

# Presentazione della Variante al Regolamento Urbanistico sulla Tenuta di Rimigliano. Resoconto e commento del Comitato per Campiglia



*Ieri, martedì 7 settembre, l'Amministrazione comunale di San Vincenzo ha presentato ai cittadini la proposta di Variante al Regolamento Urbanistico per la Tenuta di Rimigliano. Nel mese di settembre è, infatti, prevista la discussione in Consiglio*

*comunale con relativa adozione del progetto urbanistico. Prima di quella data e nell'ambito dell'attività di informazione e pubblicizzazione prevista per questo tipo di atti, l'Amministrazione ha organizzato questo momento di incontro e confronto pubblico sulla pianificazione che riguarda in modo specifico la Tenuta di Rimigliano.*

*La Variante è l'ultimo atto del percorso di pianificazione iniziato nel 2005 con la Variante al Piano strutturale che ha rivisto la vecchia previsione Parmalat già esistente sulla Tenuta.*

*Presente nel pubblico, il Presidente del Comitato per Campiglia che ci propone la sua analisi della Variante:*

La Tenuta di Rimigliano copre 568 ettari nel Comune di San Vincenzo ed è costituita da 183 ettari di bosco e zone a idromorfia superficiale, 8 ettari di unità poderali e 377 ettari di terreni coltivati in forma estensiva a cereali. La consistenza degli edifici contenuti all'interno della tenuta assomma a circa mq. 17.000 di superficie lorda di pavimento.

Negli "obiettivi di governo del territorio" al primo punto si parla "di valorizzazione, qualificazione e potenziamento dell'attività agricola in essere" e le norme prevedono che quanto necessario a questa finalità (abitazioni rurali e annessi agricoli) sia reperito nei mq. 17.000 esistenti.

Durante l'incontro del 7-9-2010 l'arch. Giommoni ha illustrato le finalità del piano ed i criteri adottati per la variante urbanistica. Dalla relazione è risultato che la finalità fondamentale è quella di creare una economia che si prolunghi possibilmente durante tutto l'anno e di favorire investimenti che diano una boccata di ossigeno all'economia, in questo periodo in crisi. La soluzione proposta è quella di trasformare quasi tutto il patrimonio edilizio in abitazioni da immettere sul libero mercato e di costruire un albergo di lusso con superficie utile lorda di mq. 6.000 (con un incremento del 34% dell'attuale superficie esistente). Questo tipo di proposta porterà, secondo il Sindaco, ad un lavoro nel campo dell'edilizia (che però non dura più di qualche anno) e a posti di lavoro nell'albergo che sarà progettato e gestito in maniera di funzionare tutto l'anno.

L'unica attività che garantirebbe una effettiva occupazione tutto l'anno, l'agricoltura, è stata citata per dire che "l'agricoltura non ha valore produttivo" e che senza i contributi statali ed europei morirebbe come succederà, secondo il progettista, con la cessazione di questi nel 2013.

All'agricoltura, stando alla presentazione del progetto, va riconosciuto solo lo scopo di mantenere intatto il paesaggio attuale, che è come dire che di fatto non si punta a realizzare una azienda agricola autonoma ma un grande giardino rurale nel quale gli agricoltori saranno di fatto giardinieri.

Non è stato però chiarito se questa manutenzione sarà pareggiata dall'attività agricola o se sarà in perdita, ed in tal caso chi pagherà. Solo durante il dibattito è stato reso noto che esiste un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale

approvato e che per l'attività aziendali sono sufficienti mq. 650 di edifici tra abitazioni degli operai agricoli e annessi. Poiché una abitazione rurale copre mq. 140 e un ricovero per un trattore è di almeno mq. 30, ci sembra una dotazione scarsissima che prefigura una azienda di 586 ettari dove si faranno pochissimi investimenti per potenziarla, renderla autosufficiente e creare posti lavoro stabili. L'agricoltura fatta bene sicuramente non renderà quanto il cambio di destinazione di un terreno agricolo in terreno edificabile o di un annesso rurale in abitazione al mare, ma forse una politica seria dovrebbe porsi il problema di garantire il valore produttivo dell'agricoltura invece che darla per morta come è stato più volte asserito durante l'incontro.

Pur riconoscendo che rispetto a previsioni precedenti c'è nel complesso una maggiore attenzione al territorio, non si può risolvere bene un problema mettendo toppe ad una soluzione precedente non corretta. E' bene allora ripartire da un Piano di Miglioramento Agricolo e Ambientale costruito in modo da garantire che l'agricoltura non si riduca ad un problema di giardinaggio, dove si capiscano gli investimenti reali, dove la validità del PMAA sia portata ad almeno venti anni. Da questi dati deriveranno le dotazioni immobiliari necessarie, la loro collocazione (difficilmente mescolabile nelle unità poderali con chi si comprerà una casa al mare di almeno mq, 90 ) e quanto è effettivamente non più necessario all'attività aziendale, ricordando però che questa deve disporre anche di spazi necessari ad integrare i redditi con attività collaterali come l'agriturismo ecc. Solo dopo si potrà parlare di case da trasformare in appartamenti da vendere o in albergo per soddisfare le esigenze immediate degli investitori.

Speriamo che il PMAA approvato, ma che non è stato illustrato, sia formulato in modo da dare risposte credibili e ci dica anche il programma temporale di attuazione degli interventi culturali ed edilizi e ci riserviamo di dare una valutazione solo dopo averne preso visione.

