

Testo integrale del volantino

DA ROCCA A ROCCA

Il "Comitato per Campiglia" si è costituito sulla base della convinzione che la scelta di costruire una Residenza turistica alberghiera alla "Fonte di Sotto" sia sbagliata (anche le Amministrazioni migliori, con alle spalle ottimi Piani a partire dai 'Piani coordinati' degli architetti Insolera, Melograni e altri, possono sbagliare) ; è convinto che tutta l'area in questione, fino alla Madonna di Fucinaia e Temperino, debba essere tutelata mediante un rigoroso vincolo paesaggistico che impedisca alterazioni incontrollate, da quelle edilizie fino alle trasformazioni culturali, della maglia agraria e dell'assetto boschivo; ed è convinto, infine, che se Campiglia Marittima ha bisogno di una struttura alberghiera questa debba essere trovata in altra localizzazione.

Perché non bisogna costruire alla Fonte di Sotto

L'antico centro di Campiglia per una serie di ragioni socio-economiche ed orografiche si è conservato fino ad oggi senza che venissero realizzate costruzioni in espansione a macchia d'olio intorno al nucleo antico; e nel momento che una nuova espansione si è resa necessaria, questa è stata correttamente prevista in una zona nuova, separata dal centro antico.

Questo ha fatto sì che si sia salvato, in alcune parti, il rapporto originario tra città murata e campagna. In particolare la strada che da San Vincenzo porta al paese (l'accesso storico più antico e tuttora fondamentale sia sul piano viario che per la percezione del ruolo morfologico di Campiglia, dominante su una campagna ancora miracolosamente intatta), si snoda attraverso i boschi e un continuo di strutture insediative legate al ciclo del minerale, da quelle etrusche alle 'Etruscan Mines'; fino a sfociare in uno spazio

aperto delicatissimo dal punto di vista paesaggistico (con la presenza di un bosco rado di sughere, terrazzamenti coltivati, fossi bordati da canneti) sul quale si eleva il paese antico e la sua Rocca; spazio visibile ora come è stato per secoli. Lo stesso paesaggio, immutato nel tempo, che si potrà presto vedere dalla Rocca finalmente restaurata.

Giustamente il Comune lancia l'idea "da Rocca a Rocca" (da Campiglia a San Silvestro), come ambito di tutela e valorizzazione delle risorse storiche e paesaggistiche, con la sicura percezione, meritoria e condivisibile, che si tratti di un 'unicum' che va salvaguardato al fine di non distruggere sia il rapporto Rocca-Città-Campagna, che la testimonianza archeologica di un sistema insediativo fondato sulle attività minerarie, comprendente, data la sua origine, anche la stessa chiesa della Madonna di Fucinaia. E' improponibile quindi che, mentre da un lato si riconoscono questi valori, intorno ai quali è fondata l'identità storica di Campiglia, e sui quali, tra l'altro, l'Amministrazione comunale ha fatto investimenti rilevanti e operazioni culturali di grande qualità, dall'altro questi stessi vengano compromessi radicalmente con trasformazioni e aggiunte edilizie, di qualunque tipo, dimensione e qualità.

Il Piano Regolatore

Il Piano Regolatore del Comune di Campiglia, prima, e la Variante successiva, dopo, hanno previsto nella zona in questione, la realizzazione di una struttura ricettiva. Per venti anni nessuno ha attivato la previsione a dispetto di una presunta " ...forte domanda insoddisfatta di ospitalità turistica..." (dalla Relazione del Piano di Lottizzazione). In realtà negli anni si è formata nel centro e nelle immediate vicinanze (così come, recentemente, nella frazione di Venturina), una rete di offerte per i turisti (agriturismi, appartamenti turistici, bed&breakfast) e, se c'è qualcosa che manca, semmai, sono adeguati parcheggi sia per residenti che per villeggianti e turisti (il cui aumento è prevedibile in

rapporto all'apertura della Rocca) e una più ricca programmazione di azioni culturali negli spazi urbani e nelle strutture esistenti, che aumentino le occasioni per un turismo di qualità e che amplino la stagione turistica.

Negli anni intercorsi è venuto a modificarsi il modo di valutare, anche sul piano economico della risorsa turistica, il significato e il valore degli spazi agricoli e boschivi nel rapporto con i centri antichi; di fronte a ciò certe modalità di espansione, che erano già discutibili venti anni fa, sono oggi inaccettabili.

