

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

MASTERPLAN AREA EX PAOLETTI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA

RELAZIONE

Gruppo di lavoro

Stefano Giommoni - Architetto

Marianna Tirinnanzi - Architetto

Fabio Menchetti - Agronomo - Dirigente Settore Edilizia Privata e Patrimonio

Donatella Orlandi - Ingegnere - Dirigente Settore Pianificazione Territoriale

Il Sindaco: Giancarlo Farnetani

L'Assessore al Patrimonio: Federico Mazzarello

Ottobre 2020



E
COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
Settore Segreteria Generale - Ufficio Protocollo
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE
Protocollo N. 0026690/2020 del 02/12/2020
Firmatario: STEFANO GIOMMONI

*Intendo l'architettura in senso positivo,
come una creazione inscindibile
dalla vita civile e dalla società in cui essa vive.*

Aldo Rossi "Fatti urbani e teoria della città" in L'architettura della città - 1966

Sommario

1	<i>La storia del complesso industriale manifatturiero Angiolo Paoletti.....</i>	4
2	<i>L'immagine "moderna" delle strutture.....</i>	7
3	<i>L'inizio del dibattito sul recupero dell'area dell'industria tessile.....</i>	9
4	<i>Cosa è il masterplan?.....</i>	12
5	<i>Gli obiettivi strategici del masterplan.</i>	14
6	<i>I contenuti progettuali del masterplan.....</i>	19
7	<i>La capacità insediativa e l'attuazione per stralci.</i>	24
8	<i>Le procedure per l'attuazione degli interventi previsti nel masterplan.</i>	26

1 La storia del complesso industriale manifatturiero Angiolo Paoletti.

La storia dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti è intimamente legata alla crescita e alla evoluzione dei costumi della società italiana nel dopoguerra. La sua produzione principale era rappresentata dai "corredi" nuziali e la sua fortuna nell'affermarsi nel mercato nazionale fu costituita dalla rete capillare degli agenti commerciali e dall'intuizione della vendita "porta a porta".

L'azienda avvia la produzione nell'immediato dopoguerra nella sede di via Arno a Grosseto. Ben presto, con l'espansione delle vendite in particolare nel sud del paese, vi fu la necessità di reperire nuovi spazi. A metà degli anni sessanta Angiolo Paoletti, il titolare dell'azienda, maturò l'idea di costruire un nuovo stabilimento e l'area prescelta fu un ampio lotto nell'area pianeggiante delle Paduline posta al margine est dell'abitato del centro urbano di Castiglione della Pescaia.

Il Comune di Castiglione della Pescaia, con la licenza prot. 2.231 del 26/02/1969 autorizza la costruzione del primo lotto del nuovo stabilimento industriale. Già un mese dopo vengono avviati i lavori di costruzione del secondo lotto e nel giugno quelli del terzo lotto.



01/08/1969. L'inaugurazione dello stabilimento. Foto Archivio F.lli Gori.

Nel 1970 vengono edificati l'abitazione del custode e nel 1971 il corpo fabbrica degli uffici, ben visibile dal tracciato della strada provinciale del Padule.

Con la licenza prot. 5.567 del 12/07/1975 il Comune di Castiglione della Pescaia autorizza un ampliamento dell'area produttiva per la costruzione della mensa e dell'asilo aziendale. La manodopera era costituita, in grande maggioranza, da giovani donne provenienti da Castiglione della Pescaia e da Grosseto. La presenza in azienda dell'asilo nido e della mensa dava loro la possibilità di poter alleviare i disagi degli spostamenti e del lavoro. Almeno sotto questo aspetto l'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti costituiva un esempio all'avanguardia dei tempi.

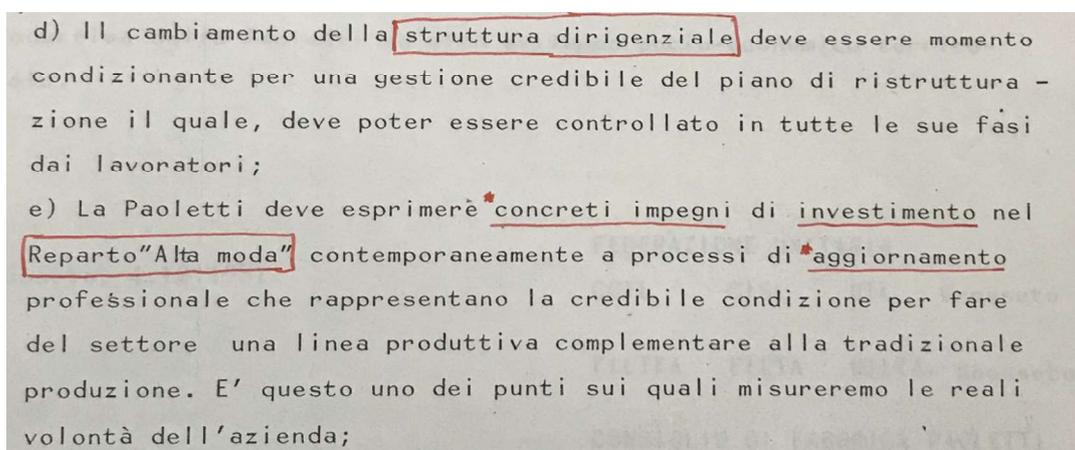
Nel 1977 l'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti raggiunge il suo apice produttivo. L'occupazione registra 483 addetti in stabilimento e 169 lavoratori a domicilio. A questi andava aggiunta la rete degli agenti commerciali che promuovevano in tutta Italia la vendita a domicilio dei prodotti tessili.

Con la fine degli anni settanta inizio il rapido declino dell'azienda. Le cause sono da ricercarsi anche nel difficile periodo che attraversa la società e l'economia nazionale. Gli attentati terroristici, le tensioni sociali, la crisi petrolifera ingigantiscono le difficoltà dell'economia e del mondo produttivo che, dopo il boom degli anni sessanta, risente della carenza di strategie e politiche di programmazione nazionali.

La congiuntura macroeconomica degli anni settanta è caratterizzata dall'imponente processo inflazionistico della moneta. L'inflazione, tra gli anni quaranta e sessanta, era considerata un fenomeno episodico. La costante perdita del valore della moneta nel decennio successivo diviene la principale difficoltà economica del mondo produttivo.

La perdita di valore della liquidità e delle riserve finanziarie ha effetti deflagranti anche sui bilanci dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti. Nella relazione di accompagnamento al bilancio 1980 dell'azienda si dà atto della crisi finanziaria e si prospettano necessità di riorganizzazione produttiva e di ristrutturazione degli assetti dirigenziali.

La crisi dell'azienda, oltre che dalla situazione economica nazionale ed europea, è da ricercarsi anche nella debolezza delle strategie di mercato. L'industria tessile non seppe adeguare il proprio ciclo delle produzioni alle trasformazioni della società e alla nuova domanda. L'evoluzione sociale degli anni settanta e la crescente emancipazione femminile aveva relegato il "corredo" ad una frangia residuale e marginale del mercato dei tessuti.



d) Il cambiamento della struttura dirigenziale deve essere momento condizionante per una gestione credibile del piano di ristrutturazione il quale, deve poter essere controllato in tutte le sue fasi dai lavoratori;

e) La Paoletti deve esprimere concreti impegni di investimento nel Reparto "Alta moda" contemporaneamente a processi di aggiornamento professionale che rappresentano la credibile condizione per fare del settore una linea produttiva complementare alla tradizionale produzione. E' questo uno dei punti sui quali misureremo le reali volontà dell'azienda;

Estratto di documento sindacale del 04/12/1980

Negli anni 1980/1981 vi è il tentativo di ristrutturare le produzioni con un percorso, almeno in parte concordato con le organizzazioni sindacali. In un documento unitario del 04/12/1980 viene chiesto che l'azienda si spinga con maggiore forza verso i mercati di qualità e, soprattutto, viene avanzata la richiesta che il piano di ristrutturazione non riguardi solo la produzione ma anche il management. In particolare, viene affermato che *"il cambiamento della struttura dirigenziale deve essere momento condizionante per una gestione credibile del piano di ristrutturazione"*.

