

DOSSIER: ECOMOSTRI E SCEMPI URBANISTICI IN TOSCANA

***Viaggio nella Toscana infelix
paradiso insidiato dal cemento
La battaglia dei Verdi Toscani per
la difesa del territorio***

A cura del Gruppo Consiliare VERDI per l'Unione

Via Cavour 4 - 50129 - Firenze

Duccio Braccaloni 328/7699078

Tel. 055 2387506 / 7400 / 7325 / 7323 Fax 055 2387422

d.braccaloni@consiglio.regione.toscana.it

<http://www.ecquologia.it>

DOSSIER: ECOMOSTRI E SCEMPI URBANISTICI IN TOSCANA

Viaggio nella Toscana infelix paradiso insidiato dal cemento

Villette a schiera nei borghi medievali. "Ambiente in pericolo"

In nome di un boom demografico virtuale molti Comuni hanno autorizzato la costruzione di case Nella regione "rossa" scoppia la polemica tra ecologisti e Ds. "Qui i sindaci sono come i topi nel formaggio"

La battaglia dei Verdi Toscani per la difesa del territorio

GIOVANNI VALENTINI - Rebubblica del 16 ottobre 2006

PIENZA - Dall'antico balcone della passeggiata panoramica che costeggia il borgo medievale di Pienza, la "città a misura d'uomo" commissionata da papa Pio II all'architetto Rossellino a metà del Quattrocento, lo sguardo spazia incantato sulle "crete" della Val d'Orcia: a sinistra Monticchiello, pietra dello scandalo per l'ecomostro delle novanta villette a schiera in costruzione; di fronte, all'orizzonte, la rocca di Radicofani celebrata dalle angherie di Ghino di Tacco; poi il profilo imponente del monte Amiata e infine sulla destra la sagoma merlata di Montalcino.

Siamo nel cuore della "Toscana felix" o forse bisognerebbe dire "infelix", tanti sono i casi di assalto al territorio e all'ambiente che stanno insidiando l'intera regione. Da qui, parte il nostro giro ecoturistico fra speculazioni, lottizzazioni, licenze sospette, piccoli o grandi abusi edilizi, sullo sfondo di un paesaggio unico al mondo, irriproducibile, tessuto nei secoli di bellezze naturali, storia e tradizione.

Il clamore suscitato dalla denuncia del professor Alberto Asor Rosa su Monticchiello, proprio dalle colonne del nostro giornale, risuona in tutta la valle e si propaga in quelle limitrofe per arrivare fino alle colline intorno a Firenze. Basta montare in macchina e macinare un po' di chilometri, attraversando la Valdichiana e la Val Tiberina, per fare a vista un inventario dei guasti prodotti o comunque minacciati dalla cementificazione. È un'emergenza ambientale che rischia di danneggiare non solo il paesaggio, ma di riflesso anche il turismo (da cui la Toscana trae più di un terzo del suo Prodotto interno lordo) e perfino la produzione agricola.

In nome di un boom demografico virtuale, previsto nei piani di costruzione e smentito però dai trend statistici, molti Comuni hanno autorizzato o intendono autorizzare la costruzione di case e casette, ville e villette, destinate in realtà a un mercato potenziale di seconde o terze case, resort, spa e centri benessere: con il risultato di far lievitare i prezzi danneggiando così l'attività alberghiera e in particolare l'agriturismo che, con le sue 3.527 aziende censite e 160 milioni di euro di fatturato all'anno, ha rivitalizzato la campagna. All'origine di questa spirale, c'è una legge regionale (la n. 5 del '95) che, in nome delle autonomie locali, aveva abrogato il centralismo delegando di fatto ai sindaci e alle loro giunte la potestà di amministrare il territorio. E anche se dieci anni dopo la successiva legge n. 1 del 2005 ha riequilibrato - almeno sulla carta - a favore della Regione i poteri in materia urbanistica, a oggi non sono stati ancora approvati tutti i regolamenti applicativi per metterla in pratica.

In una tradizionale roccaforte "rossa" come la Toscana, dove la sinistra arriva al 60% e oltre fin dai tempi del vecchio Pci, la "questione ambientale" alimenta anche una crescente polemica politica fra gli ambientalisti e i Ds. «I sindaci - attacca Fabio Roggiolani,

combattivo leader dei Verdi toscani, presidente della commissione regionale Sanità ed ex presidente della commissione Agricoltura - sono come i topi nel formaggio. Qui si mangiano non soltanto il territorio, ma anche la speranza di un'alternativa politica e la stessa tenuta della coalizione. Se continua così, non ci sarà più spazio per una collaborazione né alla Regione né a livello nazionale». E in diversi casi, già si registrano ribaltamenti di maggioranze, rotture e alleanze trasversali.

