord-sud. Tale ambito, prevalentemente coltivato a vigneti e seminativo, è il risultato delle bonifiche effettuate a partire dal XIX secolo. Il territorio è pertanto contraddistinto 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 formazioni lineari di alberature. Particolare importanza riveste anche il filare di pini domestici che affiancano il tracciato di viale Serristori.

8.1.3. La cesura infrastrutturale

La piana agricola è bruscamente interrotta dal tracciato del fascio infrastrutturale, che taglia longitudinalmente l'entroterra dividendo questi ambiti 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.

8.1.4. La collina

Oltre il fascio delle infrastrutture, il terreno inizia lentamente a salire. Gli ambiti pedecollinari sono caratterizzati da una debole inclinazione del terreno, che tuttavia già prelude ai più pronunciati rilievi dell'entroterra. Anche qui ai seminativi si affiancano gli oliveti, moderni e tradizionali. L'ambito collinare vero e proprio è costituito 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. Vi coesistono infatti oliveti a sesto regolare, appezzamenti a seminativo puro e con olivo, aree boscate, una pineta ed ambiti incolti. Sul rilievo a nord del fosso Acqua Calda si trova la villa Serristori, storico edificio realizzato attorno al 1660, rimaneggiato nell'Ottocento, ma oggi ridotto ad un rudere a causa di una esplosione avvenuta 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. Sempre alle spalle della villa si trova l'edificio delle scuderie, realizzato negli anni trenta del diciannovesimo secolo.

8.2. Descrizione degli interventi - sostenibilità

La sostenibilità generale dell'intervento è già stata verificata a livello del piano strutturale nella relativa valutazione.

Nel quadro di tale sostanziale compatibilità del progetto nel suo assieme, la proposta di piano attuativo ha affrontato alcune specifiche criticità; tra queste si evidenziano in particolare gli effetti prodotti dall'incremento del traffico veicolare, il consumo idrico ed il recupero delle acque meteoriche, la crescente impermeabilizzazione del suolo, l'inquinamento acustico, elettromagnetico e luminoso, l'ulteriore frammentazione del paesaggio agrario, il possibile aumento dei consumi energetici, la presenza del rischio idraulico e geomorfologico.

La verifica di sostenibilità del piano attuativo si concentra cioè, stante la sostenibilità complessiva già verificata nel Piano strutturale e nel Regolamento urbanistico, sui fattori effettivamente condizionanti ai fini della scelta degli assetti insediativi, tenendo conto delle caratteristiche dell'intervento e dei luoghi, in considerazione degli eccezionali valori ambientali e paesaggistici.

Tutte le misure richieste dal Regolamento urbanistico per la salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio sono state oggetto di specifici studi che fanno parte integrante della proposta di piano attuativo, con particolare riguardo a:

- ecosistemi vegetazionali costieri e collinari,
- ecosistemi dunali,
- viabilità di interesse paesaggistico,
- caratteri insediativi storicamente consolidati,
- dotazioni infrastrutturali per la viabilità e la sosta,
- difesa del suolo,
- risparmio energetico e produzione di energia da fonti rinnovabili,
- accessibilità al mare,
- sistema della mobilità lenta (ciclopedonale) pubblica e di interesse pubblico,
- ripristino di siti degradati.

La compatibilità tra gli interventi di trasformazione e la salvaguardia del patrimonio botanico e forestale, sia con riferimento alle delicate formazioni dunali (cakileto e ginepreto), sia riguardo alle aree boscate vere e proprie è stata oggetto di un piano di gestione forestale, elaborato ai sensi del D.P.G.R. 48/R del 08.10.2003, come richiesto dal Regolamento urbanistico.

8.2.1. Mare

Nell'area del Tombolo sono previste le seguenti misure di tutela ambientale:

1. salvaguardia, ripristino e potenziamento del cakileto, attraverso un sistema di recinzioni e percorsi protetti tale da minimizzare le interferenze determinate dai fruitori della spiaggia e tramite un programma di rinaturalizzazione degli ambiti attualmente degradati o impoveriti;
2. salvaguardia e ripristino del ginepreto, prevedendo un sistema di percorsi protetti tale da minimizzare le interferenze determinate dai fruitori della spiaggia;
3. salvaguardia delle pinete e delle leccete, concentrando l'edificazione sui sedimi esistenti e riutilizzando i vecchi percorsi;
4. realizzazione di interventi di rinnovazione delle pinete, contenendo di conseguenza la progressiva espansione delle leccete;
5. compensazione delle demolizioni rese necessarie dagli interventi edilizi con puntali ripristini;

6. valutazione di stabilità in corrispondenza dei bersagli sensibili ed effettuazione di tagli fitosanitari per le piante pericolanti o malate;
7. potature di rimonda del secco in corrispondenza bersagli sensibili.

8.2.2. Tra mare e collina

Tra l'area del Tombolo e la retrostante piana coltivata si evidenzia l'opportunità di realizzare nuove piantumazioni, così da costituire un filtro che funga anche da "ecotono" tra l'area di intervento ed il paesaggio agrario.

Lungo i fossi si rendono necessarie valutazioni di stabilità e puntuali abbattimenti delle piante situate presso i bordi, a rischio di caduta, al fine di ridurre il peso che grava sulle sponde. Nelle fasce più esterne si possono prevedere invece semplici interventi manutentivi.

8.2.3. Collina

Per quel che concerne il paesaggio collinare e pedecollinare, l'obiettivo principale consiste nella conservazione della ricchezza dell'agroecosistema. Di conseguenza occorre assoggettare a tutela tutti gli ambiti pregiati sotto l'aspetto vegetazionale, ecologico e culturale, come la pineta presso la Villa Serristori e gli oliveti, specie se tradizionali. Per queste coltivazioni è anche opportuno prevedere interventi di potatura ogni anno, così da conservarne la valenza produttiva. In corrispondenza dell'ambito dove troverà collocazione il complesso alberghiero di Villa Serristori, si evidenzia infine la necessità di effettuare alcuni puntuali trapianti di olivi secolari, da riposizionare nelle immediate vicinanze della loro attuale posizione.

8.2.4. Le connessioni funzionali e l'accessibilità

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.

L'accessibilità all'insediamento costiero verrà garantita tramite una strada che si svincola dalla vecchia Aurelia in località dei Pianetti (a nord e dell'UTOE), e che si ricollegherà con il viale Serristori a valle della Variante Aurelia. La strada condurrà ad un nuovo parcheggio privato, contestualizzato paesaggisticamente e sito all'esterno delle aree boscate del Tombolo. L'utenza pubblica diretta verso le spiagge potrà anch'essa avvalersi della nuova viabilità carrabile e raggiungere una nuova area attrezzata a parcheggio pubblico che potrà essere collocata a nord del fosso Carestia

L'accesso all'insediamento collinare avverrà invece tramite via Accattapane ed il prolungamento di via dei Cannoni, previo adeguamento del sedime esistente. Anche in questo caso le aree a parcheggio verranno opportunamente contestualizzate nel paesaggio.