Il 24/02/1982 rappresenta la data della svolta nella crisi dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti. Avviene l'irruzione della Guardia di Finanza nello stabilimento con perquisizioni a tappeto e sequestro di documenti contabili. Angiolo Paoletti viene accusato di esportazioni di capitali, frode valutaria e associazione a delinquere. Le vicende dell'azienda e del suo fondatore divengono un caso nazionale.

Le cronache giudiziarie succedenti e i processi celebrati sgonfiano buona parte delle accuse rivolte ad Angiolo Paoletti che nel 1997, a 85 anni, muore.

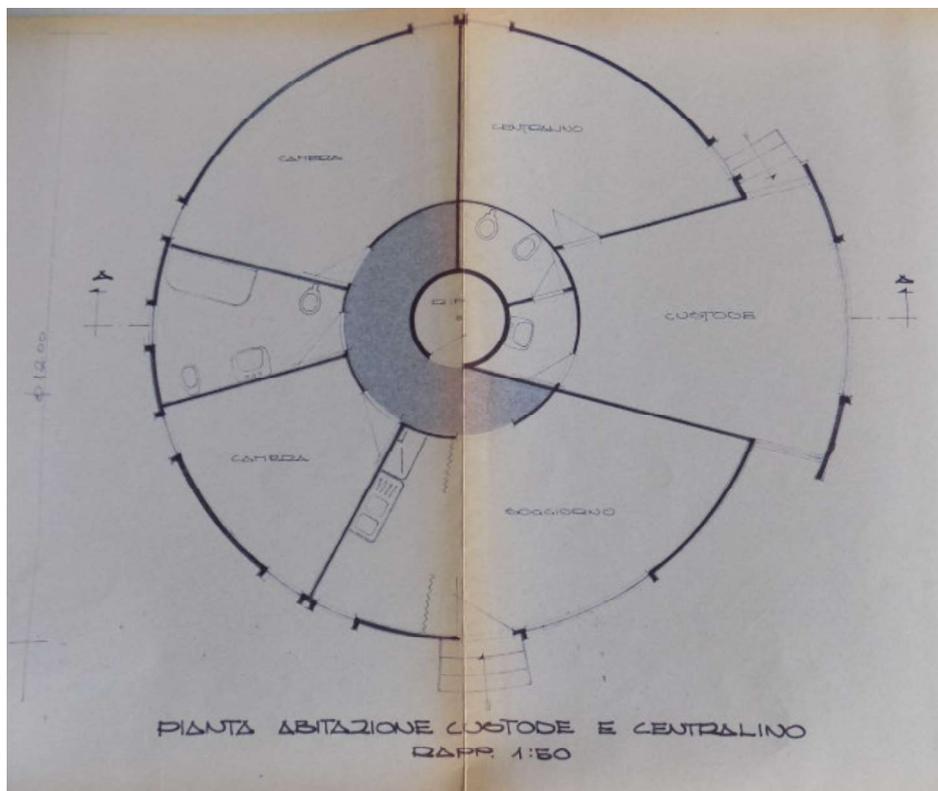
2 L'immagine "moderna" delle strutture.

La parte degli spazi dedicati alla produzione dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti era costituita da moduli in struttura prefabbricata ripetuta in serie secondo il canone stilistico degli opifici artigianali.

Il fondatore dell'azienda concepisce la realizzazione della nuova sede di Castiglione della Pescaia anche con la valenza simbolica di rappresentare la modernità e l'importanza dell'industria tessile. Affida questa funzione ai due edifici visibili dalla viabilità pubblica. Il fabbricato della direzione e degli uffici e la casa del custode.

Entrambi i progetti portano la firma dell'architetto Paolo Borghi e degli ingegneri Mauro Boni e Mario Santini.

Le opere sono da segnalare come testimonianza di un preciso periodo nella produzione edilizia del territorio grossetano, con il tentativo di mettere in pratica i canoni estetici e stilistici dell'architettura moderna razionalista.



La pianta circolare della casa del custode. 1970. Architetto Paolo Borghi, Ingegneri Mauro Boni e Mario Santini.

La costruzione della casa del custode, dalla forma cilindrica e sostenuta da un unico pilastro centrale, anch'esso di forma cilindrica, ha avuto nel tempo alcuni cedimenti strutturali ed è stata, purtroppo demolita.

L'ultimo edificio del complesso industriale ad essere edificato, nel 1972, è stato quello degli uffici e della direzione. La sua articolazione planimetrica rispondeva all'organizzazione del processo produttivo ed un'intera ala era dedicato agli agenti commerciali. La sua immagine era caratterizzata dalla sequenza delle finestre in linea e

dai corpi scala contenuti in involucri di calcestruzzo a vista, la cui conformazione andava ad interrompere la regolarità dell'involucro e l'andamento costante dell'altezza della copertura piana dell'intera struttura.



La direzione e gli uffici dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti in una foto di repertorio.

Se nel campo dell'edilizia turistica la Maremma aveva già conosciuto pregevoli interpretazioni di architettura contemporanea, le strutture delle Industrie Manifatture Tessili Angiolo Paoletti costituiscono una interpretazione dei canoni stilistici del razionalismo applicata ai manufatti del lavoro.

3 L'inizio del dibattito sul recupero dell'area dell'industria tessile.

Con la definitiva chiusura delle produzioni e l'insediamento dei commissari straordinari addetti alla liquidazione dell'Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti la politica locale si trova a dover decidere le sorti dell'imponente patrimonio immobiliare dell'azienda.

La consistenza dell'intero complesso immobiliare al momento della chiusura dell'attività risultava la seguente:

- Stabilimento, superficie edificata mq 10.016,00, volume mc 45.072,00;
- Uffici e amministrazione, superficie edificata mq 1.351,00, volume mc 8.781,50;
- Casa del custode, superficie edificata mq 116,00, volume mc 348,00;
- Falegnameria, superficie edificata mq 449,00, volume mc 1.796,00;
- Centrale del vapore, superficie edificata mq 449,00, volume mc 1.391,90.

Complessivamente, su un'estensione fondiaria di circa 46.000 mq erano state edificate superfici per mq 12.381,00 la cui volumetria ammontava a mc 57.389,40.



Vista aerea del complesso immobiliare nel suo stato odierno.

Il dibattito politico locale si incentra essenzialmente sulla possibilità di acquisire al patrimonio comunale le proprietà amministrare dai commissari liquidatori per avviare un processo di riqualificazione gestito direttamente dalla pubblica amministrazione.

L'atto che indirizza definitivamente il Comune di Castiglione della Pescaia nella scelta di acquisire le strutture della Industria Manifatture Tessili è la Deliberazione C.C. n. 110 del 13/10/1994, assunta sotto il mandato del Sindaco Massimo Emiliani, con la quale vengono dichiarati di pubblico interesse gli immobili e le aree occupati dall'azienda.

E' sempre sotto l'egida del Sindaco Emiliani che con la Deliberazione n. 20 del 07/06/1995 che il Consiglio Comunale delibera di acquisire il compendio immobiliare. Lo scarto esiguo tra i voti favorevoli alla proposta (7 consiglieri e il Sindaco stesso) e quelli contrari (6 consiglieri) è la testimonianza delle complessità della scelta effettuata e anche

delle preoccupazioni che in molti nutrivano sulla possibilità che una decisione di tale genere potesse comportare difficoltà di bilancio anche per un Comune florido come quello di Castiglione della Pescaia.

Delib. n. 20 del 07/06/95
Prot. N.
in data

COMUNE DI CASTIGLIONE DELLA PESCAIA
(Provincia di GROSSETO)
-----oooOooo-----

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria di 1^a convocazione seduta pubblica

OGGETTO: Acquisizione Area Paoletti: Determinazioni.

L'anno millenovecentonovantacinque addì sette
del mese di giugno alle ore 10,00 in Castiglione della Pescaia
e nella Civica sede della Sala Consiliare P.za Garibaldi
convocato nelle forme prescritte, si è riunito il Consiglio
Comunale.