Replica Riccardo Conti, diessino, assessore regionale al Territorio e alle Infrastrutture: «La legge del '95 non ha tutte le colpe che le vengono attribuite. In realtà, era stata quella precedente del '90 a sovradimensionare i piani, ipotizzando che la popolazione toscana da meno di quattro milioni di abitanti arrivasse fino a otto milioni. Poi, cinque anni dopo, l'incremento è stato ridotto al 15% con una previsione di 5-5,5 milioni di abitanti. Ora, comunque, l'ultima legge ha stretto le maglie e i singoli Comuni sono tenuti a raccogliere i pareri e le osservazioni di tutti gli enti interessati: in caso di dissenso, decide una commissione di garanzia, composta da tre rappresentanti della Regione, tre dei Comuni e tre delle Province». Ma, al di là dell'ambito strettamente politico, l'allarme è diffuso in tutto il fronte delle associazioni ambientaliste: dal Fai a Italia Nostra, dal Wwf a Legambiente.

Da Pienza, risalendo verso la Valdichiana, c'è un progetto di resort a San Giovanni d'Asso in località Pavicchia, sul terreno di un'ex fabbrica di laterizi abbandonata ormai da vent'anni. In origine, erano 50 mila metri cubi e il Municipio ne ha autorizzati 19.250, più altri 9.000 interrati. Ma quello che preoccupa maggiormente il Fai è che lo studio sugli effetti ambientali, dall'assetto idrogeologico all'impianto di depurazione, è stato realizzato privatamente dal gruppo investitore e, a quanto pare, accettato dagli uffici comunali senza verificarne direttamente l'attendibilità. Sulla superstrada Siena-Bettolle, una lunga teoria di capannoni industriali modello finto-artigianale continua a rubare spazio e produttività a un terreno di grande valore agronomico. Passiamo da Rigomagno, un altro borgo da salvare, accerchiato dalle costruzioni Pep, il piano di edilizia popolare, che spesso e volentieri diventano seconde case a uso e consumo dei forestieri. Davanti a Lucignano, è già sorto intanto un villaggio multicolore in stile marinaro che ricorda più le quinte artificiali di Porto Rotondo o Porto Cervo che i tetti, le tegole e i camini delle case coloniche toscane.

A Rigutino, in provincia di Arezzo, nel cuore di un parco naturale è in cantiere una residenza privata per anziani, con 50 mila metri cubi e contorno di ville e villette. A fianco dei Verdi e degli ambientalisti, è sceso in campo anche un Comitato civico per la salvaguardia della Valdichiana. Nel capoluogo della provincia, intanto, un esponente della Margherita, Beppe Fanfani, il "nipotissimo" dell'indimenticabile Amintore, ha sostituito da poco un sindaco di centrodestra finito sotto processo per una "variantopoli" che ha stravolto il territorio, insieme a tre consiglieri comunali arrestati. E in seguito a questa vicenda, s'è dovuto dimettere - ufficialmente per "motivi di lavoro" - anche l'ex vicepresidente della Provincia, Antonio Boncompagni (Margherita), colpito da un evidente conflitto di interessi in quanto amministratore di un'azienda specializzata in lavori pubblici.

Attraversando i campi di tabacco della Val Tiberina, arriviamo a Sansepolcro, il borgo dove visse il celebre pittore Piero della Francesca. Qui è stato necessario un altro braccio di ferro tra i Verdi e i Ds per bloccare un piano regolatore che in un paese di 15 mila abitanti prevedeva la costruzione di un milione e mezzo di metri cubi, per metà destinati ad aggiungere nuovi capannoni a quelli già fabbricati e rimasti in buona parte vuoti. Tanto che alle ultime amministrative è stato necessario prospettare la candidatura poi ritirata di un outsider come Valentino Mercati, imprenditore del nuovo "capitalismo naturale" e proprietario di "Aboca", l'azienda leader nella produzione di erbe medicinali, per arrivare

finalmente a un compromesso limitando l'intervento a 20 ettari e a mezzo milione di metri cubi.

Il nostro eco-tour nella "Toscana (in)felix" termina sulle colline che circondano Firenze, alle porte del Chianti. A Bagno a Ripoli, dove i Verdi alle elezioni si sono presentati addirittura da soli, sono in corso i lavori per un'altra "villettopoli" in forza di un assurdo artificio burocratico-amministrativo: per aggirare il piano strutturale, formulato in base al numero di stanze da costruire, s'è stabilito che la stanza media era di 36 metri quadri (successivamente ridotti a 27) e così in pratica è stata raddoppiata la superficie edificabile. Ma episodi analoghi si segnalano in tutta la cintura intorno al capoluogo, fino a Fiesole e all'Impruneta, nonostante l'opposizione dei vari comitati civici che nascono come i funghi.

«Qui - conclude allarmata Beatrice Bensi, già candidata sindaco dei Verdi - in realtà non c'è alcun bisogno di costruire: la popolazione decresce o al massimo rimane stabile. È solo la speculazione che sta divorando le colline fiorentine. Dal bisogno abitativo si passa al desiderio abitativo, con un consumo del territorio che alla fine danneggerà tutti: l'ambiente, il paesaggio, la salute dei cittadini, il turismo e l'agricoltura».