Il Piano di Lottizzazione

Il Piano di Lottizzazione prevede di realizzare 51 appartamenti di una, due e tre stanze con un volume di mc.10:000 modificando l'ambiente naturale, di pregio, su una superficie di mq.25.600 (Campiglia vecchia si sviluppa su mq: 50.000 circa). Le costruzioni avranno altezza fino a tre piani, ognuna con il giardinetto frontale e tergale. A livello di servizi comuni, il Progetto prevede un edificio nuovo ed il recupero di un edificio esistente per localizzare la reception, il bar, una stanza per colazioni, depositi, spogliatoi e servizi per una piscina, una sala comune e un bilocale per il personale. Il tutto si configura come "Residenza Turistica Alberghiera".

In pratica si prevede di realizzare, alla Fonte di Sotto, tra il Macello e la Madonna di Fucinaia, e tra la provinciale e la strada sterrata a monte (la quale collega, salvo pochi tratti da ripristinare, la Rocca di Campiglia e la Rocca di San Silvestro, attraversando l'area museale del Temperino), tre edifici, lineari, con brevi interruzioni tra loro, lunghi circa metri 100, 150 e 50, disposti su tre livelli a salire dalla strada Provinciale. Oltre queste costruzioni ed il centro comune, il progetto prevede di realizzare una piscina, un laghetto artificiale in mezzo ad un oliveto, centinaia di metri di vialetti, strade e parcheggi coprendo almeno un terzo

del corso d'acqua esistente e occupando la gran parte della proda erbosa compresa tra la Provinciale e il corso d'acqua, eseguendo riporti di terreno e scavi che arrivano a 4,5 metri di altezza. In pratica si prevede di trasformare completamente il paesaggio esistente (maglia agraria, uliveto, sughere isolate, a gruppi o in formazioni lineari lungo il bordo dei ciglioni) arrivando a sostituire il canneto lungo il corso d'acqua (uno dei tratti iniziali del Botro ai Marmi), con coltivazioni di bambù.

Compatibilità tra Piano di Lottizzazione, Piano Regolatore e Legge Regionale Toscana

Riaffermando che l'intervento di trasformazione è improponibile, qualunque sia la soluzione progettuale adottata, è bene fare comunque alcune considerazioni :

1) Il Piano Regolatore del Comune di Campiglia all'Art:43 delle Norme Tecniche di Attuazione prescrive per l'area della Fonte di Sotto "In considerazione della delicatezza paesaggistica del contesto, l'intervento unitario prevede una disposizione progettuale della nuova edificazione facente corpo con l'edificio esistente e costituente un nucleo edilizio compatto, riproponente nei caratteri di impianto urbanistico il segno di un borgo urbano collinare, reinterpretando così un aspetto assai diffuso e peculiare della storia insediativa del territorio toscano. E' vietata la tipologia a villette isolate o a schiera." .

La soluzione proposta (accettata dal Comune) è, invece, estremamente dilatata nello spazio e nulla ha a che vedere con i borghi antichi, mentre risulta chiaramente parente di abitazioni terra-tetto a schiera.

2) sempre nel Piano Regolatore allo stesso articolo si legge che gli edifici "di norma non superano due piani fuori terra" Il Piano di Lottizzazione permette invece di portare a tre piani fino a 15 delle 51 abitazioni previste.

3) Ancora all'Art. 43 si dice : "I movimenti di terra sono da ricondursi allo stretto necessario" . C'è da chiedersi se rilevati e scavi di 3, 4, 5 metri sono il minimo necessario.

4) All'Art. 14 delle Norme del Piano di Lottizzazione si dice "è fatto obbligo del mantenimento e conservazione del patrimonio vegetazionale in essere nell'ambito del P.L.C. che risulti fatto salvo dalle opere edili ed urbanizzative di progetto". Ma immediatamente prima, all'Art. 12 si dice che saranno consentiti interventi di arredo ambientale, spazi ed attrezzature di sosta e la ricreazione, strutture stagionali ombreggianti, sentieristica, creazione di giochi d'acqua naturalistici (stagni , laghetti, cascatelle e corsi d'acqua) . Di fatto le Norme consentono di introdurre notevoli, o radicali, alterazioni rispetto ai caratteri del paesaggio e del luogo.

5) al Piano di Lottizzazione è stata a suo tempo presentata una Osservazione della Provincia che, oltre a fare numerosi appunti sul progetto, sottolineava la necessità di chiarire le fonti di reperimento per l'acqua della piscina e per il laghetto, opere che comunque non riteneva fossero legittimate dal piano attuativo in questione.

