

## **Club Méditerranée a Donoratico. Recupero ambientale o riedificazione?**

Paolo Baldeschi

Il caso è esemplare e particolarmente interessante perché tuttora aperto. Fingen Spa (gruppo Frattini), compra il vecchio Club Méditerranée dismesso dal 2002, edificato negli anni '60 sulla duna costiera e propone di costruirvi un nuovo villaggio turistico di 750 posti letto, integrato con altri 350 posti letto che saranno edificati dentro e attorno alla villa Serristori situata più a monte, oltre la ferrovia e la nuova Aurelia. Il progetto, coordinato dallo studio Viviani, può essere esaminato sul sito del Comune di Castagneto Carducci e prevede oltre a vere e proprie unità alberghiere anche residenze ricettive (leggi 'residence'), un centro benessere, ristorante, bar, servizi vari e uno stabilimento balneare sulla spiaggia. Si tratta di un processo di 'gentrification': il vecchio villaggio concepito in modo elementare, in anni in cui la costa non era protetta, dovrebbe essere demolito e riedificato con nuove tipologie edilizie che sostituiscano i primitivi 'tucul' e possiedano gli standard richiesti da una clientela internazionale di alto livello.

Il progetto è spiegato, con abbondanza di retorica nel *Rapporto preliminare per la valutazione strategica* (giugno 2009), dove sono riportate le prescrizioni del Piano Strutturale, fra cui una, relativa all'UTOE 6- Serristori, alla voce invariante-tutele strategiche, non si presta ad interpretazioni equivocate, stabilendo che: "*per il tombolo costiero, il nuovo insediamento dovrà prevedere la demolizione delle strutture realizzate sulle dune mobili e consolidate e la sua rinaturalizzazione*". Non è senza importanza che la prescrizione derivi da un'osservazione della Regione Toscana accolta dal Comune. Viceversa il progetto Fingen prevede la riedificazione di buona parte delle nuove strutture alberghiere ed extra-alberghiere sui siti delle precedenti costruzioni, proprio sulle dune. Su questo fatto non esistono dubbi, nè possibilità di contorte interpretazioni della norma. Peraltro basta sovrapporre la tavola delle invarianti, facente parte del quadro conoscitivo del PS, per vedere che il nuovo villaggio ricade sull'area definita 'fascia dunale in buono stato di conservazione'.

Accertato che il progetto Fingen contraddice la normativa urbanistica comunale, ci si può chiedere se sia conforme al Pit nella sua valenza di piano paesaggistico, facendo riferimento a quell'articolo 21 dello Statuto, richiamato dagli stessi progettisti, il cui linguaggio, pur ambiguo e tortuoso, correttamente interpretato significa che nuove edificazioni sulla colline e sulla costa possono essere consentite solo in base a progetti imprenditoriali durevoli, innovativi e capaci di promuovere il tessuto locale, da un punto di vista economico e sociale. L'argomento viene sbrigativamente trattato nel progetto, dove si assicura che l'impatto sarà positivo, che ci si avvarrà di 40 fornitori locali (si noti bene non 'produttori') e che i clienti delle strutture alberghiere spenderanno 'sul territorio' (quale?) dagli 8,5 ai 4,2 milioni di euro l'anno. Si tratta di un'affermazione che dovrà essere supportata da precisi studi economici, ma che lasciano perplessi, per una serie di ragioni: in primo luogo, perché lo sviluppo economico di una zona non avviene per transazioni commerciali, tanto meno se gli acquisti fossero indirizzati alla grande distribuzione; in secondo luogo, occorre valutare per i prodotti acquistati il valore aggiunto prodotto nella zona (quale?). Infine, è noto che un certo tipo di clientela rivolge gran parte della domanda proprio all'interno dei villaggi esclusivi che si configurano come 'gated community' e il cui ingresso è selezionato e a pagamento.

Inoltre, il villaggio turistico progettato presenta forti elementi di criticità. Innanzitutto, la necessità di rifare tutte le infrastrutture tecnologiche implicherà un parziale smantellamento delle dune e il taglio di molti apparati radicali della vegetazione esistente. In secondo luogo, la pressione di 1800 presenze giornaliere e il fabbisogno d'acqua degli ospiti (600 litri al giorno pro capite, per dichiarazione dei progettisti) comporterà un notevole incremento dei consumi idrici in una situazione già critica, con un conseguente aumento degli inquinanti e un'ulteriore risalita del cuneo salino. Inoltre, vi sarà una massiccia produzione di rifiuti che richiederà per fognature, depurazione, e smaltimento, un'ulteriore artificializzazione del tombolo. La discriminante è perciò se si considerano le dune un delicato ecosistema che deve essere riportato alle condizioni più naturali possibili o un supporto edificatorio che può essere caricato ai limiti della sua capacità, con mitigazioni e compensazioni tecnologiche.

Conclusione: vi sono due strade che il comune di Castagneto Carducci può percorrere. Adottare una variante all'invariante del Piano Strutturale (esercizio assai diffuso nei comuni toscani) e regolarizzare la situazione. In questo caso, l'amministrazione comunale dovrà assumersi chiaramente le proprie responsabilità e altrettanto la Regione. Entrambe le istituzioni dovranno, infatti, spiegare perché una rinaturalizzazione delle dune che appariva indispensabile un anno fa non lo sia più, quale nuovo evento abbia fatto cambiare radicalmente un principio che appariva una volta tanto coerente con i conclamati principi di sostenibilità del Pit. La seconda strada, che sarebbe normale in paesi più moderni del nostro, ad esempio, in Germania o Olanda, è di trasferire a monte l'edificazione prevista sulle dune e procedere alla ricostituzione dell'ecosistema che diverrebbe un luogo di eccellenza, riservato per lo più agli ospiti delle strutture alberghiere ed eventualmente aperto a visitatori esterni. La terza strada, quella di prescrivere azioni virtuose e promuovere progetti esattamente opposti, di predicare bene e razzolare male, è ahimè largamente praticata in Toscana e spesso tollerata dalla Regione per motivi di consenso politico. Si tratta della peggiore politica possibile, una politica in cui lo spirito della legge viene mistificato con giustificazioni formali (quando è possibile), mentre gli urbanisti svolgono il ruolo di retori facilitatori. Tutto ciò è stato discusso in un affollato dibattito pubblico svoltosi a Donoratico il 13 febbraio 2010, promosso da Legambiente. Nell'assemblea tutti gli interventi del pubblico, precisi e ben documentati, hanno criticato il progetto da vari punti di vista e il direttore regionale di Legambiente, Fausto Ferruzza, ha detto senza mezzi termini *che il progetto non si deve fare* e troverà una decisa opposizione da parte dell'associazione.