Provincia di Livorno

Comune di Livorno, Montenero - lottizzazione della conca di Montenero in fase di completamento – tipologia abitazioni – altezza 7,50 in gronda, superficie abitabile 50 mq (1° piano) + 50 di garage/taverna + 50 di locali sottotetto, praticamente vendute come villette di 150 mq – triplicato il carico urbanistico.

Comune di Rosignano

1 – Chioma - Circa due ettari di bosco sono stati tagliati e sono stati sostituiti da orrendi appartamenti a schiera.

2 – Nibbiaia - lottizzazione già realizzata a valle del paese in una conca – possibili problemi di stabilità del versante.

3 - Le Forbici - costruzione di impianto turistico su scogliera.

in fase di realizzazione – oltre al danno paesaggistico, impedimento alla fruibilità dell'arenile e modifica dell'orografia del luogo. I cantieri sono aperti, a fermi da un paio d'anni.

4 – Castiglioncello - a più riprese è stata proposta la trasformazione della "Pineta" di Marradi in parcheggio e centro commerciale – presentati vari studi, al momento tutto tace.

5 – Rosignano Solvay, Porto di Crepatura: insensato costruire un porto in una zona in cui il mare ha una forza senza limiti, rendendo insicuro l'approdo in condizioni meteo da forza 5 in poi; la manutenzione della diga sarà molto onerosa e creerà l'esigenza di costruire nuove linee frangiflutto per proteggere l'esistente.

6 – lottizzazione "H5" fra Castiglioncello e Rosignano S – aggressione al paesaggio collinare litoraneo un composto da coltivate pini maestosi e macchie di bosco con edifici 2 – 4 piani.

Comune di Castagneto Carducci - Approvato progetto di lottizzazione per la costruzione di circa 400 unità immobiliari, tipologia da seconda casa – forti carenze infrastrutturali e di risorse (viabilità, acqua ecc) – ubicata in area a rischio idraulico.

Comune di S. Vincenzo

1 – San Carlo - lottizzazione della collina lato sud imbocco superstada

2 – Ampliamento e privatizzazione del **porto turistico**, realizzato su fondali sabbiosi – quasi certi problemi di erosione a Sud dei moli – e sottrazione all' uso pubblico di gran parte dell' arenile del paese. Un piccolo esempio di straordinaria continuità amministrativa: la gestione del porto è affidata alla Società Marina di San Vincenzo, presieduta da Carlo Alberto Roventini, il sindaco che vent'anni fa avviò la pratica di realizzazione del porto.

3 – Tenuta di Rimigliano. La tenuta di Rimigliano (un'area di straordinario valore paesaggistico e ambientale di oltre 500 ettari) è oggi in serio pericolo perché sottoposto alle attenzioni speculative che intendono realizzare nell'area un intervento edilizio residenziale e alberghiero. Tra le conseguenze del fallimento Parmalat c'è stata infatti la vendita all'asta dei terreni della famiglia Tanzi. I nuovi proprietari hanno chiesto al Comune di S. Vincenzo di tramutare la previsione di un maxi-albergo da 15.000 mq e di un centro congressi da 3000 mq, in un intervento alberghiero e residenziale, distribuito sull'area, intorno ai bellissimi poderi. Il Comune di S. Vincenzo ha avviato il procedimento per una variante al Piano Strutturale che va incontro alla richiesta dei nuovi proprietari.

Comune di Piombino, Carbonifera - totale alterazione del' arenile e della della fascia dunale, con devastanti conseguenze sulla vegetazione costiera dunale, a seguito dell' insediamento del Campeggio Loc Pappasole.

Comune di Castiglioncello - Cementificazione a **Le Forbici**: stanno realizzando un bagno in cemento armato sulla scogliera.

Isola d'Elba

1 - La fascia costiera di **Rio Marina**, che rientra nel perimetro del Parco Nazionale dell'Arcipelago Toscano, è da tempo vittima di abusi edilizi: il braccio di ferro tra comune ed ambientalisti continua in attesa che questa intricata vicenda venga dipanata da qualcuno.

2 - L'ecomostro di Procchio (Marciana Marina). Sono stati rinviati a giudizio i due ex Prefetti, il magistrato, il sindaco, i costruttori, e i tecnici privati e pubblici: la cosiddetta "Elbopoli". Una fitta ragnatela di malaffare, di corruzione sventata dalla providenziale denuncia di Legambiente e Italia Nostra, e dalle indagini avviate dal Corpo forestale dello Stato su mandato della Procura della Repubblica di Livorno. I magistrati affermano che "gli imputati principali costituivano un vero e proprio gruppo di potere, dedito alla gestione illecita delle più importanti operazioni immobiliari dell'Elba". Sono due, in particolare, quelle al centro dell'inchiesta: la prima, relativa alla costruzione del Centro servizi di Procchio, nel Comune di Marciana; la seconda, invece, prevedeva la costruzione a Cavo, nel comune di Rio Marina, un'area tra le più affascinanti dell'Elba, del residence della ex Costa dei Barbari. L'ecomostro di Procchio è uno scheletro di cemento, messo sotto sequestro l'8 Ottobre 2003, che sorge poco lontano dal mare, in un'area centrale e verde utilizzata come grande parcheggio estivo: è diventato il simbolo di "Elbopoli", della voglia di cemento di un'isola nella quale i Piani Strutturali degli otto Comuni vorrebbero costruire 2milioni di metri cubi di cemento. Intanto il processo sta andando avanti con continui rinvii e l'ecomostro continua a svettare nel centro del piccolo paese e a degradare vistosamente.