Fatto l'appello nominale, risultano presenti i signori:

Presenti		Presenti	
EMILIANI Massimo	SI	MUZZI Augusto	NO
ROSSI Paolo	SI	BERTERO Alessandra	SI
FALCHETTI Ettore	SI	PAGNINI Franco	NO
GEMIGNANI Giordano	SI	ARMELLINI Marcello	SI
VALDRIGHI Claudio	SI	GANOZZI Attilio	SI
BORGHI Carlo	SI	BULLERI Simone	SI
RABITI Mareda	NO	MANTOVANI Ranieri	SI
BUCCELLI Adriano	SI	FUSI Ferdinando	SI
RAFFAELLI Anna Maria	SI		

Il frontespizio della Deliberazione C.C. n. 20/1995 con la quale vengono dichiarati di pubblico interesse le aree e gli immobili di proprietà della Industrie Manifatture Tessile Angiolo Paoletti.

Con la Deliberazione n. 22 del 29/02/1996 il Consiglio Comunale approva la relazione tecnica e conferma il mandato al Sindaco per l'acquisto dell'area e degli immobili dell'industria manifatturiera.

Le prime scelte della nuova pianificazione dell'area vengono compiute con il mandato, iniziato del 2001, del Sindaco Monica Faenzi. Il dibattito amministrativo si concentra sulla possibilità di organizzare all'interno dell'area e delle strutture della ex industria manifatturiera un polo dei servizi pubblici. In poco tempo viene approvato il progetto per il trasferimento del palazzo comunale nel fabbricato degli uffici e della direzione e redatto un progetto preliminare per insediare, ove sono ancora localizzati i resti delle strutture degli opifici, un centro per la didattica dove trasferire tutte le scuole presenti a Castiglione della Pescaia.

La riconversione dell'edificio degli uffici aziendali nella sede del palazzo comunale costituisce, senz'altro, una scelta determinante per segnare la nuova organizzazione dell'area. Il principale effetto benefico è rappresentato dalla acquisizione, anche simbolica, del luogo nella vita pubblica della comunità locale dal riconoscimento del valore identitario del luogo.

E' proprio dalla consapevolezza condivisa dell'importanza dell'area che possono e devono partire i nuovi processi di riqualificazione e di riconnessione funzionale dell'impianto produttivo dismesso ai tessuti e ai contesti territoriali urbani.

Il masterplan per la riqualificazione dell'area, trattato nel presente documento, ha l'ambizione di contribuire alla definitiva reintroduzione dei luoghi nella vita economica e sociale della comunità castiglione.

4 Cosa è il masterplan?

Il masterplan non è un piano urbanistico. E' uno strumento informale, non regolato da specifiche norme di legge, in grado però di esprimere e manifestare in maniera tangibile un'idea condivisa dello spazio urbano. Un piano-processo che sviluppa, con particolare attenzione, il tema dello spazio collettivo, del ruolo e dell'immagine fisica dei luoghi quali elementi strategici.

Il masterplan è un insieme di regole ed indirizzi che nelle sue parti grafiche e cartografiche descrive e schematizza l'idea d'insieme della trasformazione dell'area di studio, la definizione delle azioni di trasformazione dei suoli, le linee guida progettuali, la progettazione del paesaggio urbano e degli spazi pubblici, le forme costruite e i servizi. All'interno della strategia della trasformazione degli spazi assume obiettivi e individua i percorsi amministrativi per il coinvolgimento dei potenziali soggetti interessati e per l'allestimento dei progetti utili alla realizzazione degli interventi. In definitiva è uno strumento volontario, senza valore prescrittivo, liberamente condiviso dai soggetti interessati, siano essi pubblici e/o privati, da attuarsi mediante intese e anche per stralci funzionali.

Il masterplan è un progetto-programma che tiene insieme policy design, management di progetto e progetto di architettura e deve essere associato a visioni strategiche poiché l'attuazione degli interventi ha, certamente, un orizzonte temporale non immediato.

Possiamo affermare che il masterplan ha nella concertazione inter-istituzionale la sua principale finalità tesa a:

- costruire immagini progettuali di cui verificare la fattibilità a partire da processi di interazione e concertazione interistituzionali attivabili con regole trasparenti tra i diversi attori interessati;
- proporre visioni al futuro attendibili e adattabili, poiché il programma che si intraprenderà ha un orizzonte temporale non immediato e quindi deve avere la capacità di misurarsi con gli scarti di traiettoria mutanti nel tempo. Deve perdere qualsiasi valore ultimativo tipico della rigidità delle norme urbanistiche, e assumere la dinamicità per costruire scenari di breve, medio e lungo periodo;
- esplorare la dimensione transcalare del progetto;
- rappresentare un "terreno di lavoro comune" per progettisti, esperti di processo, di attuazione e di gestione delle trasformazioni.

Il masterplan per la riqualificazione dell'area dell'ex complesso manifatturiero Paoletti di Castiglione della Pescaia si indirizza verso i punti generali descritti. Presenta una componente strategica che può definirsi rilevante. Esso organizza in maniera schematica le relazioni tra le scelte progettuali e le componenti fisiche interne all'ambito di trasformazione urbana o ai margini dello stesso.

La componente "fisica" del masterplan si concretizza nella traduzione in forme delle strategie e degli indirizzi progettuali identificati attraverso l'esplicitazione della planivolumetria dei manufatti di nuova previsione, del disegno di massima dell'uso del suolo, dell'organizzazione della rete infrastrutturale, degli spazi aperti e delle attrezzature collettive.

Il masterplan assegna all'amministrazione locale un ruolo di regia fondamentale. Essendo lo stesso, di fatto, una procedura volontaria, diviene essenziale avviare forme

di partenariato tra gli organismi istituzionali, gli attori privati, le associazioni e la comunità locale. Ognuno, con le proprie competenze e le proprie specificità, dovrà essere chiamato a concorrere all'attuazione condivisa degli interventi programmati.

Il processo di allestimento del masterplan si compone di tre fasi.

La prima fase è stata quella analitico interpretativa che ha portato all'analisi delle tematiche rilevanti del contesto, le attività economiche presenti nell'area, le dinamiche sociali, culturali ed ambientali dei luoghi. In questa fase determinante è stato il contributo della comunità locale che, attraverso specifici momenti d'incontro organizzati dall'Amministrazione Comunale, ha manifestato bisogni, attese ed aspettative sul processo avviato.

Nella seconda fase sono stati definiti gli assi dello sviluppo, ossia le strategie, i progetti e le azioni volte a valorizzare il sistema economico e del patrimonio culturale, sociale, ambientale, del paesaggio per l'ambito considerato.

La terza fase è quella che dovrà produrre gli effetti della trasformazione e della gestione degli interventi per la realizzazione del masterplan. Questa terza fase partirà immediatamente alla formale approvazione dei contenuti del masterplan stesso e comprende un processo di integrazione con gli strumenti della pianificazione comunale, con i programmi finanziari approvati. In questa terza fase l'Amministrazione Comunale avvierà tutte le azioni necessarie al coinvolgimento nell'iniziativa di trasformazione dell'area di risorse finanziarie private. Si rinvia ai punti 7 e 8 del presente documento per una trattazione maggiormente esaustiva di questa parte.

5 **Gli obiettivi strategici del masterplan.**

La definizione dei contenuti per la riqualificazione dell'area ex Paoletti è stata individuata come uno dei progetti speciali dell'Amministrazione Comunale in carica dal 2016 al 2021. La politica del governo locale ha acquisito, nel corso degli ultimi anni, la consapevolezza che la riqualificazione di tale ambito possa costituire, non solo una buona pratica di governo, ma un vero e proprio motore di sviluppo del territorio.

Pur riconoscendo il soddisfacente andamento dell'economia locale grazie alla positiva evoluzione delle politiche turistiche che hanno saputo adeguarsi, anche nell'ultima stagione segnata dall'emergenza sanitaria, alle nuove domande del settore cominciano a delinearsi alcune criticità, in primo luogo conseguenti al basso tasso di natalità e al progressivo invecchiamento della popolazione residente.