8.2.5. Energia

L'approvvigionamento energetico sarà garantito tramite il ricorso a fonti rinnovabili per il 50% dei fabbisogni, così come prescritto dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico.

Per quanto riguarda la produzione di energia elettrica, in particolare, si realizzeranno batterie di pannelli fotovoltaici situate presso le aree a parcheggio privato, sia per l'insediamento costiero che per quello collinare. Tali impianti saranno opportunamente contestualizzati al fine di minimizzare l'impatto paesaggistico degli interventi.

Relativamente alla climatizzazione, si realizzeranno due impianti centralizzati, uno presso il Tombolo ed uno in collina. Questi impianti sfrutteranno l'energia geotermica tramite pompe di calore, sia per il riscaldamento che per il raffrescamento. Si realizzeranno inoltre dei gruppi frigoriferi con condensazione ad aria, che tuttavia avranno funzioni ausiliarie rispetto alle centrali a pompa di calore. Il fabbisogno di energia termica non prodotta con fonti rinnovabili sarà soddisfatto con generatori di calore con alimentazione a gas metano. Anche questi ultimi tuttavia entreranno in funzione solo nei casi in cui il calore prodotto con l'energia geotermica non fosse sufficiente.

L'acqua calda sanitaria sarà prodotta con pannelli solari termici per almeno la metà del fabbisogno. Anche in questo caso i pannelli saranno preferibilmente collocati nelle aree a parcheggio, ed opportunamente contestualizzati a livello architettonico e paesaggistico.

L'acqua per uso sanitario potabile sarà fornita tramite acquedotto. Le acque per l'irrigazione e per uso sanitario non potabile verranno invece recuperate le acque meteoriche o di scarico delle piscine, previo opportuno trattamento. L'acqua di pozzo potrà essere utilizzata solo in casi straordinari, quando cioè l'acqua di riciclo fosse insufficiente per coprire i fabbisogni.

8.2.6. La difesa idraulica

L'intervento comporta la realizzazione di opere di difesa idraulica, sia all'interno che all'esterno del perimetro dell'UTOE, a protezione del nuovo insediamento costiero e, più in generale, per la diminuzione del rischio in tutti gli ambiti pianeggianti compresi tra la collina e le dune del Tombolo. A questo fine verranno realizzate opportune arginature lungo il fosso Carestia, il fosso Acqua Calda ed il fosso Casa Rossa. Si realizzerà inoltre una vasca di espansione nelle vicinanze della zona umida sita a sud dell'UTOE, grazie alla quale, in occasione di precipitazioni particolarmente intense, potrà essere assorbita la portata in eccesso del fosso Casa Rossa, che poco più a valle confluisce nel fosso Acqua Calda.

8.2.7. Nuovo assetto paesaggistico costiero

Il progetto per il recupero dell'insediamento ricettivo costiero si pone innanzitutto l'obiettivo di salvaguardare gli assetti morfologici e vegetazionali del Tombolo.

I nuovi edifici manterranno il carattere puntiforme dei fabbricati appartenenti al Club Med, in modo da limitare al minimo movimenti di terra, abbattimenti e in generale interferenze con gli ambiti più delicati a livello ecologico.

Gli edifici saranno di limitata altezza (uno o due piani), in modo da essere sempre sovrastati dalle chiome arboree, e si collocheranno per lo più in corrispondenza dei sedimi già edificati, così da minimizzare il consumo di nuovo suolo.

Allo stesso fine verranno riutilizzati i percorsi esistenti, riducendo al minimo la necessità di realizzare nuove strade interne. I sedimi dei percorsi saranno utilizzati anche per il passaggio dei cavedi impiantistici, in modo 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 invisibili, ed anzi alcuni caratteri naturalistici di questo ambito saranno addirittura rafforzati attraverso l'attuazione degli interventi di manutenzione dei boschi (piano di gestione forestale). 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, con particolare riferimento al cakileto.

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.

La realizzazione di edifici per servizi segue criteri funzionali e di corretto inserimento per non danneggiare le risorse ad alta fragilità: pertanto i fabbricati di dimensioni più contenute sono collocati all'interno del Tombolo (come le piscine ed i relativi servizi, la ristorazione, la SPA, ecc.), mentre quelli potenzialmente più impattanti sono situati invece al di fuori (come il back of house, la reception, le centrali tecnologiche, ecc.), nell'ambito che il progetto paesaggistico definisce quale fascia di transizione tra il paesaggio costiero e la piana agricola.

Un caposaldo del nuovo assetto paesaggistico costiero 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, mitigherà l'impatto dei servizi logistici dell'insediamento ricettivo, 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.

Il miglioramento della connettività rispetto allo stato attuale verrà conseguito con la realizzazione di un nuovo percorso ciclopedonale per collegare il mare e la collina, in sostituzione dell'attuale percorso che si sviluppa lungo il letto del fosso Acqua Calda, in ambito soggetto a rischio idraulico. A questo fine l'intervento affronta e risolve il problema del superamento (in sottopassaggio) del fascio delle infrastrutture. Le stesse infrastrutture verranno infine assoggettate ad interventi di mitigazione ambientale, così da favorirne una più armoniosa contestualizzazione nel paesaggio e di attenuarne gli impatti a livello ambientale (specie con riferimento a quelli acustici).

8.2.8. Nuovo assetto paesaggistico collinare

Il nuovo assetto paesaggistico collinare conferma e rafforza i caratteri dell'agroecosistema esistente, 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 concentra in alcuni limitati ambiti, in modo da salvaguardare l'integrità del paesaggio agrario nei suoi assetti generali.

L'intervento consiste in:

- recupero degli edifici afferenti al complesso di Villa Serristori, a cui verrà restituita l'originaria baricentricità in termini paesaggistici,
- realizzazione di un limitato numero di edifici puntuali, assimilabili alle cosiddette "case sparse" che costituiscono la tipologia edilizia prevalente nel paesaggio agrario collinare e pedecollinare. Le "case" si collocheranno lungo via dei Cannoni e ad est della villa, in maniera da risultare parzialmente mimetizzati dalla morfologia collinare e da non interferire con gli ambiti più pregiati sotto il profilo paesaggistico.

Particolare cura è riservata alla conservazione della pineta a nord della villa e degli uliveti tradizionali.