Provincia di Pisa

Comune di Montescudaio - Variante urbanistica anticipatrice del Regolamento Urbanistico che satura quasi completamente le previsioni di Piano Strutturale

recentemente adottato. Grazie all'intervento dei Verdi la Regione ha per ora bloccato tale variante.

Comune di Guardistallo - Serie di lottizzazioni a valle del paese realizzate con tipologie edilizie avulse dall'identità del paese – possibili problemi di stabilità del versante, almeno per una di queste, sostenuta da imponenti muri di sostegno in cemento armato. L'ultima in fase di tracciamento del cantiere lato ovest del paese sarà realizzata in una zona di compluvio con discreta attività.

Porto di Marina di Pisa - Il progetto di realizzazione del porto di Marina di Pisa è finalizzato al recupero di un'area industriale dimessa, posta in riva sinistra alla foce del fiume Arno, che ospiterebbe il bacino portuale con 450 posti barca e vedrebbe l'edificazione di un'area di circa 160.000 mc limitrofa al Parco regionale Migliarino - San Rossore - Massaciuccoli. Il territorio del Parco, oltre ad essere tutelato dalla direttiva Habitat, è stato recentemente dichiarato riserva della biosfera dall'UNESCO ed insignito del premio europeo dei parchi. La possibile violazione della direttiva Habitat risiede nella presenza a meno di 300 m dall'area edificabile del Sito d'Importanza Comunitaria e della Zona di Protezione Speciale di Selva Pisana i cui principali elementi di vulnerabilità sono rappresentati dall'erosione costiera e dall'aerosol marino carico di inquinanti, come evidenziato dalla scheda identificativa del sito. A causa di queste criticità ambientali, aggravate dalla realizzazione del porto, la Conferenza dei servizi ha affidato all'Ente Parco Migliarino-San Rossore - Massaciuccoli la valutazione d'incidenza (ai sensi della direttiva 42/93) unitamente a quella d'impatto ambientale. Il percorso autorizzativo proposto dal Comune approvato dalla conferenza dei servizi del 15 febbraio 2006, prevede purtroppo, in primis, l'adozione del piano di recupero da parte del Consiglio comunale, già convocato a tale scopo il 29.3.2006 e la sua approvazione prima di aver completato le relative valutazioni d'incidenza e d'impatto ambientale in contrasto con quanto previsto dalle procedure della direttiva 2001/42 del 27.6.2001.

Provincia di Grosseto

Scarlino - albergo di proprietà della soc. AVIOMAR. per costruirlo sono stati abbattuti 160 pini secolari ed è stata trasformata una ex colonia marina preesistente, con notevolissimo aumento di volumetria. L'immagine dall'alto si riferisce alla ferita creata nella pineta, la traccia bianca in basso. Il "pettine" a destra, sempre bianco, è lo sbancamento provocato nel padule di Scarlino per la costruzione di un villaggio turistico di circa 100 villette. Fortunatamente dopo anni di lotte siamo riusciti a far recedere il comune dalla destinazione precedentemente indicata ed ora è tutto fermo.

Lo Spalmatoio di Giannutri. Una lunga fila di fatiscanti immobili in cemento armato per circa 11.000 metri cubi, fa bella mostra di sé da oltre 10 anni nell'insenatura dello Spalmatoio a Giannutri, isola che fa parte del Parco nazionale dell'Arcipelago Toscano. Delle costruzioni, iniziate negli anni '80 dalla società Val di Sol e poi interrotte, rimangono oggi alcuni scheletri in cemento e qualche villetta in completo stato di abbandono. Dopo oltre 10 anni di oblio, la nuova società che ha acquisito gli immobili ha chiesto al Consiglio direttivo dell'Ente Parco il nulla-osta per "recuperare" il complesso. Ma la richiesta non ha avuto più seguito. Nel frattempo l'attuale amministrazione del comune di Isola del Giglio ha avviato un tavolo di confronto con Legambiente proprio sull'ecomostro di Giannutri dichiarando la disponibilità alla soluzione del problema, anche tramite l'abbattimento degli scheletri esistenti.

Isola del Giglio - "Colata" di cemento davanti alla Torre Medicea.