In tale contesto, il processo di riqualificazione dell'area delle ex manifatture tessili Paoletti, può costituire la scossa vitale per caratterizzare Castiglione della Pescaia non solo come luogo delle vacanze, ma anche come centro attrattivo per sviluppare imprenditorialità innovative finalizzate a:

- la creazione di opportunità di impegno per la popolazione più giovane con l'incentivazione di attività legate alla "economia delle intelligenze" e svolte, essenzialmente, attraverso le infrastrutture digitali (progettazione, creatività, comunicazione);
- lo sviluppo di azioni tese a valorizzare l'appeal dei luoghi come congeniali per la stanzialità di residenti over 60 (ambiente salubre, bassa criminalità, assenza di congestione urbana, opportunità di conoscenze culturali e di riposo);
- l'esaltazione del ruolo della finanza e degli investimenti privati per la creazione di luoghi di accoglienza e servizi in grado di soddisfare le nuove domande connesse alla terza età (comunità sociali, prestazioni sanitarie non soddisfatte dagli enti preposti, servizi alla persona);
- il potenziamento delle relazioni territoriali per lo sviluppo di forme di accoglienza innovativa e di occasione di rivitalizzazione dell'entroterra (destagionalizzazione delle attività turistiche, il turismo culturale).

I punti essenziali sui quali verte il masterplan sono i seguenti:

- La rigenerazione come fattore di qualità della pianificazione urbanistica;
- La qualità dei servizi come occasione di sviluppo;
- La sostenibilità ambientale, sociale ed economica.

Di seguito viene fornita una descrizione, essenziale e sintetica, per ognuno di essi.

La rigenerazione come fattore di qualità della pianificazione urbanistica.

La rigenerazione urbana trova fondamento dalle politiche di governo del territorio tese al contrasto del consumo di suolo. Con il masterplan viene sancito il principio che la vitalità del sistema urbano di Castiglione della Pescaia è da ricercare non più sulla dilatazione della città ma sulla riconversione delle aree inutilizzate e dei vuoti costituiti dalle ex manifatture tessili. E non è un caso che sul tema della rigenerazione dei sistemi urbani il dibattito, teorico e disciplinare, verte innanzitutto sul recupero delle aree produttive

dismesse. Un fenomeno che anche in Toscana è iniziato negli anni ottanta con i processi di delocalizzazione industriale e di crisi produttiva.

Gli scenari del masterplan sono coerenti al quadro legislativo regionale. La Regione Toscana ha introdotto il principio della rigenerazione urbana nella L.R. n. 65/2014 "Norme per il governo del territorio" con la elaborazione di una disciplina e di misure incentivanti per gli interventi di riqualificazione dei sistemi insediativi dismessi. Si veda, a tale proposito, il capo III di detta legge che testualmente recita "Disposizioni volte ad incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente per la rigenerazione delle aree degradate".

Il masterplan accoglie il presupposto che la riuscita della rigenerazione dello spazio urbano sia associata al mix funzionale dello stesso. Introdurre funzioni diverse in ambiti che ospitavano attività monofunzionali per garantire un tipo di utenze con interessi plurimi è stato ritenuto essenziale per garantire la vitalità degli spazi urbani in tempi ed orari diversi.



Per avere un quadro completo delle iniziative di rigenerazione urbana in Toscana si veda la specifica sezione sul sito Ancì Toscana.

Le politiche regionali sul governo del territorio hanno investito molto sull'acquisizione nel livello urbanistico locale dei principi della rigenerazione urbana. Il masterplan dell'area delle ex manifatture tessili di Castiglione della Pescaia ha l'ambizione di costituire un modello per la cooperazione istituzionale e per un lavoro congiunto tra la pubblica amministrazione e i soggetti economici privati, nonché per attrarre finanziamenti per misure coerenti di ambito nazionale e comunitario.

La qualità dei servizi come occasione di sviluppo.

Il tema dei servizi alla persona, negli ultimi dieci anni, è entrato prepotentemente nelle agende dei governi europei.

L'invecchiamento progressivo della popolazione, la crescita dell'occupazione femminile, i costi gravosi e la carenza dei servizi assistenziali hanno reso il tema come uno dei più urgenti nel panorama delle politiche sociali. In Italia, dove si sconta un grave ritardo rispetto agli altri grandi paesi occidentali, la questione sta assumendo un peso ed una rilevanza del tutto particolari.

Il dato di fatto, è che lo scenario dell'invecchiamento della popolazione sta comportando un aumento inevitabile, nella frequenza e nell'impatto, della crescita di problematiche sanitarie quali malattie croniche, disabilità e non autosufficienza, che si traducono in quello che può essere definito come "bisogno di salute" o "domanda sanitaria" delle comunità locali.

Per avere coscienza della dimensione economica della domanda dei servizi alla persona basta una sommaria analisi dei dati forniti dal Censis nell'anno 2019:

- i collaboratori/collaboratrici domestici regolarmente impegnati nell'assistenza domiciliare agli anziani in Italia, nel 2019, sono circa 1 milione e quattrocentottantacinquemila/00;
- il 71,6% dei collaboratori/collaboratrici domestici sono di origine immigrata;
- il 58,1% dei collaboratori/collaboratrici domestici lavora presso una sola famiglia. Il 41,9% è "pluricommittente" trovando impiego mediamente presso 3,2 famiglie;
- La retribuzione media dei collaboratori/collaboratrici domestici è fissata in E. 930,00 netti al mese, per un volume delle risorse finanziarie impegnato dalle famiglie italiane che supera i 15 miliardi annui;
- il numero di famiglie italiane che necessitano di servizi alla persona è in costante crescita. Ad oggi sono stimate in circa due milioni e cinquecentomila.

Senza dilungarsi oltre nei dati, tutti facilmente reperibili sul web, il punto sostanziale della questione è che la risposta del servizio pubblico a questa domanda sanitaria, potenzialmente destinata a crescere ancora nei prossimi anni, è frammentata e certamente insufficiente. Dal rapporto Oasi 2006 emerge con chiarezza che nel corso degli ultimi 15 anni, l'offerta ospedaliera ovvero il numero di strutture dedicata all'assistenza sanitaria di tipo sociale, è andato progressivamente riducendosi. Tra il 2002 e il 2015 il numero totale delle strutture sanitarie pubbliche si è ridotto del 26,3%.

La filiera della salute lascia, quindi, ampi e importanti margini di azione agli operatori privati che intenderanno investire nel settore immobiliare della sanità sociale, delineandolo come un settore con forte potenzialità di crescita e con una forte attrattività.

Attrattività che trova riscontro nel valore di investimenti effettuati nel corso degli ultimi dieci anni, in particolare da fondi di investimento specializzati nel comparto sanitario, passati da una media di circa 30 milioni di euro nel periodo 2006/2014 a 230 milioni nel triennio 2015/2017. Il settore delle residenze sanitarie assistenziali rappresenta, in particolare, un segmento verso cui l'operatore privato sta destinando sempre più

attenzione in quanto il non intervento pubblico lascia ampi spazi di investimento per i capitali privati.

Proprio partendo da tali considerazioni il masterplan contempla una serie di contenitori ove possano essere localizzate funzioni di tipo sanitario e sociale. Nel percorso partecipativo svolto è emerso che quello dell'assistenza sociale e sanitaria è una domanda ritenuta importante anche nel contesto locale di Castiglione della Pescaia. L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di dotarsi di una visione strategica e di uno strumento programmatico snello e flessibile che siano in grado di guidare gli interessi della finanza privata nel settore delle residenze sanitarie e dei servizi sociali e alla persona.

E' indiscutibile che, tra gli obiettivi del masterplan, vi sia anche quello di offrire opportunità di investimento con potenti ricadute economiche e sociali sulla comunità residente.

La sostenibilità sociale, ambientale ed economica.

Gli interventi promossi dal masterplan si pongono l'obiettivo di rendere massimi i ritorni pubblici e la chiave interpretativa è rappresentata dalla sostenibilità di quanto programmatico.