Il "cuore" dell'intervento è costituito dal complesso di Villa Serristori, dove troveranno collocazione l'albergo ed i servizi generali, tra cui gli uffici, un centro benessere, la ristorazione ed una piscina all'aperto. Tale intervento rafforza la centralità della Villa Serristori, restituendo a questo complesso il ruolo di "fulcro" del paesaggio collinare, sia in termini percettivi che a livello funzionale, dal momento che vi si concentrano tutti i servizi generali necessari all'attività ricettiva.

La densificazione dei servizi attorno alla villa consente di organizzare la restante parte dell'intervento ricettivo (le unità integrate singole) nei termini di un sistema insediativo "disperso", ed in particolare come una rivisitazione delle cosiddette "case sparse", che costituiscono la tipologia edilizia prevalente del paesaggio agrario collinare.

Le unità residenziali integrate si distribuiscono in parte ad ovest di via dei Cannoni (nuova direttrice d'accesso all'area), opportunamente arretrate rispetto al filo stradale, così da salvaguardare alcuni importanti esemplari di pino domestico esistenti ed anche al fine di favorire il parziale occultamento

dei corpi di fabbrica grazie al declivio naturale del terreno. Altre unità, sempre riconducibili al tipo edilizio delle "case sparse", si localizzano 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 altre unità saranno infine realizzate a sud del fosso Acqua Calda, in modo tuttavia da non interferire con il cono panoramico che si percepisce dalla torre di Donoratico.

Sia i parcheggi collettivi a servizio dell'albergo (situati a nord del viale Serristori, presso un'area attualmente incolta) sia i parcheggi privati delle unità ricettive non alberghiere (situati nelle vicinanze di ciascun singolo edificio) saranno contestualizzati paesaggisticamente, conferendo a queste attrezzature una conformazione organica e mimetizzandole con l'ausilio di piante ad alto fusto ed arbusti. Tutta l'area del parcheggio collettivo sarà allestita come una estensione del circostante uliveto. L'intervento in ambito collinare comprende la rinaturalizzazione dell'ambito dell'ex centro zootecnico, che, dopo la demolizione dei capannoni esistenti, verrà ripiantumato con ulivi e specie arboree autoctone.

8.2.9. Assetti infrastrutturali e reti delle urbanizzazioni

Il progetto riconosce innanzitutto la necessità di individuare una nuova direttrice carrabile grazie a cui garantire non solo l'accesso all'insediamento privato del Tombolo, ma anche alle spiagge pubbliche del litorale.

Questa direttrice potrà essere costituita dalla strada che si stacca dall'Aurelia in località "i Pianetti", e da qui scende verso viale Serristori attraverso i campi.

Mentre l'utenza privata, stante la limitata entità dei flussi previsti, potrà sfruttare questo percorso, l'utenza pubblica, al fine di non produrre un sovraccarico ai danni dello storico viale, potrebbe invece essere deviata su un tracciato più "esterno" (ovvero verso ovest), per attestarsi quindi presso una nuova area a parcheggio da prevedersi a nord del fosso Carestia.

Da questa area, attrezzabile anche con opere a verde ed alcuni servizi accessori, l'utenza pubblica potrà quindi raggiungere il mare utilizzando il percorso, situato sul lato sinistro del fosso.

L'utenza privata si attesterà invece nel parcheggio situato all'esterno del Tombolo, che verrà contestualizzato paesaggisticamente.

Quanto all'accessibilità ciclopedonale, il progetto prevede l'utilizzo del viale Serristori, che per conformazione e valenze paesaggistiche è un percorso più adatto alla mobilità "lenta" che non a quella "veloce".

Il viale potrà essere utilizzato tanto dall'utenza privata che dalla collina si dovesse spostare verso il mare (o viceversa), quanto dall'utenza pubblica, che potrà avvalersi della prevista pista ciclabile lungo la vecchia Aurelia sino all'intersezione con il viale Serristori.

Il tratto occidentale di viale Serristori costituirà anche parte del percorso interno, a prevalente vocazione ciclopedonale, con cui si metteranno in comunicazione l'insediamento costiero con quello collinare.

Questo nuovo percorso si rende necessario in sostituzione dell'attuale camminamento che si sviluppa lungo il fosso Acqua Calda, a rischio di esondazione e quindi non più utilizzabile in condizioni di sicurezza.

A monte del nuovo sottopassaggio, il percorso correrà parallelamente alla vecchia Aurelia, supererà il fosso Acqua Calda (con un nuovo ponte), attraverserà in sottopasso la stessa Aurelia, e quindi proseguirà verso est (fuori del perimetro dell'UTOE ma in aree di proprietà del soggetto attuatore) sino all'altezza delle Porcarecce, dove svolgerà verso nord e, dopo il riattraversamento del fosso (sempre con un nuovo ponte), si riconetterà al tratto terminale di viale Serristori, a pochi metri dalla villa.

A differenza che per l'ambito costiero, per l'insediamento collinare non appare opportuno garantire l'accessibilità pubblica, dal momento che in tale contesto non si individuano interessi collettivi tali da rendere necessario questo requisito.

I flussi carrabili potranno avvalersi di via Attaccapane (per la quale il Regolamento Urbanistico prevede una parziale riqualificazione) per svoltare poi in via dei Cannoni, che raggiunge l'area di intervento in corrispondenza di uno dei suoi confini settentrionali e prosegue al suo interno come sterrato.

Il progetto prevede una opportuna riqualificazione di tale percorso e la sua qualificazione a livello paesaggistico, in modo che l'accesso alle unità residenziali ed al complesso della villa sia caratterizzato anche in senso simbolico.

Dall'ingresso di via dei Cannoni si dirameranno inoltre altri due percorsi interni, sempre da realizzare ampliando sedimi esistenti, che raggiungeranno rispettivamente le altre single owners poste lungo il confine nord-est e la residenza isolata sita a sud del fosso Acqua Calda.

8.2.10. La fase del cantiere, progetto di mitigazione degli impatti

Tutti gli interventi saranno realizzati riservando la massima attenzione alla vegetazione esistente, specie per quel riguarda l'area del Tombolo.

A questo fine verranno utilizzati mezzi e macchinari con caratteristiche e dimensioni tali da poter essere movimentati lungo la rete dei percorsi esistenti e di progetto, in modo che non si renda necessario l'abbattimento di alberi per creare passaggi aggiuntivi.

Le aree di stoccaggio e le baracche di cantiere saranno posizionate in zone esterne, ed in particolare presso il futuro parcheggio.