Un complesso residenziale , della società committente P.T. Ecologica s.r.l. , costituito a quanto pare da tutte seconde case , di fronte alla Torre Medicea di Giglio Campese . Il residence, del resto , non fa che trovarsi nel posto sbagliato , cioè in linea diretta con l'unico monumento antico della borgata . E' stato peraltro interessato anche da vicende giudiziarie che ne hanno ritardato la realizzazione , risultata poi difforme da quanto autorizzato per l'edificazione , da cui derivò oltretutto la nomina ad acta di un commissario straordinario . I lavori sono stati ultimati in data 8 settembre 2005, e gli appartamenti, intanto, ancora senza abitabilità, sembrano essere stati ceduti a terzi ad un prezzo ipotizzabile , in base ai valori di vendita correnti dell'isola , non inferiore ad almeno 6000€ a mq . In una prima causa con ricorso al TAR , il Comune del Giglio era stato inizialmente condannato al pagamento di € 2500 ,00 nei confronti della Soc. Committente , tuttavia la situazione si è poi ribaltata il 21 Giugno 2006 ed il Comune ha deciso di costituirsi parte civile in un procedimento penale che vede imputati e citati in giudizio la Soc. Committente, la Ditta esecutrice e il Direttore dei lavori, i quali sono stati rinviati a giudizio pare proprio per un abuso edilizio che rappresenterebbe fino a prova contraria non meno del 53 % della sup. totale del costruito. Un abuso pertanto di 1275 metri cubi circa in più, che costituiscono la difformità dell'opera , rispetto ai mc.2405,00 realizzabili secondo il PRG (D.G.M N.59 del 21/06/2006).

Il problema ora è : "che cosa vorrà fare il Comune di Isola del Giglio riguardo a questo abuso , tenuto conto che rimangono tuttora in sospeso varie pratiche di richiesta di condono per il residence in questione ?"

Gli ambientalisti dal canto loro chiedono che il Comune disponga gli atti per l'immediata demolizione degli abusi realizzati senza possibilità di sanatoria alcuna .

A **Castiglione della Pescaia** da tre anni sono fermi i lavori sulla collina di Santa Maria, dove dovrebbe sorgere un complesso residenziale di 250 appartamenti, per la controversia giudiziaria che oppone il sindaco ai costruttori.

Provincia di Pistoia

Comune Pistoia

1 - Insediamento **centro commerciale** PAM in area Pallavicini, prima periferia della città, dissesto urbanistico e viario in area pregiata.

2 - Costruzione **nuovo ospedale** in area ex-campo di volo, in zona con gravi problemi idrogeologici (una area a ridosso dell'argine dell'Ombrone), sottoposta a vincoli ambientali ed inserita nei piani strutturali come "limite" della città.

Comune di Serravalle - Costruzione del complesso residenziale delle **Rocchine**: oltre 200 appartamenti in zona pregiata paesaggisticamente sul Montalbano.

Valdinievole

1 – **Pescia** - villaggio costruito adiacente al torrente Pescia di Collodi ed urbanizzazione della via degli orti, zona periurbana di valore storico.

2 – **Uzzano** - lottizzazione con sventramento della collina di Torricchio e fornace di S.Allucio.

3 – **Buggiano** - lottizzazione della fornace Acquavivola. 140 appartamenti, due centri commerciali e centro direzionale. Recupero del convento di S.Scolastica del castello di

Buggiano e previsioni di interventi di nuove costruzioni, 40 alloggi, fuori del castello del colle, su tratto splendido della collina.

4 – Montecatini - mega costruzione sul lato sud di Montecatini Alto, devastante del paesaggio collinare.

In **Val di Luce, all'Abetone** si prevede una colata di cemento per 50mila metri cubi per costruire hotel con piscina, negozi, residence, seconde case. Una sorta di Abetone due, un villaggio pensato per gli sciatori e i turisti ma destinato a essere strapieno solo per poche settimane l'anno, e quasi deserto per mesi.

Provincia di Firenze

Comune di Bagno a Ripoli

Un caso eclatante: si costruisce sulle colline più belle. Le colline in questione sono **Villamagna** (oltre 5.000 mc), **Osteria Nuova** (due interventi per complessivi 15.000 mc.), **Balatro** (5.000 mc.), **Barocelli** (dove sono già stati realizzati oltre 7.500 mc), **La Fonte** (3.500 mc). Colline tutte sotto la tutela della Sovrintendenza, dove vi sono piccoli borghi che dovrebbero essere tutelati proprio per l'attrattiva paesaggistica - turistica che possono esercitare. Ma quello che è più preoccupante sono le dimensioni insostenibili alla faccia dei principi contenuti nella Legge Regionale sull'urbanistica. Infatti il comune ha pensato bene di dimensionare gli interventi edificatori attraverso il parametro della "stanza" anziché il consueto volume, ma questa stanza anziché misurare quanto misurano le normali stanze, misura quanto un piccolo appartamento: ben 36 mq.! Solo da un anno l'amministrazione ha ridotto la grandezza della stanza a mq. 27! Nel frattempo comunque sono stati realizzati volumi edificabili tre volte tanto quelli previsti dagli standard urbanistici nazionali. E adesso con 27 mq. si costruisce "soltanto" poco di più del doppio degli standard nazionali.