In primo luogo, in rapporto a una reale sostenibilità sociale. L'area delle ex manifatture tessili dovrà divenire un luogo che risponde ai bisogni emergenti della comunità. Proprio in riferimento agli scenari illustrati al punto precedente, la composizione e l'andamento demografico della popolazione residente fanno sì che anche a Castiglione della Pescaia si stiano generando nuove domande di tipo assistenziale e sanitario. Come già anticipato in altra parte del presente documento, il masterplan vuole costituire una guida programmatica e morfologica insediativa per ammettere e guidare eventuali investimenti privati, oltre che pubblici, sulle attività dei servizi alla persona.

Gli interventi dovranno comportare anche un generale miglioramento delle componenti ecologiche ed ambientali dell'area. La qualità degli edifici previsti e le tecnologie costruttive devono essere ad alta efficienza e tali da produrre benefici ambientali sui fruitori e sulla comunità locale.

I progetti attuativi e di approfondimento del masterplan dovranno essere allestiti e verificati con gli effetti su:

- il ciclo delle acque (impiego di tecnologie per l'accumulo delle acque meteoriche e il loro reimpiego per la gestione delle aree verdi, rinaturalizzazione dei luoghi per attenuare le criticità di natura idrogeologica delle aree, l'utilizzo di sistemi duali per non impiegare acque potabili per usi tecnici e non domestici);
- l'aria (presenza di aree verdi e alberature in grado di concorrere alla qualità e all'abbattimento delle emissioni nell'area);
- l'energia (impiego di tecnologie per la realizzazione di edifici passivi e di impianti di produzione energetica per l'autoconsumo);
- il ciclo dei rifiuti (prevedere attività e tecniche in grado di massimizzare il recupero dei rifiuti, raccolta differenziata e produzione di compost).

Il masterplan, come vedremo nel paragrafo che illustra i suoi contenuti progettuali, assegna alla rinaturalizzazione dello spazio una funzione prioritaria. Le valutazioni sulla perdita di programmi e politiche del verde urbano e una rinnovata consapevolezza della funzione degli alberi anche negli ambienti costruiti hanno guidato le azioni di progettazione del masterplan per la rigenerazione. Abbiamo attinto a piene mani dalle importanti esperienze in corso in Italia e in Toscana e dall'opera del neurobiologo Stefano Mancuso.



Uno dei progetti di "Urban Jungle" promossi dal Comune di Prato con la consulenza scientifica di Stefano Mancuso e Stefano Boeri.

Ricerche scientifiche indicano come la presenza di piante e ambienti naturali negli spazi urbani renda più forte l'organismo umano alle malattie, più reattivo alle cure mediche e la criminalità è minore dove maggiore sono gli spazi verdi e alberati. E gli spazi alberati sono uno dei caratteri del masterplan per la riqualificazione dell'area delle ex manifatture tessili di Castiglione della Pescaia.

6 I contenuti progettuali del masterplan.

Dopo l'analisi dei caratteri strategici del masterplan, in questa parte del documento, vengono illustrati i connotati fisici e morfologico insediativi del progetto.

I tre elementi che divengono gli elementi della riconfigurazione dello spazio urbano sono:

- Lo schema infrastrutturale;
- La rinaturalizzazione dell'area;
- Il sistema degli insediamenti.

La sostanza del progetto si concretizza in alcuni semplici elaborati planovolumetrici che hanno il compito di definire gli indirizzi per i livelli successivi della progettazione. Essi non devono essere intesi come un assetto compiuto dal valore gerarchico ed urbanistico condizionante, quanto piuttosto la visione ottimale alla quale tendere nella programmazione attuativa. Quella di non "appesantire" le elaborazioni progettuali che compongono il masterplan è stata una scelta ponderata tesa a rendere inequivocabile la sua funzione di programma guida alla scala urbana delle scelte.

Lo schema infrastrutturale.

Lo scheletro infrastrutturale che consente di relazionare l'area delle ex manifatture tessili al territorio urbano è costituito da un asse viario urbano che, dipartendosi dalla rotatoria di progetto sulla strada provinciale già prevista dallo strumento urbanistico comunale, si sviluppa sul margine esterno dell'area.

L'asse viario ha la funzione di "disegnare" l'organizzazione dei contenitori edilizi e di razionalizzare gli accessi agli stessi. Il sistema dei parcheggi si integra alla viabilità ed è calibrato sulla qualità delle funzioni collettive che il masterplan programma di insediare nell'area. L'accesso al palazzo comunale, con i relativi spazi di sosta, rimane indipendente rispetto alla nuova viabilità.

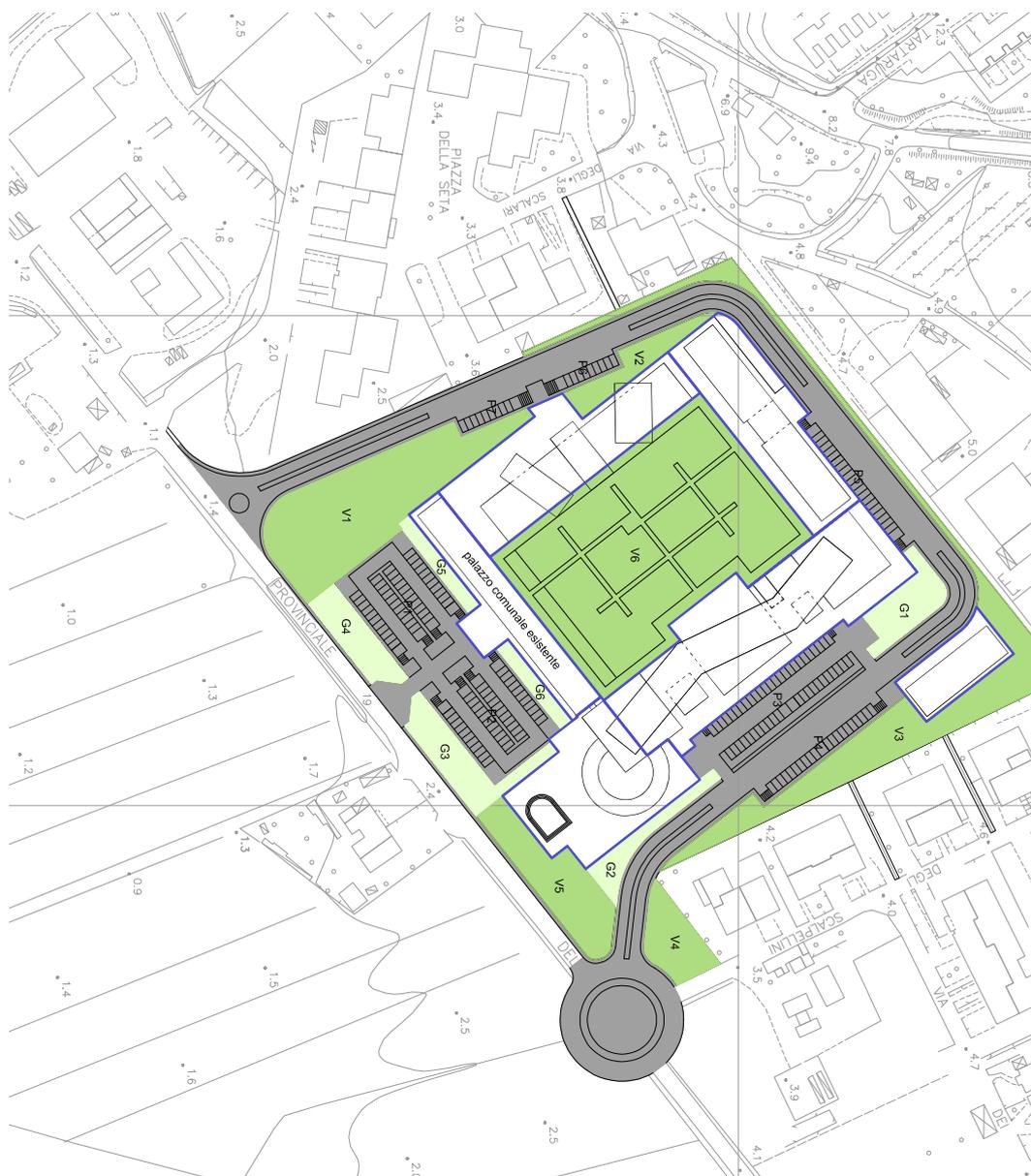
L'obiettivo che dovrà essere rafforzato nella progettazione di dettaglio della viabilità e dei parcheggi sarà quello di integrare le infrastrutture al disegno del costruito, senza che esse rispondano solamente a semplici esigenze di tipo ingegneristico e tecnico. Il primo elemento della qualità urbana di ogni luogo è rappresentato dalla viabilità e dalla capacità della stessa di assumere dignità di spazio pubblico riconoscibile oltre che di infrastruttura a servizio della mobilità.

