

# Un Resort in Maremma





## La Maremma Toscana è.....



*.....un luogo particolare,*

un territorio che ha una sua grandiosa e selvaggia unicità, naturale, archeologica (e penso alle floride lucumonie dell'Etruria e ai loro tesori ipogei di tombe e affreschi).

Tesori ipogei di tombe e affreschi), storica (ed ecco i fasti dello spagnolo Stato dei Presidi), folcloristica (la saga dei butteri, veri cow-boys di casa nostra), paesistica e naturalistica, esaltata da parchi e riserve naturali, oasi e rifugi faunistici che non hanno rivali in tutta la penisola.

E poi la Maremma Toscana è un concentrato ed un estratto, distillato dal sole e dal mare, dell'ambiente mediterraneo, promontori rivestiti di macchia aulente e coriacea e pinete distese su archi lunati di sabbia; paludi in cui si specchiano nuvole e voli di germani e lagune popolate di fenicotteri e marangoni in un paesaggio sereno da cui l'uomo e le sue opere non sono esclusi, oggi ne fa uno dei tratti di costa più belli e interessanti d'Italia.





La Maremma Toscana ci accoglie con il suo abbraccio umido e salmastro nelle giornate autunnali di libeccio e di tramontana, stormi trepidi di uccelli acquatici che nei prati umidi dei dintorni vanno di sera a pascolare insetti e lombrichi, erbicciuole e Semi, in un trionfo di ginepri e lentischi.



Domina su una vallata serena che, sul mare, si impennella di una foresta di querce, roveri colossali, filliree coriacee, mirti, lentischi, corbezzoli dalle foglie smaltate.



Altre dune, altre spiagge, altre selve ci attendono nella Maremma Toscana, il trionfo della macchia mediterranea, si celebra sulla duna rettilinea e ondulata di Burano, lungo il litorale di Capalbio.

La macchia, a differenza di altre vegetazioni, qui in Maremma Toscana ha un lessico tutto suo.

Il corbezzolo, dalle bacche fiammeggianti e dai fiori pudichi, si chiama *albatro*; la fillirea, chissà perché, *lillatro*, l'alaterno (e qui la ragione va ricercata nel cattivo odore che esala dai suoi rami divelti) *legno-puzzo*, l'erica diventa *scopa*, il cisto marino *rembrotine* o *mucchio*, il cisto a foglie di salvia *brentine*, il ginepro di F Fenicia *sabina*, il mirto *martella*, il lentisco *sandro*, lo smilace *stracciabrache* e via scorrendo.



La corte delle piante dunali si presenta al gran completo; più vicine alla battaglia le intrepide e umili piante pioniere:





alla battigia le intrepide e umili piante pioniere: lo sparto marino setoloso e pungente, il vilucchio marittimo dai calici 'rosati, la camomilla marina, la pastinaca spinosa, la santolina delle spiagge avvolta nella sua argentea peluria, il cardo delle sabbie, azzurro e spinoso e, principe delle dune, il narciso marino dai fiori candidi e aulenti.



Alle spalle di questa schiera amica della salsedine e della rena, infuria la macchia. Eccone, come li definisce d'Annunzio, i personaggi: "ginepro irsuto, mirto caloroso, / lentisco, terebinto, caprifoglio, / cento corone dell'Estate Ausonia..." E poi sughere contorte, filliree, lecci che, alle spalle della duna, si stemperano in canneto che preannuncia lo stagno retrodunale, un ambiente che, un secolo fa, orlava di azzurro e di cielo tutte le coste basse della Maremma Toscana, offrendo pascolo verde alle greggi transumanti e ai bovini maremmani e sosta tranquilla agli stormi di migratori provenienti da nord.





Qui, su questo litorale solitario e aperto, quando d'inverno il cielo è cavalcato da nubi e il sole balugina appannato, ai lati del globo solare compaiono a volte, tra le nebbie, due riflessi giallastri e luminosi: "occhi di vento" li chiamano e preannunciano l'arrivo del maestrale, un vento che Nietzsche prediligeva: "Come ti amo, vento maestrale / spazza nubi – scaccia malanni / scopacielo - vento muggente...."



Ma la Maremma Toscana non è fatta solo di dune (che qui chiamano tomboli) e di spiagge.

Sullo sfondo del lago, a settentrione, l'orizzonte si

solleva in basse ondulazioni tappezzate di inestricabile macchie.

Regna su questo acrocoro lene e folto il paesino di Magliano in Toscana.





Poi la costa s'impenna. Ecco il promontorio di Ansedonia e, al suo fianco, "si protende in mezzo alle onde il Monte Argentario e sovrasta con un giogo a due testate le azzurre insenature".



