

Affinché Castelfalfi non diventi la futura “Disneyland” della Toscana

Scheda Tecnica: Castelfalfi oggi

La tenuta agricola di Castelfalfi si trova nel Comune di Montaione (Firenze), posto a poca distanza da S.Gimignano, in posizione baricentrica tra Firenze, Siena e Pisa. L'economia di Montaione ruota essenzialmente sugli agriturismi e sulle case vacanze (2000 posti letto ufficiali, presenze in aumento del 20% annuo, disoccupazione ai minimi termini) realizzati restaurando i fabbricati rurali esistenti e senza pesanti interventi di nuova edificazione in campagna. La tenuta di Castelfalfi si estende su una superficie di oltre 10kmq, in una zona collinare dal tipico paesaggio toscano ove vigneti, oliveti, bosco e grano si alternano in maniera splendida, armoniosa e sostanzialmente intatta nel tempo, tanto da essere stata scelta da Roberto Benigni per girarvi molte scene del suo film Pinocchio. Vi sono 30 casali sparsi, oggi in buona parte abbandonati, e un borgo medievale, invece restaurato e ampiamente utilizzato come *residence* per vacanze; alla vocazione agricola da più di vent'anni si è affiancata in maniera soft quella turistica, anche con un hotel in un pregevole edificio antico, una piscina all'aperto, un campo da golf (bagnato con l'acqua del vicino laghetto artificiale) realizzato in terreni che erano a seminativo semplice. Il Comune di Montaione ha nel tempo ribadito questa duplice vocazione di Castelfalfi, agricola e turistica: nel Piano Regolatore approvato definitivamente nel 2006 si parla correttamente di quest'area (Piano Strutturale, UTOE 5) come di “*quella più ricca di insediamenti diffusi e nuclei abitati con alta qualità paesaggistica e importanti testimonianze storiche e culturali*”, ove “*l'obiettivo del Piano Regolatore è quello di salvaguardare tale configurazione*”. E ancora, ci si prefigge il “*completo recupero dei fabbricati rurali e loro riuso a fini agrituristici e di ricettività rurale, col mantenimento dei caratteri architettonici e con un limitato numero di unità abitative*”. Al fine di fare da volano ad un progetto unitario per l'intera tenuta di Castelfalfi, col recupero dei casali e la valorizzazione ed il miglioramento della sua funzione agricola (all'inizio degli anni '80 erano già state realizzate nuove volumetrie agricole, capannoni per l'allevamento oggi del tutto abbandonati), il PRG prevede un tetto di 40 nuovi alloggi ed un incremento volumetrico fuori dal centro storico non superiore al 10% del volume esistente (calcolati in un accettabile 6000mc), con massimo 430 nuovi posti letto, il tutto definito sulla base di un Piano Urbanistico Attuativo, di competenza comunale.

Scheda Tecnica: Castelfalfi domani. Il progetto turistico della TUI

La tenuta di Castelfalfi è stata acquistata dalla tedesca TUI, azienda che realizza e gestisce resort turistici di lusso in tutto il mondo. Pochi mesi fa la TUI ha presentato il “Progetto di Fattibilità Castelfalfi”. La TUI porta “tra gli elementi a favore di questo *progetto di sviluppo turistico sostenibile* il crescente declino dei vecchi casali e dell'agricoltura, la situazione urbanistica insoddisfacente del Borgo lungo la strada provinciale (NDR: si parla del borgo nuovo, che è composto in totale da 4, 5 edifici su una strada ampia e con scarso traffico), l'erosione del suolo (NDR: fenomeno non rilevato in alcuna cartografia)”. Stando a quanto scritto dalla TUI, questo “Progetto vuole essere un punto di partenza e un riferimento di un progetto turistico senza eguali nella realtà italiana” con “l'implementazione dell'armonia tra uomo e natura sviluppatasi nei secoli in Toscana”, “pietra miliare nella pianificazione ambientale, rurale e paesaggistica Toscana e Europea”. E ancora “Il paesaggio agricolo con i (4) nuovi villaggi mette al centro un quadro completamente diverso del paesaggio culturale toscano”. Tutto ciò si realizza, secondo le intenzioni della TUI, anche “*curando i corposi*