Le caratteristiche della strada, nelle dimensioni e nella funzionalità, sono concepite secondo i canoni del viale urbano. In questo senso un rilievo particolare viene assegnato alle alberature che segnano tutto lo sviluppo del tracciato.

Dovrà essere valutata, negli approfondimenti progettuali successivi, la possibilità di collegare il nuovo sistema infrastrutturale alla rete stradale urbana costituita dalla via del Poggetto, dalla via degli Scalari e dalla strada comunale della Valle. Tale ipotesi, la cui fattibilità esclusivamente tecnica appare ammissibile, deve essere subordinata ad un processo decisionale teso a valutare i possibili benefici sulla mobilità urbana di una percorrenza non esclusivamente funzionale all'uso dell'area delle ex manifatture tessili.

La rinaturalizzazione dell'area.

Il principale e fondamentale elemento del masterplan della riqualificazione delle ex manifatture tessili di Castiglione della Pescaia è, senza dubbio, rappresentato dal parco pubblico urbano posto al centro dell'area di intervento.



Stralcio tavola 3 del masterplan – l'organizzazione del sistema infrastrutturale e del verde.

Troppo spesso nella pianificazione urbanistica degli anni ottanta e novanta l'organizzazione degli spazi verdi è risultata marginale. Intesa più come esigenza per rispondere ad uno standard quantitativo piuttosto che come componente sostanziale della qualità urbana.

Nel masterplan la rete delle aree verdi è il cuore ed il “motore” dello scenario di trasformazione atteso.

Il parco alberato al centro, occupa una superficie di circa 8.000 mq, ed è l'elemento che connette, unisce e relaziona tutte le funzioni che il masterplan prevede di insediare nell'area. Viene immaginato come un ambito rinaturalizzato attraversato solo da una minuta rete di superfici pedonali. Castiglione della Pescaia è una cittadina immersa nel verde della natura, eppure al suo interno non ha un vero e proprio parco urbano ad uso della comunità. Questa funzione è stata nel tempo assolta dalle pinete costiere, ma la dotazione di un parco urbano facilmente raggiungibile e relazionato ad altre funzioni pubbliche e sociali è destinato ad avere un importante ruolo catalizzatore della vita dei residenti.



Vista aerea dello scenario di trasformazione dell'area. Al centro il bosco urbano.

La funzione delle aree verdi, oltre che per i benefici ambientali, climatici e paesaggistici, è prevista anche per la valenza sociale. Il parco urbano, nella visione del masterplan, diviene il luogo del contatto sociale e della frequentazione intergenerazionale. Nessuno spazio più delle aree verdi può divenire occasione di scambio e di condivisione di esperienze tra frequentatori con interessi ed età diverse.

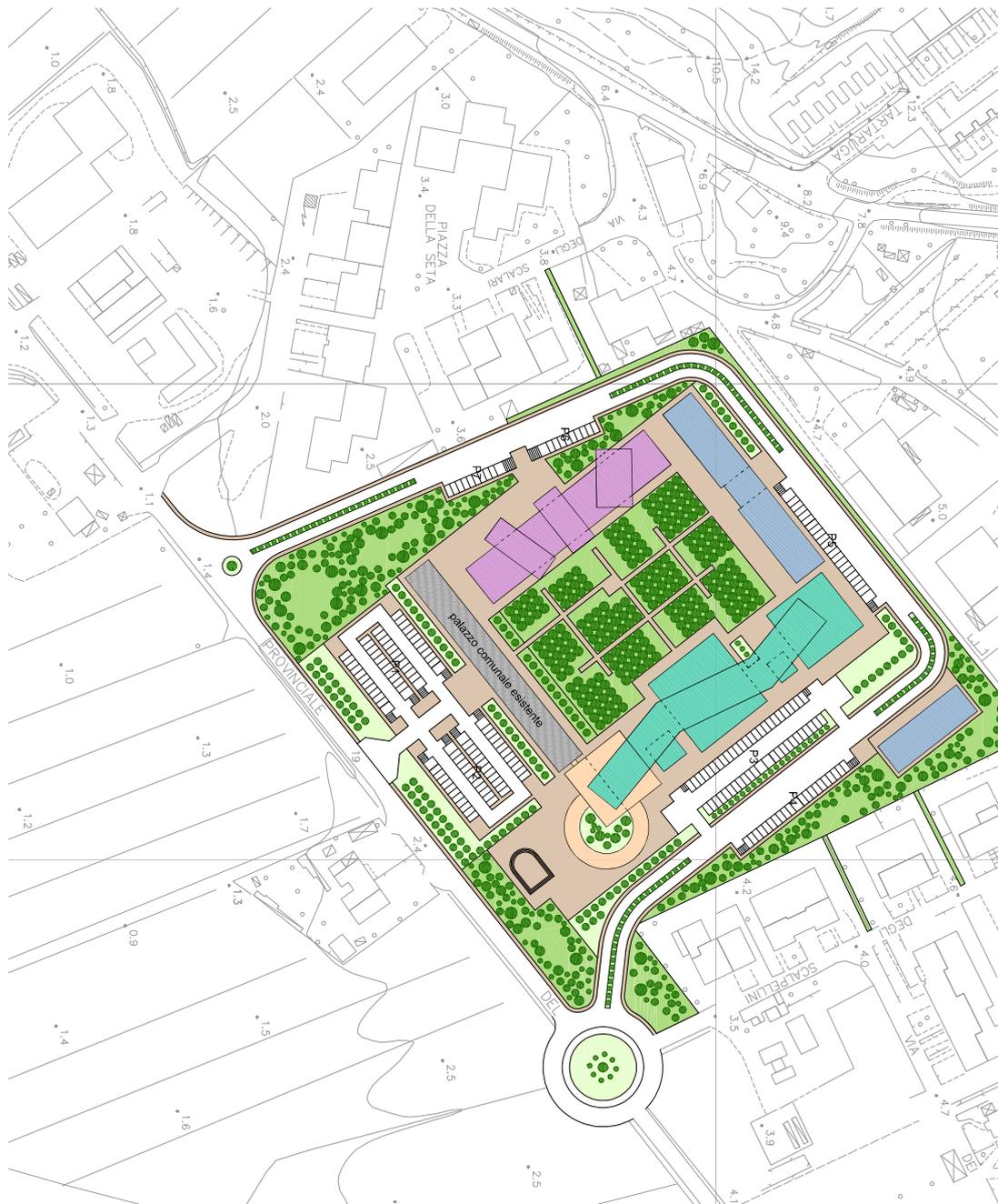
Nel masterplan oltre al parco urbano centrale è immaginata una cintura di aree esterne naturali o con funzione di giardino pubblico. Nel complesso la superficie complessive delle aree verdi è pari a mq 19.538,36. Saranno gli approfondimenti progettuali successivi a delineare eventuali pertinenzialità specifiche di esse alle attività svolte nei contenitori edilizi.

Il sistema degli insediamenti.

L'obiettivo del masterplan è quello di organizzare una articolazione urbana in rapporto alle consistenze edilizie dell'originario insediamento manifatturiero dismesso. Viene immaginata una cortina edilizia continua che, partendo dalla struttura degli uffici amministrativi dell'azienda convertita in palazzo comunale, si sviluppa sul fronte della strada urbana e si affaccia sul parco urbano. La relazione tra la strada pubblica, l'edificazione e lo spazio verde, percepiti come una continuità strutturata e non come

elementi separati adiacenti, è la condizione principale per costruire la qualità urbana dello spazio e la vitalità dell'insieme.