Tutti gli alberi situati nelle vicinanze degli ambiti destinati agli interventi verranno opportunamente protetti con sistemi idonei (tavole, assi, pneumatici o quant'altro), più in alto possibile al fine di evitare ferite al tronco. Nelle zone delle radici non saranno depositati carburanti, materiali, macchine da cantiere ed in particolare betoniere. Nei pressi delle radici sarà inoltre proibito il convogliamento delle acque di lavaggio, specie nel caso contengano polveri di cemento. Gli scavi che interesseranno le zone delle radici degli alberi saranno preferibilmente eseguiti a mano. Nel caso che i lavori comportino tagli ad alcune radici minori, queste saranno protette con appositi medicamenti. Le radici maggiori non verranno invece in alcun modo intaccate.

Per la costruzione degli edifici, tutti di limitata altezza e costituiti in prevalenza da componenti a secco da assemblare in sito, si utilizzeranno impalcature, gru semoventi ed altri sistemi di sollevamento tali da non interferire con le chiome degli alberi.

9. Le previsioni degli strumenti urbanistici comunali

Il Comune è dotato di Piano strutturale di Regolamento urbanistico ai sensi della LRT 1/2005. In detti strumenti l'ambito è classificato Unità Territoriale Organica Elementare (UTOE) Serristori, per la quale vigono le seguenti previsioni:

obiettivi

- recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente dell'ex Fattoria Serristori e del Club Méditerranée
- recupero dei percorsi e dell'ambiente agricolo colturale circostante

interventi ammessi

- restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica

capacità massima insediabile e criteri di intervento

- riduzione del numero dei posti letto dell'ex Club Med, passando dagli attuali 1.302 a 1.100 posti letto complessivi
- il nuovo insediamento turistico ricettivo sul tombolo costiero, ottenuto tramite il recupero ambientale dell'ex Club Med, dovrà avere una consistenza massima di 750 posti letto
- il nuovo insediamento, da realizzare tramite interventi di restauro, ristrutturazione edilizia ed urbanistica con demolizioni e ricostruzioni, dovrà essere progettato nel rispetto dei valori paesaggistici ed ambientali esistenti
- per tale insediamento potranno essere previsti anche puntuali espiananti o abbattimenti di essenze in cattivo stato conservativo, non autoctone o interferenti, con eventuali interventi di piantumazione compensativa
- si dovrà prevedere prevalentemente il riutilizzo delle opere di fondazione e delle reti di distribuzione esistenti
- il nuovo insediamento turistico ricettivo da collocare nella zona collinare, da realizzare tramite interventi di restauro, ristrutturazione edilizia e urbanistica con demolizioni e ricostruzioni, potrà avere una consistenza massima di 350 posti letto

limiti e condizioni alla trasformabilità

Le condizioni per la trasformabilità, da attuarsi mediante atti di governo del territorio, dovranno essere valutati mediante valutazione integrata ai sensi della L.R. 1/05. In particolare, ogni trasformazione dovrà, in via prioritaria:

- prevedere la messa in sicurezza idraulica
- prevedere interventi compatibili con la vulnerabilità idrogeologica
- prevedere interventi di tutela della falda idrica da inquinamenti
- verificare il bilancio idrico e la disponibilità della risorsa idrica
- prevedere la rete duale per il recupero delle acque meteoriche
- verificare la compatibilità con la capacità depurativa esistente ed eventualmente proporre soluzioni integrative e/o alternative
- proporre uno 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
- realizzare le costruzioni secondo le linee guida dell'edilizia sostenibile; il regolamento urbanistico prescriverà per ciascun intervento gli standard minimi
- prevedere un'elevata efficienza energetica degli edifici, garantendo la classe energetica B
- prevedere, dove possibile, il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili ponendosi come obiettivo il raggiungimento della produzione di almeno il 20% dell'energia necessaria per usi residen-

ziali ed attività urbane e di almeno il 50% per le attività turistico-ricettive.

Per il tombolo costiero, il nuovo insediamento deve inoltre prevedere:

- la demolizione delle strutture realizzate sulle dune mobili e sulle dune consolidate
- la rinaturalizzazione dell'ambito delle dune

Inoltre le ricostruzioni dovranno essere realizzate su sedimenti di duna e su sedimenti cementati, e tutte le infrastrutture a rete dovranno essere realizzate 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 è prescritto il passaggio al di sotto delle strutture di scavalco del sistema dunale.

A livello di modalità d'uso, piano strutturale e regolamento urbanistico consentono interventi di ristrutturazione urbanistica per l'ex Club Méditerranée ed interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica per il complesso delle ex Porcarecce. L'approvazione degli interventi è subordinata alla presentazione di un piano attuativo. Il regolamento urbanistico, precisando ulteriormente gli indirizzi del piano strutturale, suddivide inoltre gli edifici dell'UTOE 6 secondo diverse tipologie di intervento ammissibili. Per il fabbricato principale della fattoria Serristori, un casale delle ex Porcarecce e le ex scuderie della Villa Serristori il regolamento consente esclusivamente interventi di restauro filologico (categoria M2). Gli altri fabbricati della fattoria e la villa sono invece assoggettati a regimi di tutela più o meno vincolanti in ragione del diverso valore storico-testimoniale e del diverso stato di conservazione dei manufatti, come la ristrutturazione edilizia con tutela dei fronti (categoria M3) o la ristrutturazione e sostituzione edilizia (categoria M5).

Pericolosità idraulica

Dal punto di vista della pericolosità idraulica, l'area di intervento presenta una situazione di rischio medio con riferimento a quasi tutto il territorio pianeggiante. Tale rischio è determinato dalla possibilità di esondazione del fosso Acqua Calda a sud (che attraversa longitudinalmente tutta l'area di intervento) e del fosso della Carestia a nord. Oltre che dalla prossimità dei corsi d'acqua, il rischio idraulico è determinato e dalla mancanza di idonee strutture di protezione. Per le medesime ragioni, le fasce attorno ai fossi sono classificate come ambiti a pericolosità elevata. Grazie invece alla loro posizione rialzata, la pineta, parte del retrostante bosco ceduo e quasi tutta la fascia collinare ricadono nella classe di pericolosità bassa. La porzione più elevata del colle meridionale (poggio Mucchi) appartiene infine alla classe di pericolosità irrilevante, dove gli eventi di esondazione o di sommersione sono di fatto ritenuti impossibili.

Pericolosità geomorfologica

Sotto il profilo geomorfologico, quasi tutta l'area di intervento rientra nella classe G.1 (pericolosità bassa).

Pericolosità sismica

Dal punto di vista del rischio sismico, quasi tutta l'area di intervento ricade in ambiti caratterizzati da pericolosità bassa (classe S.1), ad eccezione di alcuni ambiti più acclivi di pericolosità elevata (classe S.3) situati alle spalle delle dune costiere e, soprattutto, nelle porzioni collinari dove si riscontrano zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse.