Qui la sinfonia della Maremma si presenta al gran completo: il promontorio ancora (soprattutto nel versante che guarda al retroterra) villosa di macchie e forteti. Poi i due tomboli della Feniglia e della Giannella, in gran parte dominati dalla pineta, e poi la immensa e perlacea laguna di Orbetello con le sue rive magnifiche.

Infine, grande e silvestre, il massiccio dei Monti dell'Uccellina e il Parco della Maremma. Ancora spiagge e ancora pini. E, nuovo episodio splendido, paludi assortite e colline boschive, spiagge sottili e pinete dal sentore di resina.



Ma seguitando ad addentrarci verso le colline che s'inazzurrano verso l'orizzonte settentrionale, alla sabbia



chiara si da lingue sinuose di bosco che accompagnano i ruscelli, la foresta maremmana si erge maestosa.

Sede di rocciosi castelli e di solari paesini, le alture, antico presidio dalla malaria e dai saraceni che imperavano in basso, spaziano sulla marina che, a parte alcuni insediamenti oltraggiosi, si presenta ancora nel suo aspetto antico, con oliveti e boschi sui pendii, vigneti e

e colture in pianura e, verso il litorale, la sciarpa verde e cupa di pinete e macchie.. ..

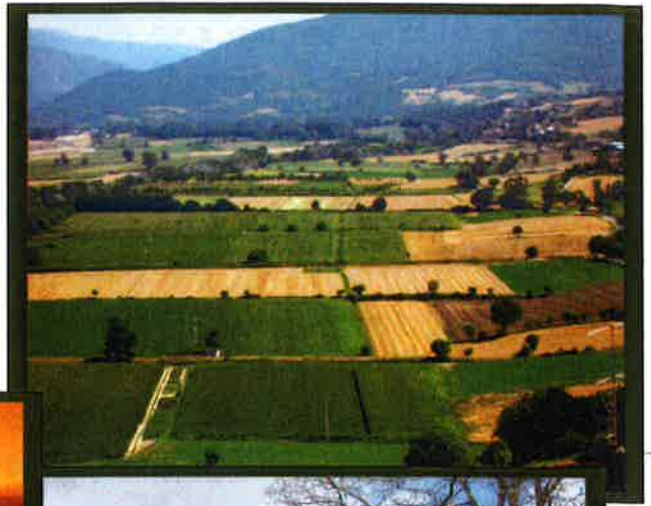


Ma la Maremma Toscana è ancora lì, con i suoi incanti e le sue sorprese, i suoi bronci e la sua rusticana beltà a testimoniare di come uomo e natura possano ancora, splendidamente, convivere.





E, nei luoghi più interni, la trama dolcissima e sapiente dei campi coltivati, delle siepi amevoli, dei cipressi scuri, delle vigne e degli oliveti adagiati sui colli che preannunciano il tesoro del paesaggio agricolo della Toscana, uno dei più belli e preziosi del mondo.



Non credo vi siano luoghi in Italia (esclusa forse la Regione Abruzzo) che, a fronte di numerosi episodi di importanza e ricchezza naturalistiche, possano vantare anche una concentrazione di aree protette assimilabile a quella che la Maremma Toscana. D'altra parte, non sarebbe stato nemmeno immaginabile che una regione di antica civiltà come la Toscana non avesse assicurato salvaguardia alle aree più belle del suo più bel territorio.





Esiste un luogo, in tutta la Maremma Toscana, che concentri, in un sublimato complesso e mirabile, un campionario di tutti gli ambienti di questo territorio? Certo che esiste.

E non a caso si chiama proprio Parco Naturale della Maremma.



Il Parco della Maremma (che molti conoscono come Parco dell'Uccellina, dal nome dei monti che ne costituiscono una buona metà) non è grande: circa novemila ettari, ma novemila ettari di eccezionale valore ed inarrivabile complessità. In essi il naturalista può veramente trovare di tutto.

Ma veramente di tutto. Cercate le grandi paludi di un tempo, regno di cinghiali ed oche selvatiche? Nel Padule della Trappola, seicento ettari di sconvolgente e selvaggia bellezza, le troverete: isole di pini e ginepri circondati dalle acque salmastre, canneti dorati, distese di salicornie che divengono color amaranto sotto



la sferza del maestrale, la corsa schiumosa dei caprioli nell'acquitrino, il volo trillante delle alzavole, il richiamo legnoso delle rane. La spiaggia? Ed ecco anche la spiaggia, chilometri e chilometri di solitudine sabbiosa, che si eleva nella duna ispida di sparto e



spinosa di eringi azzurri, profumata di narcisi marini e di ginepri, resa allegra dal volo di piovanelli e chiurli.