Benchè il masterplan non costituisca atto con valenza di cogenza urbanistica, l'indirizzo progettuale interpreta la localizzazione delle funzioni sanitarie e mediche in prossimità della rotatoria sulla strada provinciale del Padule. Questo, naturalmente, per esigenze dovute al facile raggiungimento delle stesse. E' in tale ambito che è ipotizzato anche il trasferimento della sede e delle attrezzature della Croce Rossa oggi situate nel centro del paese.



Stralcio tavola 1 del masterplan – l'organizzazione insediativa.

Il masterplan prevede anche l'insediamento di dotazioni pubbliche integrate al palazzo comunale. Ad esse è assegnato il ruolo di contribuire all'attrattività del luogo e lo scenario ottimale immagina la realizzazione di una mensa a servizio dei dipendenti dell'Amministrazione Comunale e delle residenze sanitarie, spazi per l'associazionismo locale e per la cultura.

Nel punto successivo della relazione verrà specificato come il masterplan organizza l'edificato in unità minime di intervento. Le destinazioni ottimali che i progetti urbanistici ed edilizi dovranno elaborare per l'attuazione del programma del masterplan sono le seguenti:

- Unità 1 start-up, attività produttive innovative;
- Unità 2 social housing/residenza sanitaria;
- Unità 3 residenza sanitaria, ambulatori medici, presidio sanitario, attività commerciali;
- Unità 4 mensa, spazi culturali e per l'associazionismo;
- Unità 5 social housing/residenza sanitaria.

E' bene ricordare, ancora una volta, che il masterplan non vuole e non deve essere inteso come un piano avente la rigidità impositiva della norma urbanistica. Tali destinazioni e tale articolazione funzionale nelle unità di intervento rappresentano la visione progettuale ritenuta ottimale. Ciò non toglie che con i progetti di dettaglio possano essere variate tutte quelle ripartizioni qualitative e quantitative che si rendessero necessarie per l'attuazione degli interventi.

7 La capacità insediativa e l'attuazione per stralci.

Come abbiamo visto ai paragrafi precedenti, il masterplan fornisce un modello insediativo organizzato intorno al grande parco urbano con il preciso scopo di amplificare la qualità urbana dell'intervento. Ogni elemento del costruito rappresenta un tassello della cortina continua che si affaccia sulla strada pubblica e sull'area alberata. La quantità delle funzioni ammissibili è stata calibrata con il duplice intento di:

- Raggiungere un equilibrio tra gli spazi aperti e le costruzioni senza densificare o caricare troppo l'area e far perdere il ruolo fondamentale delle aree verdi e del parco alberato;
- Introdurre quantità edilizie tali da rendere sostenibile, anche sotto il profilo economico, l'intervento di rigenerazione dell'area.

Il parametro di riferimento assunto è stato quello delle consistenze originarie del complesso produttivo. Con le verifiche connesse alla elaborazione del masterplan, è stato ritenuto che le superfici degli edifici esistenti costituissero il dimensionamento appropriato a raggiungere gli obiettivi di qualità insediativa ottimali.

Il masterplan suddivide l'organizzazione insediativa in unità minime di intervento. Le unità minime di intervento, secondo l'approccio consolidato nella pianificazione degli interventi di recupero urbanistico, costituiscono la dimensione ottimale per frazionare gli interventi in più stralci senza vanificare la riuscita complessiva dell'operazione. Nel progetto per il recupero dell'area ex Paoletti sono state concepite sia in funzione di una possibile sostenibilità tra la quantità delle superfici e i costi di realizzazione e sia come conseguenza della composizione planovolumetrica attesa. Esse sono classificate nella tavola 2 del masterplan.

Unità minima n. 1	sup. fondiaria mq 3.021,42	sup. edificabile mq 2.600,00.
Unità minima n. 2	sup. fondiaria mq 2.553,71	sup. edificabile mq 2.200,00.
Unità minima n. 3	sup. fondiaria mq 4.866,62	sup. edificabile mq 3.200,00.
Unità minima n. 4	sup. fondiaria mq 2.797,40	sup. edificabile mq 1.000,00.
Unità minima n. 5	sup. fondiaria mq 938,58	sup. edificabile mq 1.200,00.

In relazione alla tipologia delle funzioni abbiamo:

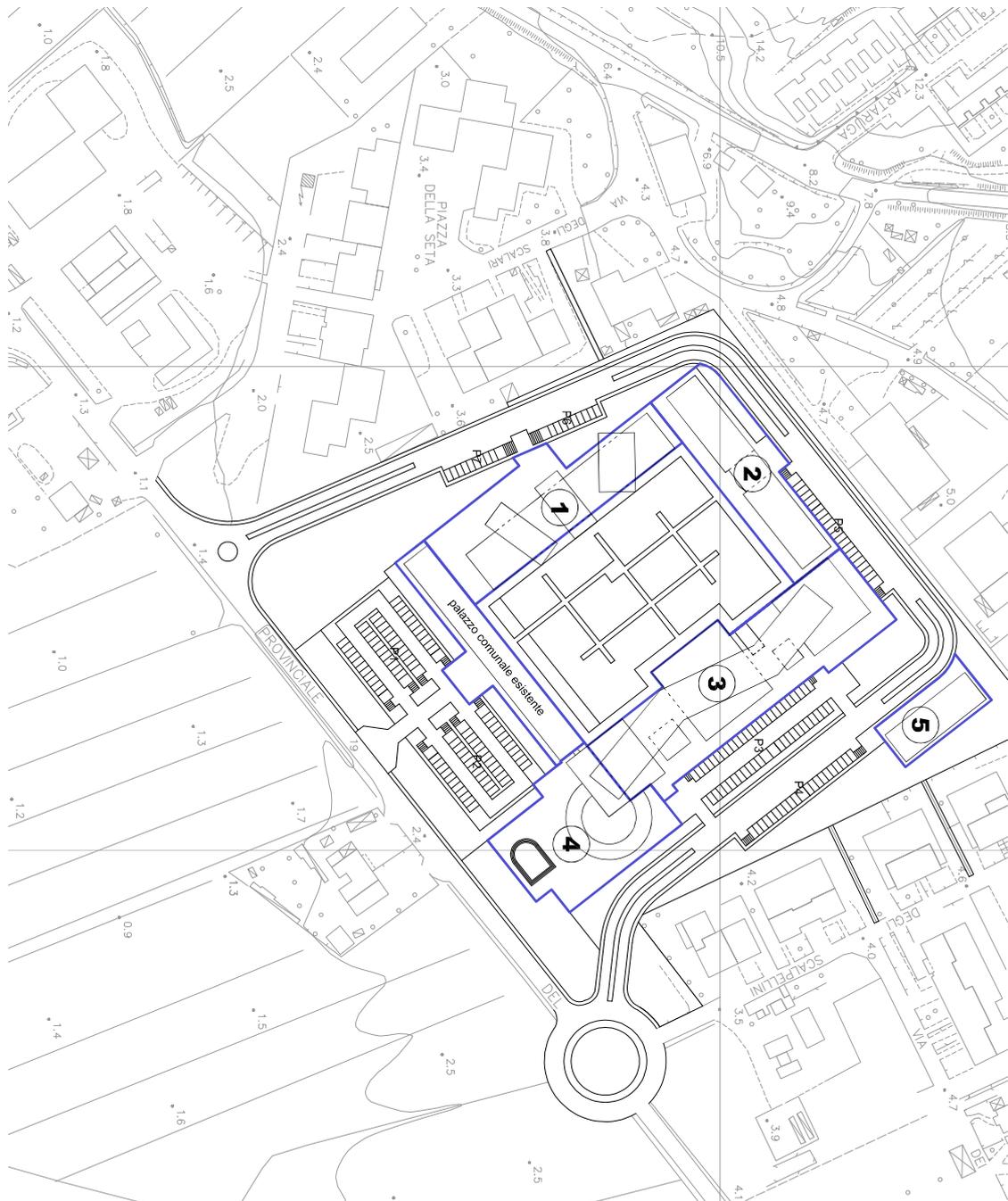
Unità minima n. 1	funzioni private.
Unità minima n. 2	funzioni private.
Unità minima n. 3	funzioni pubbliche/private.
Unità minima n. 4	funzioni pubbliche.
Unità minima n. 5	funzioni private.