Vulnerabilità idrogeologica

Tutta l'area di intervento presenta una vulnerabilità idrogeologica elevata, eccezion fatta per parte degli ambiti collinari, contraddistinti invece da una vulnerabilità media.

La vulnerabilità elevata corrisponde a situazioni in cui la risorsa idrica è "esposta", ovvero in cui si possono ipotizzare tempi estremamente bassi di penetrazione e di propagazione in falda di eventuali inquinanti. La vulnerabilità media corrisponde a situazioni in cui la risorsa idrica presenta un grado di protezione mediocre.

Vincoli sovraordinati

Tutta la fascia costiera dell'area di intervento è protetta da un vincolo paesaggistico ex D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. a). La pineta, la retrostante area a ceduo, la vegetazione ripariale del fosso Acqua Calda e gli ambiti boschivi situati sulle colline dell'entroterra sono invece tutelati da un vincolo ai sensi dell'art. 142 lett. g) del D.Lgs. 42/2004 (aree boscate). Tutta la fascia che spazia dall'arenile al sedime della nuova Aurelia è inoltre interessata dal vincolo paesaggistico "Pineta Sud", ai sensi del D.Lgs. 42/2004, art. 136, lett. d). Il fosso Acqua Calda è protetto come corso d'acqua pubblico ai sensi dell'art. 142, lett. c) (fasce di rispetto fluviali). Buona parte della porzione collinare è infine tutelata da un vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3257/23. Ai vincoli sovraordinati di carattere paesaggistico e idrogeologico si assommano inoltre i vincoli reali, come le fasce di rispetto ferroviario (linea Pisa-Livorno-Roma), stradale, (vecchia e nuova Aurelia), di un metanodotto interrato (che attraversa l'area in direzione nord-sud appena a monte dell'azienda agricola "Paradiso") e di una linea elettrica esterna (che pure corre in direzione nord-sud attraversando le zone collinare del poggio le Grascette e del poggio Mucchi).

10. Coerenza con gli strumenti urbanistici comunali

La proposta risulta coerente con gli strumenti di programmazione e pianificazione a tutti i livelli e con il quadro dei vincoli sovraordinati.

Rispetto agli obiettivi, agli indirizzi e alle prescrizioni del Piano strutturale e alle previsioni del Regolamento urbanistico, la proposta attua le strategie dello sviluppo locale contenute negli strumenti comunali, e rispetta le condizioni statutarie di protezione ambientale e paesaggistica, in quanto:

- individua e rispetta nel nuovo assetto proposto il sistema insediativo consolidato, caratterizzato da case isolate e viabilità podereale, case sparse e nuclei su viabilità principale, emergenze storico-artistiche, proponendo il restauro delle presenze di valore storico, la nuova edificazione secondo le regole insediative storicamente consolidate, la tutela della viabilità esistente e la sua rifunzionalizzazione, il ripristino e il miglioramento delle risorse naturali (vegetazionali e idriche) e delle sistemazioni agro-ambientali, la tutela dei filari alberati storicamente consolidati, la tutela degli oliveti;
- individua le emergenze paesaggistiche e ne tutela la percezione visiva e l'integrità fisica (cono visivo da Torre Donoratico, in particolare);
- individua gli ambiti caratterizzati da degrado paesaggistico e ambientale e ne propone la riqualificazione, quali l'area dell'ex centro zootecnico soggetta a bonifica; il versante sud del Fosso dell'Acqua Calda, caratterizzato da abbandono dell'oliveto, assenza di manutenzione delle siepi, dei fossi, delle alberature, delle strade bianche per il quale propone interventi di ripristino ambientale; l'abbandono degli edifici storici del complesso Serristori, la perdita della viabilità storica, la presenza di piante infestanti per i quali prevede interventi di restauro degli edifici e di restauro ambientale della viabilità e delle pertinenze, il restauro dell'oliveto e del viale alberato per la parte abbandonata; l'antropizzazione dell'area dell'ex Club Med, ove sono presenti piante infestanti, manufatti fatiscenti, l'abbandono del litorale soggetto ad erosione, per i quali prevede la ripulitura della pineta, la rimozione dei fabbricati fatiscenti, la ricostruzione di edilizia ambientalmente efficiente, la difesa dei sistemi dunali, la messa in sicurezza del sito di discarica;
- individua le criticità territoriali, ambientali e paesaggistiche e contiene soluzioni per il loro superamento, in particolare per l'accessibilità al mare, il collegamento fra mare e collina, la bonifica del Fosso dell'Acqua Calda; il ripristino della maglia podereale; la riqualificazione delle diverse specie di vegetazione, delle pinete, dei boschi e delle olivete;
- propone un investimento territoriale di lunga durata, caratterizzato da modalità gestionali dell'offerta turistico ricettiva ai più avanzati livelli di qualità, che poggia le proprie attese imprenditoriali sull'efficienza ambientale e paesaggistica degli interventi.

Ciò premesso, riprendendo quanto anticipato nel capitolo 6, si specifica che la proposta di piano prevede la realizzazione di un **“villaggio integrato”**, comprendente **attività ricettive alberghiere e residenze contestualizzate nell'ambito di una gestione unitaria**. Tale struttura si configurerà come un **complesso ricettivo unitario da ogni punto di vista: servizi generali, caratteri architettonici degli edifici, qualità degli spazi aperti, manutenzione dei fabbricati e del verde, gestione a livello imprenditoriale**. Il **“villaggio integrato”** è del resto connotato, sia per gli effetti sociali ed economici che per quelli urbanistici e territoriali, dalla presenza dell'**albergo** quale centro vitale direzionale e di riferimento, oltre che dall'**uso promiscuo delle residenze**, inserite nel circuito ricettivo anche sotto il profilo della destinazione d'uso complessivamente assegnata al villaggio. A questo proposito giova anche ricordare che i proprietari delle residenze avranno l'**obbligo di conferire alla gestione del villaggio le unità abitative nei periodi di non utilizzo**. Tali **“vincoli”** saranno naturalmente sanciti nella convenzione urbanistica, in modo da condizionare l'attuazione degli interventi e la gestione del complesso al rispetto di questa impostazione generale. **Il “villaggio integrato” si qualifica quindi come**

attività ricettiva a tutti gli effetti, assolutamente conforme agli obiettivi del piano strutturale comunale e del PIT riguardo all'utilizzo del patrimonio collinare e del patrimonio costiero secondo una dinamica imprenditoriale garante della *“funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale”*. Il “villaggio integrato” è infatti un organismo articolato ma unitario, in grado di **rispondere a una domanda di ospitalità differenziata** (alberghiera piuttosto che residenziale), tipica di chi si rivolge al paesaggio toscano. Tale domanda ha un carattere essenzialmente **stanziale**, nella misura in cui si fonda su un **legame forte e stabile con il territorio**.