Riguardo il caso della frazione di Osteria nuova c'è una sentenza del TAR che ha annullato le previsioni proprio perché gli interventi edificatori non erano stati sottoposti al programma di paesaggio che la Provincia prevede per le aree fragili. Come pensa provincia e comune di risolvere il problema e riproporre gli interventi annullati? Scorporando queste aree dalle aree fragili e quindi eliminando la necessità del programma di paesaggio, alla faccia delle regole e delle dichiarate intenzioni di voler tutelare ed anzi valorizzare il nostro territorio.

Comune di S.Casciano: Variante Laika al Ponterotto

Una cementificazione inutile e dannosa, una speculazione immobiliare basata sul ricatto occupazionale.

Si è scelta una procedura sostanzialmente irregolare, orientando il privato ad acquistare alcuni terreni agricoli per poi localizzare l'area fabbricabile in modo che coincidesse con i terreni agricoli acquistati dal medesimo privato. Tale irregolarità ha viziato l'intero procedimento sin dal suo concepimento.

Il comune di San Casciano ha di fatto bloccato la redazione del nuovo Piano Regolatore Generale dopo l'adozione del Piano Strutturale (29/03/2004), e da allora gli uffici tecnici hanno lavorato quasi esclusivamente su due varianti di grande entità (Cantine Antinori e LAIKA). Si è scelto di procedere cioè caso per caso, sacrificando la programmazione e la tutela dei beni collettivi e assecondando invece istanze e interessi particolari di grandi gruppi economici.

Si è dichiarata una "vocazione industriale" dell'area che è del tutto inesistente nella realtà. Ciò è testimoniato, in particolare, dall'elevato impatto paesaggistico dell'intervento che

smentisce le simulazioni di comodo riportate nel progetto e le entusiastiche dichiarazioni sul "corretto inserimento nel paesaggio" della struttura.

La Valutazione Strategica pare istruita e impostata in modo da confermare ex-post una scelta già decisa a livello politico. Con ciò, ed è l'aspetto più grave della vicenda, si è del tutto disatteso il principio sancito dall'art. 3 comma 4 della LR 1/2005, che recita testualmente: "... nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e delle infrastrutture esistenti.". Una Amministrazione Comunale forte e capace di resistere a possibili ricatti aziendali, avrebbe dovuto costringere la proprietà a intervenire sui fabbricati già in suo possesso, concedendo incrementi premiali ai volumi esistenti dei capannoni Laika e assoggettandoli semplicemente a ristrutturazione urbanistica. Questo avrebbe orientato l'impresa verso l'acquisizione di terreni contermini, favorendo il riuso delle aree già edificate piuttosto che l'impermeabilizzazione definitiva di altri terreni agricoli pregiati. L'impatto ambientale dell'intervento è forte, assolutamente non mitigabile dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, poco studiato e approfondito da altri punti di vista (difesa del suolo, impermeabilizzazione dei terreni, ecc...).

Mancano garanzie sulle finalità produttive e sull'effettivo interesse pubblico della variante. Manca una norma che vincoli l'intervento diretto, sub concessione edilizia, alla ratifica di una convenzione nella quale si stabilisca (come hanno già fatto altri Comuni) che i volumi concessionari sono soggetti a demolizione o a penale finanziaria pari al valore immobiliare dei medesimi se l'azienda recede dagli impegni, o vende l'area, o licenzia gli addetti, o rilocalizza la produzione, o fraziona infine il capannone.

Ma è grave anche il mancato coinvolgimento dell'opinione pubblica, della Società Civile e dei tanti gruppi locali (tanto più grave se si pensa che i Comuni del Chianti fiorentino stanno seguendo una procedura di Agenda 21 finalizzata alla eco-certificazione).

Il caso LAIKA è ormai divenuto esempio e paradigma di un modo sbagliato di governare il territorio, perdendo il carattere di vertenza puramente locale e assumendo quello di una battaglia strategica per il rispetto dei principi guida della LR 1/2005, troppo spesso disattesa e contraddetta sul territorio regionale toscano.

Comune di Firenze

1 – Ex Panificio militare. L'Amministrazione Comunale sta ipotizzando interventi di privati che porteranno alla costruzione di 75.000 metri cubi di nuovi edifici. L'area prescelta è quella dell'ex Panificio Militare, la ex caserma "Guidobono", che si affaccia su Via Mariti e Via Ponte di Mezzo; si colloca nel Quartiere 5, sulla direttrice principale di traffico in uscita e in entrata dall'autostrada Firenze Nord ed in prossimità del Polo Ospedaliero di Careggi che - domani - comprenderà anche il nuovo Ospedale Meyer. Un'area che i cittadini, già prigionieri di traffico e smog, vorrebbero a verde pubblico.