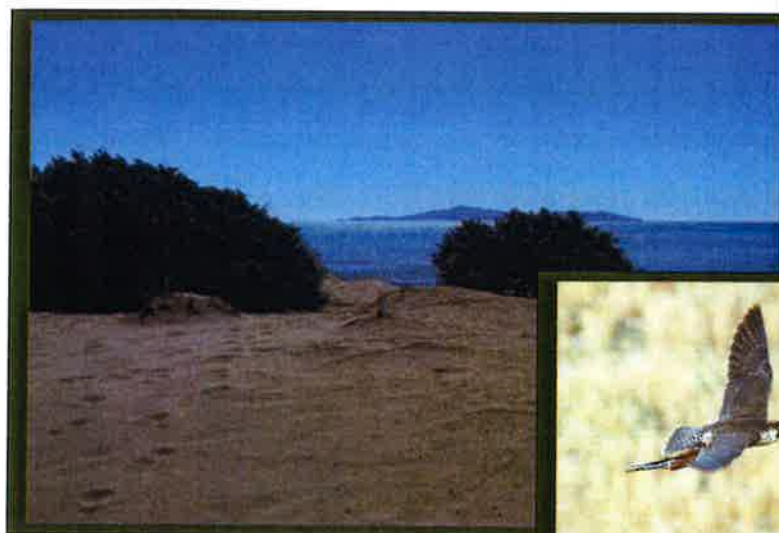
La macchia mediterranea in questi luoghi impera.



La macchia mediterranea in questi luoghi impera. Sulle balze dell'Uccellina l'alterco continuo e possente dei lecci, dei lentischi, delle sughere, delle filliree, delle ginestre, dei mirti avvolge le rocce e impedisce il passo con l'abbraccio ruvido delle smilaci e dei cisti.

Qui vagano al sicuro cinghiali burberi e caprioli leggeri, daini palcuti e isticci intrattabili.

In cielo il volo solenne del biancone e la sagoma balestrina del pellegrino.





## *Un territorio ricco di storia .....*



La tenuta del Rialto è collocata a "Sterpeti", in agro di Magliano in Toscana, piccolo borgo di origine antichissima, in provincia di Grosseto, tra le colline piene di boschi, oliveti e vigneti e il mare dell'Argentario e di Talamone.



Nel territorio circostante molte sono le tracce delle antiche vestigia storiche e archeologiche (potenti mura, torri, chiese...,



ma anche resti archeologici etruschi e romani): sia all'interno dei caratteristici borghi di origine medievale come Magliano con le mura medievali ancora intatte dove spiccano le tre porte di S. Martino, S. Giovanni e Nuova,



Montiano con tutto il centro storico o Pereta con la sua torre, ma anche disseminate in aperta campagna come S. Bruzio,



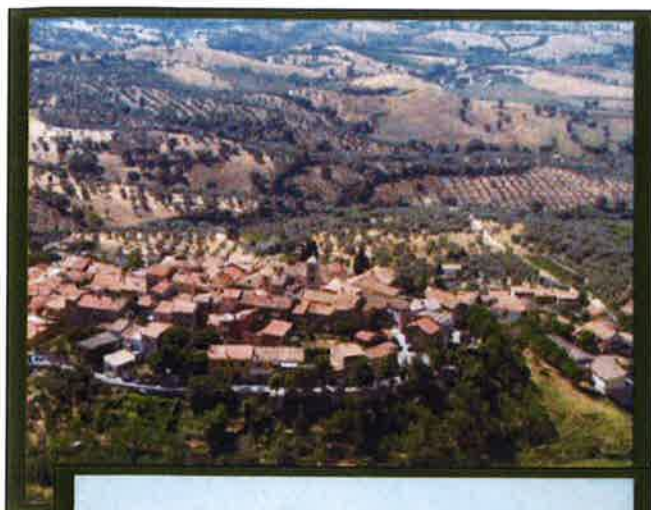
la necropoli di Ghiaccioforte o del Cancellone, l'antico abitato etrusco di Doganello oltre le torri costiere all'interno del Parco dell'Uccellina. In questi luoghi, ai tempi degli etruschi, sorgeva la mitica città di Heba.



Il piccolo museo archeologico di Magliano e ancor più il Museo archeologico di Grosseto ne conservano tracce significative.



## *Nel contesto ambientale Il Resort.....*



..... pieno relax in Maremma Toscana nel nome della tradizione, immerso nella quiete e nell'atmosfera della campagna e dei boschi di Magliano in Toscana, tra lecci e querce secolari, tra oliveti e pascoli lontano dal frastuono di tutti i giorni, con di fronte lo scenario splendido di un golfo del Tirreno dove sboccia l'isola del Giglio e si gode la vista incomparabile dal Monte Argentario ai Monti Dell'Uccellina.



di fortuna, potrete scorgere qualche cinghiale o capriolo che si reca sospettoso all'abbeverata.