Stante tutto quanto sopra esposto, **risulta evidente che le destinazioni previste dalla proposta sono coerenti con le previsioni della pianificazione comunale**. Come dimostrato nel paragrafo 6.2, tale coerenza sussiste anche relativamente al dimensionamento del progetto rispetto ai limiti fissati dal piano strutturale e dal regolamento urbanistico.

11. Il Piano di indirizzo territoriale regionale e il paesaggio toscano

Infine, occorre verificare la coerenza della proposta con lo scenario della pianificazione regionale, in particolare con il Piano di Indirizzo territoriale, che, come noto, detta specifiche discipline di indirizzo per la tutela del patrimonio collinare e del patrimonio costiero quali sue invarianti, affidate ai progetti locali secondo un modello di “filiera”, chiarendo che la filiera non è una catena di montaggio e tanto meno è un processo concertativo o negoziale, ma piuttosto un processo integrato di pianificazione e valutazione che connette strettamente queste due attività e che si sviluppa lungo un percorso di mutua informazione e conoscenza tra più settori amministrativi e più livelli di governo, senza confondere le rispettive responsabilità.

Si può ricordare che il PIT affida alla valutazione e al monitoraggio della sua messa in opera molto della sua efficacia e del suo successo, ritenendo che per “messa in opera”, diversamente da un modello di pianificazione revisionale e prescrittiva, esso intende la capacità di indurre modifiche interne al sistema di pianificazione e programmazione regionale e indirizzare le scelte operative dei piani locali (misura di efficacia interna); e la capacità di indirizzare le trasformazioni reali del territorio facendo leva sulle aspettative degli operatori pubblici e privati e sulla capacità di mutarne gli orientamenti strategici e culturali (misura di efficacia esterna).

Nel Documento del PIT ben si legge il fondamento di questa interpretazione della filiera e della messa in opera del piano stesso, in altri termini dell’efficacia del governo pubblico del territorio e del paesaggio, per la quale non è componente di scarso rilievo *“lo strumentario disciplinare, cioè le norme del Pit: concepite non come una cascata di vincoli entro cui ingabbiare le autonomie locali ma come un sistema di “direttive” e “prescrizioni” che, partire dai compiti regolativi che la regione si assegna, intendono costituire una risorsa per il più efficace funzionamento della filiera decisionale e della connessa cooperazione tra i diversi livelli di governo e tra gli strumenti e atti di governo del territorio in cui si esprime la loro autonomia e la loro responsabilità verso l’insieme dei beni e delle risorse della comunità regionale.”* Il presupposto è che *“ogni Comune come ogni altro governo locale, nell’ambito delle proprie competenze e soprattutto delle proprie capacità di piano, di programma e d’azione darà, per così dire, la sua lettura del proprio ruolo nello sviluppo della Toscana quale delineato nel Prs e la Regione mobilerà ulteriormente le sue capacità di armonizzazione e di regia strategica. Ma nessun governo locale dovrà mai sentirsi sotto tutela. Bensì, nella sua singolarità istituzionale così come nella pluralità delle sue compagini associative, dovrà trovare nella Regione e nelle sue risorse cognitive normative uno specifico sostegno alle sue capacità di decisione territoriale, sia essa strategica che regolatoria»* (§ 8.1 del Documento di Piano) ai fini della messa in opera del Pit.”

Occorre qui un breve excursus sulla “manutenzione” della legge regionale 1/2005, e sulla rielaborazione del PIT per la sua definitiva formulazione ed efficacia quale piano paesistico ai sensi del Codice nazionale sul paesaggio, richiamando le disposizioni del PIT già vigenti e quelle recentemente approvate dalla Giunta regionale, e da questa inviate al Consiglio regionale per la prossima adozione.

La cosiddetta “legge di manutenzione” (2008) della legge 1/2005 e le integrazioni al Piano di Indirizzo territoriale regionale, già licenziate dalla Giunta e attualmente in discussione ai fini dell’adozione di variante al Piano medesimo in Consiglio regionale, sono i due riferimenti principali per il nuovo scenario, con il quale si attua il Codice nazionale sul paesaggio e si applica l’intesa siglata a suo tempo fra Ministero e Regione.

Il faticoso cammino verso il Piano Paesistico regionale (che diventerà PIT/PPR con la variante sopra richiamata) ha cercato di mantenere il paesaggio quale componente della pianificazione toscana, ai livelli regionale, provinciale e comunale, senza farlo diventare materia di piano settoriale¹, e di con-

¹ **Art. 31 Tutela e valorizzazione dei paesaggi e dei beni culturali**

1. **Gli strumenti della pianificazione territoriale concorrono tutti**, ciascuno per quanto di propria competenza, a definire, con particolare riferimento ai beni tutelati ai sensi degli articoli 32 e 33, le trasformazioni compatibili con i valori

siderare unitariamente protezione e valorizzazione, distinguendo – ma solo formalmente – fra le norme di tutela dei beni e degli immobili ed aree di notevole interesse pubblico² e la disciplina delle trasformazioni, che sempre hanno effetti sul paesaggio.

Lo statuto del PIT ha valore di piano paesaggistico³ ed è perciò prescrittivo e vincolante per i piani provinciali e comunali⁴.

paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela, nonché partecipano agli interventi di valorizzazione del paesaggio di cui all'articolo 35, in relazione alle prospettive di sviluppo sostenibile.

² **Art. 32 Immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

1. Sono soggetti alla speciale tutela disposta dalla parte III, titolo I, capo II, del codice dei beni culturali e del paesaggio gli immobili e le aree riconosciute di notevole interesse pubblico ai sensi degli articoli 136, 137, 138, 139, 140, 141 e 143, comma 1, lettere b) e d), del medesimo codice.

³ **Art. 48 Piano di indirizzo territoriale**

1. Lo statuto del territorio di cui all'articolo 5, contenuto nel piano di indirizzo territoriale approvato dalla Regione, in relazione all'ambito regionale individua e definisce:

- a) i sistemi territoriali e funzionali che definiscono la struttura del territorio;
- b) le invarianti strutturali di cui all'articolo 4;
- c) i principi per l'utilizzazione delle risorse essenziali nonché le prescrizioni inerenti ai relativi livelli minimi prestazionali e di qualità;
- d) le aree dichiarate di notevole interesse pubblico ai sensi dell'articolo 32, comma 2.