Tali osservazioni non furono prese in considerazione dal Comune poiché non rientranti negli ambiti di competenza della Provincia. Nonostante il buon senso di questi appunti, il Comune non li ha fatti propri visto che nella pratica di approvazione non se ne trova traccia.

6) Una seconda Osservazione pervenne da parte degli stessi proprietari e proponenti del Piano di Lottizzazione. Nella osservazione si richiedeva sostanzialmente che il vincolo di R.T.A. (residenza turistica alberghiera) decadesse automaticamente dopo i dieci anni di validità del Piano di lottizzazione, non solo, ma che addirittura il vincolo potesse decadere anche prima con apposita variante al P.R.G. L'osservazione venne respinta dal Comune, ma resta comunque un

segno significativo della fiducia che il Lottizzante ha nel futuro alberghiero per altro, a suo dire, così necessario per Campiglia, e del "pensiero nascosto", ma non poi tanto, che, alla peggio, se va male l'attività alberghiera, si potrà vendere tutto per villette private.

La proprietà nella stessa Osservazione richiedeva inoltre la possibilità di operare il frazionamento catastale della proprietà, vale a dire che gli acquirenti di quote di partecipazione all'operazione alberghiera diventassero intestatari, non tanto di percentuali di proprietà indivisa, ma di una o più unità immobiliari. Questa richiesta venne respinta ma nella Convenzione, atto che definisce insieme ai disegni quello che le parti (la proprietà ed il Comune) si impegnano a fare, all'Art. 11 si dice testualmente " E' facoltà del Lottizzante procedere al frazionamento catastale e alla cessione della proprietà immobiliare in favore di una pluralità di soggetti...", formulazione molto ambigua che potrebbe dare il via ad operazioni totalmente non ammesse dalla Regione Toscana dalla delibera n."289/07 che dice espressamente : "Qualora, infatti, una volta realizzato un immobile in area destinata all'uso turisticoricettivo, sulla base di un permesso a costruire che consenta l'uso turistico ricettivo, si vendano porzioni di esso corrispondenti a singole unità abitative per farne un uso residenziale, si incorre in comportamenti abusivi, sia dal punto di vista della disciplina del turismo, sia dal punto di vista urbanistico-edilizio. Inoltre mentre all'Art. 9 della convenzione si dice che "il Piano di Lottizzazione potrà essere attuato per fasi e stralci funzionali", va ricordato che nella Delibera regionale "Le residenze turistico alberghiere sono pubblici esercizi unitari sia dal punto di vista gestionale che strutturale e non sono, per tanto, autonomamente utilizzabili per singole parti."

Infine si sottolinea come il Piano di lottizzazione non affronti in alcun modo la presenza della Fonte di Sotto dal

punto di vista di tutela delle acque e delle norme igienico sanitarie relative.

Scenari futuri

Tutto quanto detto non è finalizzato a trovare soluzioni progettuali alternative dato che siamo profondamente convinti che l'area deve restare così come è oggi onde evitare che una struttura alberghiera che dovrebbe valorizzare Campiglia comporti, di fatto, la distruzione di quel delicato equilibrio tra città antica e campagna che fa di questo centro antico un caso raro e un luogo di qualità eccezionale.

E' anche un invito a ripensare ai principi generali della politica turistica in un momento nel quale si assiste alla riconversione di molti alberghi in residenze private, anche in zone di pregio come Forte dei Marmi; e nella richiesta, sempre più frequente, di costruire Residenze Turistiche Alberghiere (R.T.A.) .

Questo tipo di struttura ricettiva ha per altro sollevato numerosi problemi legati al rischio che queste R.T.A. si trasformino in seconde case di vacanza, tanto da costringere la Regione ad emanare circolari in merito. Non bisogna dimenticare che questo rischio è reale visto che si comincia ad assistere a casi di denunce e sequestri.

Nel caso della R.T.A. della Fonte di Sotto il permesso di costruire non è stato ancora rilasciato e quindi vi sono le possibilità di ripensamenti per ipotizzare una diversa collocazione di una eventuale struttura alberghiera e per rispettare il principio informatore della Legge Regionale Toscana sulla necessità di trasmettere alle future generazioni quei territori che fanno parte del patrimonio storico, culturale, ambientale e paesaggistico della comunità.

I tempi sono molto stretti per evitare una situazione di non ritorno : il piano di lottizzazione è stato approvato in forma definitiva, il progetto delle opere di urbanizzazione è già

stato presentato e, salvo errori, approvato. L'ultima possibilità è che l'amministrazione non rilasci il permesso di costruire per riaffrontare tutta la questione.