Starete godendo la Maremma Toscana.

La proprietà è costituita da un contesto agricolo tipico maremmano in parte caratterizzato da oliveti ed in parte da boschi con essenze tipiche della macchia mediterranea.





Come collocazione ci troviamo a circa tre chilometri da Magliano in Toscana, quindici da Orbetello, l'antica capitale dello Stato dei Presidi Spagnoli, trenta dalle splendide terme di saturnia, quindici dal porto di Talamone e dalle spiagge dell' Osa e altrettanto dal parco dell' Uccellina. Si tratta di un posto ameno, ma al tempo stesso ben collegato.

Buoni i collegamenti viari con i borghi circostanti e anche per l'aeroporto di Grosseto, distante appena 30 minuti.



Il terreno è mediamente collinare, esposto a sud ovest con un panorama mozzafiato.





## *Le previsioni per l'Area.*

Le normative urbanistiche comunali prevedono per l'intervento in oggetto varie destinazioni, quantunque correlate e costituenti un complesso turistico ricettivo. La collocazione è prevista nel versante del poggio esposto a sud-ovest con una superficie territoriale di intervento tutto sommato modesta rispetto alla proprietà (circa 06.00.00 ettari su 23.00.00) ed un modesto impatto ambientale.

In sintesi l'intera previsione è di circa 14.300 mc. così distribuiti: 8.000 mc. struttura alberghiera; 4.500 mc. SPA benessere; 600 mc. residenziale; 600 mc. commerciale; 600 mc. di artigianale.

Le previsioni urbanistiche, per essere attuate necessitano dell'approvazione di un piano attuativo da parte del Comune di Magliano in Toscana.

nasce l'idea di un Resort tipicamente "Maremmano", che riesca a coniugare una buona ricettività, un minimo impatto ambientale e il recupero della tradizione.

Nel contesto di riferimento si pensa quindi alla collocazione del complesso nella parte alta della proprietà, dove oggi è collocato un impianto di uliveto e dove sono presenti alcune querce secolari.

Da questo sito il panorama risulta particolarmente suggestivo e la dislocazione dei vari manufatti permetterà già l'inserimento in un contesto naturale che ne ammortizzerà l'impatto.

Il Resort potrà essere concepito non come un unico corpo di fabbrica ma come una serie di elementi distanziati tra loro pur costituendo un "unicum" architettonico.

Si pensa ad un corpo principale costituito da spazi di ricezione, ristorante, bar, in relazione alla SPA, decentrati staranno le 50 suite pari ai 100 posti letto previsti, a se stanti i due manufatti a carattere commerciale e artigianale, così come le due residenze ad uso privato.

Tutte le strutture saranno ad un solo livello con caratteristiche architettoniche tipiche delle strutture toscane, e anche le caratteristiche interne saranno in linea con il tema prescelto, concepite per rispondere ad esigenze del turista l'idea è quella di offrire una "tipicità" che possa ricondurre ad una vacanza rigenerante.

L'intero contesto antropizzato, circa 06.00.00 ettari su 23.00.00, prevede il minimo delle opere di urbanizzazione con le strade di servizio prive di asfalto ma solo inghiaiate, le piscine all'esterno sulla foggia dei vecchi fontanili, i parcheggi lontani dalle strutture ricettive raggiungibili con servizio carrozze offerto dal complesso.



L'accessibilità veicolare è garantita da una strada pubblica, invero poco frequentata, dalla quale parte la viabilità privata che serve il nostro complesso.

La proprietà complessivamente consta di circa 23.00.00 ettari di terreno, il sito è dotato di acqua potabile assicurata da un vicino acquedotto; sono inoltre presenti anche pozzi privati, ed il terreno è dotato di energia elettrica.





## *Ospitalità.*

al Resort i rumori saranno controllati, il ristorante servirà pietanze rigorosamente maremmane, si potrà andare a cavallo o assistere a operazioni tradizionali dei butteri, si potrà fare trekking o watching, ma all'interno della SPA si potrà godere anche di tutte le cure e attenzioni tipiche di queste strutture.

Nelle strutture commerciali e artigianali si potranno acquistare prodotti tipici dell'artigianato e della gastronomia locale.

Il Resort si prefigge anche di costituire punto di "posta" per gli amanti del trekking a cavallo.

La vicina Tenuta Agricola "Fattoria di Magliano", oltre ad altre prestigiose cantine del Morellino di Scansano potranno soddisfare gli amanti del buon bere.

Nei caratteristici borghi vicino alla Tenuta, nei vari periodi dell'anno si svolgono diverse manifestazioni di un certo interesse culturale ed enogastronomico, per citarne alcune: il Vox Mundi Festival, i concerti dei Madrigalisti di Magliano, Vinellando ....