2. **Lo statuto di cui al comma 1 ha anche valore di piano paesaggistico ai sensi di quanto previsto dall'articolo 33 ed altresì ai sensi di quanto previsto dall'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, e pertanto individua i beni paesaggistici e la relativa disciplina.**

⁴ **Art. 33 Disciplina regionale di tutela paesaggistica**

1. In attuazione dell'articolo 135 del codice dei beni culturali e del paesaggio, **lo statuto del piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico** riconosce gli aspetti e i caratteri peculiari, nonché le caratteristiche paesaggistiche dell'intero territorio regionale e ne delimita i relativi ambiti.

2. In funzione dei diversi ambiti di cui al comma 1, lo statuto del piano di indirizzo territoriale attribuisce corrispondenti obiettivi di qualità paesaggistica, che perseguono le finalità indicate negli articoli 131 e 133 del codice dei beni culturali e del paesaggio.

3. Nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 135, comma 1 e dall'articolo 143 del codice dei beni culturali e del paesaggio in ordine all'elaborazione congiunta del piano paesaggistico tra Ministero e Regione, lo statuto del piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico ha contenuto descrittivo, prescrittivo e propositivo.

4. Ai sensi dell'articolo 143, comma 3, del codice dei beni culturali e del paesaggio, lo statuto contiene:

- a) la ricognizione generale dell'intero territorio, attraverso l'analisi delle caratteristiche storiche, naturali, estetiche e delle loro interrelazioni e la conseguente definizione dei valori paesaggistici da tutelare, recuperare, riqualificare e valorizzare;
- b) l'analisi delle dinamiche di trasformazione del territorio attraverso l'individuazione dei fattori di rischio e degli elementi di vulnerabilità del paesaggio, la comparazione con gli altri atti di programmazione, della pianificazione e di difesa del suolo;
- c) la determinazione di misure per la conservazione dei caratteri connotativi delle aree tutelate per legge e, ove necessario, dei criteri di gestione e degli interventi di valorizzazione paesaggistica degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico;
- d) l'individuazione generale degli interventi di recupero e riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate;
- e) l'individuazione generale delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico, alle quali debbono riferirsi le azioni e gli investimenti finalizzati allo sviluppo sostenibile delle aree interessate;
- f) la ricognizione delle aree di cui agli articoli 136 e 142 del codice dei beni culturali e del paesaggio, la loro delimitazione e rappresentazione in scala idonea nonché la determinazione delle relative prescrizioni d'uso;
- g) l'individuazione generale, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettere d) ed e) del codice dei beni culturali e del paesaggio, di eventuali categorie di immobili o di aree da sottoporre a specifiche misure di salvaguardia e di utilizzazione.

5. Ai sensi dell'articolo 143, comma 4, del codice dei beni culturali e del paesaggio, lo statuto del piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico contiene altresì:

- a) l'individuazione delle aree soggette a tutela ai sensi dell'articolo 142 del codice dei beni culturali e del paesaggio e non interessate da specifici provvedimenti ai sensi degli articoli 136, 139, 140 e 157 del codice medesimo, nelle quali la realizzazione di interventi può avvenire previo accertamento, nell'ambito del procedimento per il rilascio del titolo edilizio, della conformità degli interventi stessi alle previsioni della disciplina paesaggistica contenuta nel piano di indirizzo territoriale, nonché degli strumenti della pianificazione ed atti del governo del territorio dei comuni adeguati a tale disciplina;
- b) l'individuazione delle aree gravemente compromesse o degradate nelle quali la realizzazione degli interventi effettivamente volti al recupero e alla riqualificazione non richiede il rilascio dell'autorizzazione di cui all'articolo 87.

6. Nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 135, comma 1 e dall'articolo 143 del codice dei beni culturali e del paesaggio in ordine all'elaborazione congiunta del piano paesaggistico tra Ministero e Regione, lo statuto del piano di indirizzo territoriale, anche in relazione alle diverse tipologie di opere od interventi di trasformazione del territorio, detta pre-

Il PIT collega paesaggio e agenda statutaria, ivi comprese le invarianti strutturali⁵, e, come elaborati riferiti alla disciplina paesistica, contiene (disciplina art. 6 e art. 6bis):

d.4) *l'atlante ricognitivo dei paesaggi;*

d.5) *l'atlante ricognitivo delle risorse archeologiche comprensivo della cartografia relativa e dei criteri per il riconoscimento dei valori con riferimento alle zone di interesse archeologico, prodotto in base agli studi ed alle elaborazioni della Soprintendenza per i beni archeologici della Toscana;*

d.6) *la rappresentazione cartografica dei trentotto ambiti di paesaggio in cui si articola il territorio toscano, con evidenziati i territori comunali ricadenti in ciascun ambito;*

d.7) *la sezione 1 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che ha ad oggetto il "Riconoscimento dei caratteri strutturali";*

d.8) *la sezione 2 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che ha ad oggetto il "Riconoscimento dei valori" naturalistici, storico-culturali ed estetico-percettivi dei paesaggi.*

6 bis. Sono parti integranti della disciplina generale del piano e della specifica disciplina dei beni paesaggistici i seguenti allegati:

a) *la sezione 3 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" che ha ad oggetto "Funzionamenti, dinamiche, obiettivi di qualità, azioni prioritarie";*

b) *la sezione 4 delle "schede dei paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità" ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del codice dei beni culturali e del paesaggio;*

c) *le cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera b) del codice dei beni culturali e del paesaggio;*

d) *le cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, lettera c) del codice dei beni culturali e del paesaggio;*

e) *le cartografie recanti l'individuazione, all'interno delle aree già dichiarate di notevole interesse pubblico, delle aree gravemente compromesse o degradate, ai sensi di quanto previsto all'articolo 143, comma 4, lettera b) del codice dei beni culturali e del paesaggio.*

Nel correlare disciplina per i beni paesaggistici e disciplina per la tutela e la valorizzazione dei paesaggi addirittura definita in apposito articolo della legge⁶ (rurali e urbani, eccellenti e degradati) la Disciplina del PIT è stata integrata con specifiche norme che dettano compiti alla filiera della pianifi-

scrizioni per le aree nelle quali la loro realizzazione è consentita sulla base della verifica del rispetto delle prescrizioni medesime, delle misure e dei criteri di gestione stabiliti nel piano di indirizzo territoriale ai sensi del comma 3.

7. Lo statuto del piano di indirizzo territoriale detta altresì prescrizioni per le aree con riferimento alle quali siano definiti parametri vincolanti per le specifiche previsioni da introdurre negli strumenti della pianificazione territoriale, di comuni e province, in sede di conformazione e di adeguamento allo statuto del piano di indirizzo territoriale.