In rapporto al dimensionamento si presenta, quindi, la seguente situazione:

Funzioni private, unità minime nn. 1, 2 e 3, mq 8.000,00 (pari alla superficie edificata degli opifici produttivi ex Paoletti).

Funzioni private, unità minima n. 5, mq 1.200,00 (pari alla superficie edificata del fabbricato artigianale posto sui suoli privati ricompresi nel masterplan).

Funzioni pubbliche, unità minima n. 5, mq 1.000 (superfici destinate ad attrezzature e dotazioni comunali costituenti standard urbanistico e perciò non incidenti sul carico urbanistico complessivo).



Stralcio tavola 2 del masterplan – la individuazione delle unità minime di intervento.

La composizione del progetto generale in unità minime di intervento rende ancor più flessibile la possibile attuazione delle opere. L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di incentivare il più possibile l'avvio del processo di rigenerazione, nella convinzione condivisa che anche una prima, parziale, attuazione degli interventi costituisca da stimolo e traino per gli investimenti futuri necessari al completamento.

8 Le procedure per l'attuazione degli interventi previsti nel masterplan.

Il masterplan, agli effetti giuridici, non costituisce strumento cogente per l'attuazione degli interventi in esso previsti. Ha l'obiettivo di prefigurare lo scenario ottimale per la migliore definizione della qualità urbana e di individuare l'equilibrio tra la sostenibilità economica e quella ambientale/territoriale.

Esso si pone come livello intermedio tra la concezione strategico programmatica delle politiche comunali e il progetto definitivo delle opere. Coniuga obiettivi e regole insediative che devono essere assunte a riferimento per i successivi livelli della progettazione per l'ottenimento dei livelli prestazionali stabiliti.

Il processo di allestimento del masterplan ha permesso di individuare le priorità assunte dalla pubblica amministrazione nella gestione e nell'organizzazione del processo di progettazione degli scenari futuri per l'area della ex Paoletti. Esse si possono sintetizzare nei seguenti punti:

- la partecipazione e la condivisione delle scelte adottate;
- la costruzione di relazioni funzionali e sociali con le porzioni di territorio circostante;
- la moltiplicazione degli effetti sociali ed economici sulla comunità locale;
- l'incentivo alle forme di reperimento delle risorse, pubbliche e private, per la realizzazione degli interventi.

E' possibile immaginare un processo amministrativo, anche composto da più atti, che traduca gli indirizzi e i contenuti del masterplan in strumenti immediatamente operativi. Per la riuscita delle operazioni, già in questa sede preliminare, vengono delineati i fondamenti normativi riguardanti quelli che riteniamo essere i due aspetti principali da sviluppare per avviare il percorso attuativo dello scenario di trasformazione atteso. Quello della conformità urbanistica alle azioni di trasformazione da programmare e quello circa il reperimento di risorse finanziarie private per l'attuazione degli interventi.

Gli atti urbanistici.

L'area della ex Industria Manifatture Tessili Angiolo Paoletti oggi è disciplinata da una specifica scheda urbanistica del Regolamento Urbanistico "Intervento C1 Orto del Lilli" che prevede la possibilità di intervenire attraverso un piano attuativo di iniziativa pubblica o privata per una superficie edificabile pari a mq 7.800,00 con destinazione produttiva.

Per aggiornare la previsione comunale ai contenuti del masterplan è possibile:

- nel periodo di validità della scheda urbanistica vigente la cui decadenza è fissata al 30/07/2021 è ammesso promuovere una variante al R.U. Trattandosi di un atto urbanistico che interessa il territorio urbanizzato l'aggiornamento può avvenire con procedura semplificata ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 65/2014;
- nel periodo successivo al termine di validità della scheda urbanistica, poiché l'aggiornamento riguarda la disciplina di interventi con funzioni di servizio e commerciali è consentito promuovere una variante al R.U. ai sensi dell'art. 252 ter della L.R. n. 65/2014;
- promuovere la formazione di un piano attuativo di iniziativa pubblica e/o privata con contestuale variante al R.U. ai sensi dell'art. 107 della L.R. n. 65/2014;

- promuovere un programma di rigenerazione urbana ai sensi dell'art. 125 della L.R. n. 65/2014 e l'avvio della procedura per la presentazione delle proposte di interventi di rigenerazione urbana con le procedure previste dall'art. 126 della L.R. n. 65/2014.

La normativa urbanistica regionale è articolata e lascia varie opzioni sul percorso di aggiornamento della pianificazione comunale ai con tenuti del masterplan. Sarà compito dell'Amministrazione Comunale individuare ed allestire quello più congeniale all'insieme degli attori e degli operatori interessati al procedimento.

La finanza privata.

In un periodo di scarsa disponibilità delle risorse finanziarie pubbliche come quello attuale, il tema di convogliare l'attenzione degli investitori privati nell'attuazione di opere che abbiano anche rilevanza pubblica e collettiva è determinante per dare risposte a domande e bisogni che rimarrebbero, altrimenti, insoddisfatti. Il crescente ruolo della finanza privata nel settore delle strutture sanitarie è stato oggetto di valutazioni nel paragrafo 5 del presente documento.

La legislazione nazionale rispetto a quanto avviene nel resto d'Europa è, su questo argomento, più arretrata e l'apporto di investitori privati nella esecuzione di opere con valenza pubblica è un'opzione che solo in questo ultimo periodo inizia ad essere valutata dagli enti pubblici.

Il partenariato pubblico privato è trattato dalla parte IV del D.Lgs. n. 50/2016 "Codice dei contratti pubblici. In particolare, è ammesso:

- l'individuazione del partner privato attraverso una procedura di evidenza pubblica promossa dall'Amministrazione Comunale che sottopone a gara il progetto di fattibilità delle opere da realizzare con le modalità sancite dall'art. 183 comma 1 del D. Lgs n. 50/2016. In tal caso il promotore del progetto di finanza necessario al partenariato è la pubblica amministrazione;
- l'individuazione del partner attraverso l'accoglimento di proposte provenienti dirette da operatori economici privati a cui cura e spese redigono il progetto di fattibilità secondo le modalità sancite dall'art. 183 comma 15 del D. Lgs. n. 50/2016. In tal caso il promotore del progetto di finanza è l'operatore economico privato.

I contenuti del masterplan costituiscono il riferimento principale per l'allestimento degli atti di gara utili alla individuazione dell'operatore economico con cui contrarre le forme del partenariato, sia nel caso di promotore operatore economico privato e sia nel caso di promotore pubblico.

Alla luce del breve excursus normativo, un possibile percorso amministrativo necessario ad attivare le procedure per la esecuzione degli interventi programmati dal masterplan potrebbe essere il seguente:

- 1) Emanazione di avviso pubblico con manifestazione di interesse da parte di operatori economici privati disposti a valutare gli investimenti necessari per la esecuzione di tutti, o parte, degli interventi del masterplan;

- 2) Verifica delle disponibilità a contrarre un contratto di partenariato con la Amministrazione Comunale attraverso lo strumento del progetto di finanza. Compete alla Amministrazione Comunale la scelta del tipo di soggetto promotore (pubblico o privato);
- 3.1) Nel caso di soggetto promotore pubblico. Predisposizione da parte dell'Amministrazione Comunale del progetto di fattibilità da mettere a gara.
- 3.2) Nel caso di soggetto promotore privato. Valutazione di congruità generale delle condizioni finanziarie e dei contenuti tecnici del progetto di fattibilità presentato;
- 4) Adeguamento degli atti di programmazione economica e di pianificazione urbanistica ai contenuti del progetto prescelto a seguito della gara.
- 5) Formalizzazione del contratto di partenariato.



Vista di uno degli interventi di trasformazione previsti dal masterplan.