Quanto poi ai vantaggi che la collettività avrà da questa operazione vorremmo sapere chi manterrà per tutto l'anno, anno dopo anno, le opere di urbanizzazione (acquedotto, illuminazione pubblica ecc.), chi manterrà le fognature pubbliche che dovranno essere realizzate per rispondere alle esigenze di 700-800 abitanti in più, chi manterrà i mq. 450.000 boscati che la proprietà cederà al Comune, chi pagherà l'inevitabile maggiore manutenzione della fascia costiera che sarà usata e consumata da un numero sempre maggiore di utenti, chi pagherà l'incremento indispensabile di servizi pubblici di trasporto. In conclusione sarebbe bene fare anche una analisi dei costi e benefici dove si vedano da una parte gli introiti che verranno al Comune negli anni (e non solo una tantum come gli oneri) e dove siano evidenziati gli inevitabili costi di manutenzione diretti ed indiretti e dall'altra l'incremento di posti lavoro (senza considerare quelli dell'edilizia di realizzazione poiché non sono permanenti) e l'incremento dell'attività economica di ricaduta che porterà la presenza di 700-800 persone in più in un arco di tempo di presenza tutto da verificare.

Solo dopo l'acquisizione e la rielaborazione di questi dati si potrà parlare di un piano urbanistico (che deve essere sempre collegato ad un piano economico) più o meno valido. In caso contrario si potrà parlare esclusivamente di un progetto di assetto architettonico-paesaggistico per il quale il metro di giudizio è completamente diverso.

Campiglia Marittima 08-09-2010

### **Comitato per Campiglia**

Il presidente Alberto Primi

#### ***Pubblicato sulla stampa:***

#### **SAN VINCENZO IL COMITATO PER CAMPIGLIA SU RIMIGLIANO**

*«Prima i costi e i benefici, poi il piano urbanistico»*

*«PRIMA COSTI e benefici poi il piano urbanistico».* A

sostenerlo è il Comitato per Campiglia che ha commentato ciò che è emerso dalla riunione sulla presentazione del piano di Rimigliano. «L'architetto Giommoni ha illustrato le finalità ed i criteri adottati per la variante urbanistica. Dalla relazione è risultato che la finalità fondamentale è quella di creare una economia che si prolunghi possibilmente durante tutto l'anno e di favorire investimenti che diano una boccata di ossigeno all'economia, in questo periodo in crisi – evidenzia il presidente Alberto Primi – la soluzione proposta è quella di trasformare quasi tutto il patrimonio edilizio in abitazioni da immettere sul libero mercato e di costruire un albergo di lusso con superficie utile lorda di mq. 6.000 (con un incremento del 34% dell'attuale superficie esistente). Questo porterà, secondo il sindaco, ad un lavoro nel campo dell'edilizia (che però non dura più di qualche anno) e a posti di lavoro nell'albergo che sarà progettato e gestito in maniera da funzionare tutto l'anno. L'unica attività che garantirebbe una effettiva occupazione tutto l'anno, l'agricoltura, è stata citata per dire che "l'agricoltura non ha valore produttivo" e che senza i contributi statali ed europei morirebbe come succederà, secondo il progettista, con la cessazione di questi nel 2013. All'agricoltura, stando alla presentazione del progetto, va riconosciuto solo lo scopo di mantenere intatto il paesaggio attuale. Non è stato però chiarito se questa manutenzione sarà pareggiata dall'attività agricola o se sarà in perdita, ed in tal caso chi pagherà. Solo durante il dibattito è stato reso noto che esiste un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale approvato e che per l'attività aziendali sono sufficienti mq. 650 di edifici tra abitazioni degli operai agricoli e annessi. Poiché una abitazione rurale copre mq. 140 e un ricovero per un trattore è di almeno mq. 30, ci sembra una dotazione scarsissima che prefigura una azienda di 586 ettari dove si faranno pochissimi investimenti per potenziarla, renderla autosufficiente e creare posti lavoro stabili.

L'AGRICOLTURA fatta bene sicuramente non renderà quanto il

cambio di destinazione di un terreno agricolo in terreno edificabile o di un annesso rurale in abitazione al mare, ma forse una politica seria dovrebbe porsi il problema di garantire il valore produttivo dell'agricoltura invece che darla per morta. Quanto poi ai vantaggi che la collettività avrà da questa operazione – ha concluso il Comitato per Campiglia – vorremmo sapere chi manterrà per tutto l'anno, anno dopo anno, le opere di urbanizzazione, chi manterrà le fognature pubbliche che dovranno essere realizzate per rispondere alle esigenze di 700-800 abitanti in più, chi manterrà i mq. 450.000 boscati che la proprietà cederà al Comune, chi pagherà l'inevitabile maggiore manutenzione della fascia costiera, chi pagherà l'incremento indispensabile di servizi pubblici di trasporto. In conclusione sarebbe bene fare anche una analisi dei costi e benefici. Solo dopo l'acquisizione e la rielaborazione di questi dati si potrà parlare di un piano urbanistico più o meno valido. In caso contrario si potrà parlare esclusivamente di un progetto di assetto architettonico-paesaggistico per il quale il metro di giudizio è completamente diverso».

m.p.

**La Nazione 10.9.2010**