⁵ Le invarianti strutturali correlate al suddetto sistema territoriale, composto da «universo urbano della Toscana» e di «universo rurale della Toscana», sono identificate secondo la seguente formulazione sintetica:

a) la «città policentrica toscana»;

b) la «presenza industriale» in Toscana;

c) il «patrimonio collinare» della Toscana;

d) il «patrimonio costiero, insulare e marino» della Toscana;

e) le infrastrutture di interesse unitario regionale;

f) i paesaggi ed i beni paesaggistici della Toscana.

⁶ **Art. 35 Valorizzazione dei paesaggi**

1. La valorizzazione dei paesaggi consiste in ogni attività diretta a consentirne la piena fruizione pubblica quale testimonianza significativa dei valori storici, culturali e naturali, attraverso:

a) la conservazione delle invarianti strutturali;

b) il ripristino e il recupero delle risorse riconosciute;

c) la trasformazione delle risorse territoriali in conformità con quanto prescritto dagli statuti del territorio;

d) l'intervento di ripristino, ispirato alla ricostituzione dei caratteri di identità, anche attraverso l'introduzione di destinazioni d'uso con essi compatibili.

2. Gli interventi di trasformazione assicurano la compatibilità e la coerenza paesaggistica ai connotati del paesaggio.

cazione provinciale e comunale, stabilendo i valori condivisi sui quali far convergere le azioni di governo del territorio.

Ma neanche la formulazione delle integrazioni del PIT, nel senso che abbiamo ricordato, perfino nelle prescrizioni riferite ai beni tutelati, ha fatto venir meno, nel piano regionale, il complessivo sistema a filiera, che chiede una forte responsabilizzazione dei piani pubblici e dei progetti provati nell'uso corretto delle risorse territoriali e paesaggistiche per la modernizzazione della Toscana.

Riportiamo dunque le definizioni del PIT che più attengono alla proposta, relative al patrimonio collinare e al patrimonio costiero, per dimostrare come non vi sia alcun contrasto tra l'intervento e il PIT medesimo.

Gli articoli citati sono nella Disciplina del PIT.

Il "patrimonio collinare" è un fattore essenziale della qualità del territorio toscano e del suo paesaggio, integra in sé e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro-forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano (art. 20).

Gli strumenti della pianificazione territoriale (quindi anche i piani strutturali comunali) prevedono interventi di recupero e riqualificazione di beni costituenti il "patrimonio collinare", ivi comprese le nuove edificazioni, alle condizioni elencate all'art. 21:

- *la verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e – preventivamente – mediante l'accertamento della soddisfazione contestuale dei requisiti di cui alla lettera successiva del presente comma;*
- *la verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi;*
- *la verifica concernente la congruità funzionale degli interventi medesimi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei "metaobiettivi" di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del presente PIT;*
- *la verifica relativa alla coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva di detti interventi per motivare la loro attivazione, rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali - come definiti nel paragrafo 7 del Documento di Piano del presente PIT - adottano per motivare le strategie di quest'ultimo;*
- *la verifica della congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative rispetto all'insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive e formative che l'economia e la società toscane possono offrire, con particolare riferimento allo sviluppo della ricerca scientifica e delle applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali;*
- *la verifica in ordine alla rispondenza di detti interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.*

Le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il "patrimonio collinare", nell'accezione di cui all'articolo 20, comma 2, sono comunque disincentivate dagli strumenti della pianificazione territoriale, così da tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano e il contributo funzionale ed estetico che i singoli beni ed ambiti territoriali che lo compongono conferiscono alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività.

La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa.

La soddisfazione del criterio progettuale di cui al comma precedente deve contestualmente contemplare tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

L'art. 21 contiene un corretto divieto verso le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana; mentre al comma 8 affida ai piani strutturali il compito di definire una disciplina diretta ad impedire usi impropri o contrari al valore identitario del patrimonio collinare, senza la quale gli interventi ordinari ammissibili non sono di trasformazione.

Le prescrizioni (artt. 22, 23, 25) obbligano tutti i piani della filiera ad assicurare *la tutela, la riqualificazione e la valorizzazione delle risorse agro-ambientali e lo sviluppo delle attività connesse in coerenza col valore paesaggistico dei luoghi in cui tali attività si espletano e a prevedere nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, a condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Detti nuovi impegni possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo previamente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, secondo le direttive di cui all'articolo 21, commi 3 e 4 del presente Piano e secondo le prescrizioni paesaggistiche del medesimo e a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo.*

Il che è esattamente ciò che è stato fatto con la proposta di piano attuativo, che del paesaggio ha indagato e riconosciuto le componenti strutturali, facendole diventare matrici del progetto, e delle criticità ambientali si è fatta carico, definendole condizioni per la realizzazione degli interventi.

Analogamente per il patrimonio costiero, (art. 27), ove gli interventi sono *subordinati a limiti e a modalità progettuali e realizzative congruenti al valore ambientale ed estetico e al significato identitario e funzionale del territorio costiero, insulare e marino e della sua policentrica articolazione urbana, nel rispetto e in applicazione delle prescrizioni e delle direttive del masterplan dei porti che è parte integrante del Piano, e le aspettative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare legato alla ricettività e alla residenza turistica sono da disincentivare con misure adeguate di governo regionale e locale del territorio e di gestione attuativa dei suoi strumenti ed atti, così che sia tutelato il valore paesistico e ambientale del territorio costiero, insulare e marino toscano nella sua vitalità economica e sociale.*

Per il patrimonio costiero, il PIT affida agli strumenti della pianificazione territoriale (e quindi anche al piano strutturale) il compito di assumere *gli stessi requisiti previsti dal comma 1 dell'articolo 21 per l'ammissibilità degli interventi di recupero e riqualificazione, ovvero per gli interventi di nuova edificazione, e applicano le direttive di cui ai commi 3 e 4 del presente articolo.*

Le prescrizioni specifiche invece, chiariscono che *l'analisi dei fenomeni di evoluzione della linea di costa, di alterazione del sistema dunale, di degradazione della risorsa idrica locale ed altresì di alterazione del paesaggio marittimo costituisce elemento obbligatorio dei quadri conoscitivi degli strumenti di pianificazione delle amministrazioni interessate e determina la classificazione del territorio in conseguenti ambiti tipologici e che ai fini della tutela e valorizzazione del paesaggio costiero, insulare e marino, gli strumenti di pianificazione tengono conto di tutte le previsioni di carattere insediativo valutando la loro incidenza sulla visibilità della linea di costa e dal mare, anche quando siano interessati gli ambiti urbani che si affacciano sul mare.*

Si può concludere che le condizioni elencate dal PIT sono verificate dalla presente proposta di piano attuativo, come illustrato nella presente relazione, ove sono riassunti i principali contenuti delle attività svolte sia a livello conoscitivo che progettuale.