2 - Parco di S. Salvi. Il parco storico di S. Salvi rischia di essere compromesso da una operazione che cancellerà il suo carattere di bene pubblico e il suo valore storico-ambientale, compromettendone la particolare struttura unitaria. L'area di S. Salvi non è solo è una delle poche zone di verde pubblico della città. È anche, e soprattutto, un luogo di grande rilievo storico, per la presenza di strutture architettoniche di notevole pregio (che godono tra l'altro del vincolo della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Culturali) nonché di una vegetazione di grande valore naturalistico e ambientale. Tutto ciò è destinato a scomparire per sempre, secondo quanto prevede il Piano Urbanistico Esecutivo del Comune di Firenze. L'operazione prevede la costruzione di appartamenti di lusso, di un parcheggio di 500 posti auto, e la costruzione di un centro direzionale della Asl: una nuova costruzione da affiancare al complesso degli storici padiglioni dell'ex complesso manicomiale. Questi interventi, insieme alle misure di supporto che li

accompagneranno, avranno l'effetto di privatizzare una parte consistente del parco e di stravolgere quell'equilibrio tra la dimensione storico-ambientale e la funzione sociale che caratterizza in modo così particolare questa area.

Provincia di Massa Carrara

Comune di Massa - La realizzazione del cosiddetto **Centro Alberghiero dei Ronchi** è un grave errore di progettazione urbana che andrà ad esercitare una pesante pressione urbanistica e ambientale su un territorio già parzialmente compromesso e fragile sul piano idrogeologico. Tale area deve comunque essere sottoposta a verifica d'impatto ambientale, così come prevede la L.R. n° 79 del 1998, avendo un volume di edificato superiore a 25.000 m3 e non ricadendo all'interno dei centri abitati.

Pontremoli: fanno discutere il promesso campo da golf di Montelungo, vicino a I passo della Cisa, e le infinite terme di Cavezzana (un opera da gabibbo..).

Provincia di Siena

Monticchiello (Pienza). Monticchiello, sede del "Teatro Povero Tradizionale Toscano", una delle più interessanti espressioni culturali della provincia di Siena e di tutta la Toscana, rientra in uno scorcio di territorio riconosciuto di recente come Patrimonio mondiale dell'Unesco. Concepire, proprio a ridosso del centro storico del borgo, 87 nuovi alloggi distribuiti in 12 comparti edilizi, per un totale di 300 nuovi residenti, in una comunità che conta poco più di 150 anime è totalmente assurdo. Per di più senza alcuna cura e attenzione per il paesaggio circostante. Questa operazione edilizia ha piuttosto le caratteristiche di una truffa poiché le nuove palazzine, nate come abitazioni per residenti, saranno vendute invece come seconde case.

Contignano, nel Comune di Radicofani. Un patrimonio storico e paesaggistico unico al mondo sta per essere consumato e svenduto agli interessi di pochi e lontani speculatori, senza nessun vantaggio plausibile né per gli abitanti, né per i turisti innamorati del paesaggio toscano.

S.Giovanni d'Asso – in loc. Pavicchia si prevede di realizzare un nuovo resort per il benessere in una zona d'alto pregio paesaggistico.

Cava di Malintoppo nel comune di San Quirico d'Orcia. Polemiche suscitate dalla proposta comunale di una nuova perimetrazione della cava. La cava è posta davanti al podere Belvedere, uno dei punti più suggestivi della Val d'Orcia. E' necessario ridurre al massimo l'escavazione e l'asporto del pregiato materiale argilloso, che dovrà essere utilizzato solo per prodotti e attività di qualità, al fine di tutelare e "ricostituire" quanto più possibile gli antichi calanchi.

Bagnaia - I consigli comunali di Monteroni, Murlo e Sovicille hanno adottato varianti che dovrebbero allargare la destinazione d'uso degli immobili di Bagnaia da alberghi a residence, case vacanze e multiproprietà. Va scongiurato questo scempio edilizio su vaste aree di paesaggio rurale della val di Merse per ottenere la cancellazione o almeno il netto

ridimensionamento di tutta l'operazione immobiliare connessa al golf, che alla fine dovrebbe aggiungere 65.000 metri cubi di costruzioni a quanto già esistente e in parte recuperato. Le prime varianti, quelle che nel 2001 davano il via libera al recupero e alla costruzione di immobili, sono state adottate in violazione di almeno un paio di norme regionali. Come se non bastasse, l'accordo promosso dalla Provincia di Siena, che consente l'estensione della destinazione d'uso degli immobili di Bagnai ad «attrezzature turistiche-ricettive», appare poco in sintonia con il piano territoriale di coordinamento della stessa Provincia.

Provincia di Arezzo

in provincia di Arezzo esiste una situazione diffusa di saturazione da capannoni nei principali fondovalle (anche in presenza di capannoni sfitti o incompleti da anni causa fallimenti o chiusure di attività) o di residenze per seconde o terze case che hanno invaso il sistema collinare; una panoramica a volo di uccello fa vedere lo spappolamento del fondovalle già avvenuto, in particolare in **Casentino** (vedasi i capannoni fra Marcena e Ponte Caliano) e in **Valdarno (zona Levane e Terranuova B.ni)** e la rovina del paesaggio collinare intorno ad **Arezzo (zona Molinelli, ecc.)**. Notevoli anche gli effetti negativi nel territorio e nel sistema delle infrastrutture causati dall'**outlet di Foiano** (in due anni si fa l'outlet senza risolvere il tema di una interconnessione diretta fra due strade di grande comunicazione!). La situazione è in continua evoluzione, il mattone è come un fiume in piena e noi abbiamo solo i sacchetti di sabbia; già nel 2003 i piani strutturali di molti comuni prevedevano un aumento della popolazione abnorme, con conseguente aumento delle volumetrie da edificare (caso più rilevante quello di Caprese Michelangelo).

A **Rigutino**, in provincia di Arezzo, nel cuore di un parco naturale è in cantiere una residenza privata per anziani, con 50 mila metri cubi e contorno di ville e villette.

Nel capoluogo della provincia l'ex sindaco di centrodestra è finito sotto processo per una "**variantopoli**" che ha stravolto il territorio, insieme a tre consiglieri comunali arrestati. E in seguito a questa vicenda, s'è dovuto dimettere anche l'ex vice-presidente della Provincia.

A **Sansepolcro** è stato necessario un altro braccio di ferro tra i Verdi e i Ds per bloccare un piano regolatore che in un paese di 15 mila abitanti prevedeva la costruzione di un milione e mezzo di metri cubi, per metà destinati ad aggiungere nuovi capannoni a quelli già fabbricati e rimasti in buona parte vuoti. Si è arrivati a un compromesso limitando l'intervento a 20 ettari e a mezzo milione di metri cubi.

Provincia di Prato

Capezzana - progetto di realizzazione del Centro polivalente di Capezzana, meglio noto come Multisala. Un progetto che prevede anche lo spostamento dell'attuale supermercato Coop in fotocopia per quanto riguarda le sue dimensioni (circa 12 mila metri quadrati), più altri 5500 metri quadri di commerciale, da suddividere in una galleria (2500 metri quadrati) con attività locali e artigianali di produzione e vendita, e in un negozio di media grandezza (3000 mq).

Provincia di Lucca

Marina di Pietrasanta, Tonfano - è stato progettato, ed è in avanzata costruzione, un enorme pontile – a scopi turistici – che, per dimensioni, potrebbe servire al carico e allo scarico di container su Tir e vagoni ferroviari. Un viadotto gigantesco, in cemento armato, ferro e piloni, che altererà la linea di costa e costituirà un insormontabile diaframma, anche

visivo, sulla spiaggia, verso il mare e verso le Apuane, provocando danni irreversibili all'ambiente ed al paesaggio. Sicuramente aumenterà, su tutta la riviera apuo-versiliense, il fenomeno erosivo sempre estremamente variabile e imprevedibile nella sua dinamica.

Per le caratteristiche costruttive quello che viene definito ponte di prima categoria (come un viadotto autostradale) avrà un peso stimabile in qualcosa come 7.000 tonnellate o forse più. E' in fase avanzata la costruzione del primo lotto di 66 metri, di circa 3.000 tonnellate. C'è già chi lo definisce un "viadotto con bunker annesso."

Forte dei Marmi - E' in progetto la costruzione di un'isola di cemento a forma di ferro di cavallo davanti al pontile di Forte dei Marmi, a 1000 metri di distanza dalla spiagge dei vip. La costruzione fungerà da porto turistico potrà essere attraccata da 500 yacht e panfili, ed ospiterà 2 piscine, un albergo super lusso, negozi, un ristorante, sale per convegni ed esposizioni. L'isola si raggiungerà a bordo di piccoli traghetti, ma per il futuro si ipotizza la costruzione di una galleria sottomarina da attraversare con mezzi elettrici. Il progetto faraonico costerà non meno di un centinaio di milioni di euro è stato presentato pubblicamente dal sindaco e dall'assessore ai lavori pubblici di Forte dei Marmi. L'assessore ai lavori pubblici James Popper ha dichiarato di voler fare "un'isola d'approdo turistico come quella di Dubai."

Lido di Camaiore - In progetto un altro pontile simile a quello di Pietrasanta, un braccio di cemento che dalla spiaggia si espande sul mare per far spazio ad un suggestivo ristorante. Il mega pontile è nato senza la preventiva e necessaria valutazione di sostenibilità urbanistica ed ambientale. Per questo la Regione Toscana che si è già mossa per affiancare alcuni privati nel ricorso al Tar. Il progetto faraonico introdurrà una nuova mastodontica urbanizzazione di un tratto di spiaggia che si spingerà fino al mare ed altererà profondamente la tipicità del litorale versiliense.