boschi limitrofi, *definendo* i margini del bosco e mantenendo *appositamente sgombri* (NDR: si deve assicurare al turista la vista panoramica ad ogni costo sulla Toscana/Disneyland!) determinati scorci attraverso i boschi del crinale”, con l’assicurazione che le “aree boschive verranno *preservate ampiamente*” (NDR: spariscono alcune aree boscate, ma il progetto si guarda bene dal definire esattamente quali e quante) anche attraverso la *sostituzione di “un contorno a tratti fitto di bosco di querce* (in alcune zone periferiche, cioè attorno al nuovo campo da golf) con rimboschimenti di pini e cipressi”, probabilmente più gradevoli per gli ospiti di Castelfalfi. Si preannunciano, senza però alcuna valutazione puntuale, 300 nuovi posti di lavoro, in una zona che -come già visto- non ha problemi di disoccupazione ed è già in forte espansione turistica. La stima degli investimenti, 283 milioni di euro (dati TUI) è comunque sicuramente ingente, enorme per un territorio comunale che conta 3.500 residenti. Certa è però l’entità delle volumetrie in gioco, 320.000 mc. Di queste enormi volumetrie, la ristrutturazione dei casali esistenti è calcolata nella misura del 20% (60.000 mc), ma in realtà è molto inferiore, perché delle 27 case coloniche esistenti, 15 “verranno ristrutturate e ampliate come ville indipendenti”, 9 “verranno integrate in una piazza” (?), 1 sarà “integrata nel golf club” e infine soltanto 2 saranno semplicemente ristrutturate. Insomma, nei fatti sparisce o si snatura completamente il patrimonio edilizio esistente nelle campagne, adattando le tipologie edilizie vernacolari alle esigenze turistico/ricettive della TUI. E gli altri 260.000 mc (dati TUI, forse da verificare meglio, comunque avallati dalla Delibera sostanzialmente favorevole della Giunta Comunale di Montaione) da dove provengono? Una parte consistente dal disinvoltato trasporto a chilometri di distanza delle volumetrie agricole parzialmente abbandonate e quindi da recuperare (calcolate dalle TUI in 100.000 mc). Non si comprende, però, come saranno gestite le zone agricole che resteranno fuori dal progetto turistico TUI e che consteranno di svariati kmq. Il dubbio è che si richiederanno tra breve nuove decine di migliaia di mc per le macchine agricole e le abitazioni di giardinieri, disboscatori e contadini? Nel Progetto di Fattibilità non se ne parla, ma incombe il successivo “nuovo centro agricolo” dai contorni e dalle dimensioni incerte e demandato al successivo Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale. Lo stratagemma di deruralizzare, usare i volumi agricoli per fini residenziali e ricominciare poi il giochetto è molto più che una possibilità. Inoltre: i 40 nuovi alloggi previsti dal PRG sono calcolati in 450 mq (quattrocentocinquanta! L’Amministrazione Comunale di Montaione ha dato il suo *placet* a questi numeri!) l’uno, per un totale di 50.000 mc di nuova cementificazione, ciascuno dei 430 nuovi posti letto viene calcolato in 100 mq (cento! Ancora dati stratosferici) cadauno, per un totale di 110.000 mc di nuova edificazione. Queste enormi nuove volumetrie finiscono per 60.000 mc nell’unica area oggi parzialmente degradata e di modesto pregio ambientale, quella circostante alle poche case che compongono il centro recente di Castelfalfi, con la realizzazione di un nuovo Hotel, di un centro benessere, di svariate case e di una piazza centrale. Sono anche le uniche costruzioni chiaramente segnalate in pianta nel progetto di fattibilità TUI, forse perché le più difendibili, o forse semplicemente perché il progetto è tutto sommato ancora molto approssimativo. Le tipologie edilizie non saranno di tipo locale, ma i materiali tradizionali, se adeguatamente impiegati, potranno rendere questo intervento l’unico in qualche maniera accettabile.

Il nodo del progetto è costituito però dai 3 villaggi inventati di sana pianta (Starnino, Sul Lago, San.Pietro), a cui si aggiunge il Robinson Club (che però parte da un’area già parzialmente edificata per occupare la vallata sottostante), nel loro totale 180.000 mc di nuovo cemento in un’area collinare assolutamente intonsa. Le tipologie edilizie e peggio ancora quelle urbanistiche non avranno niente in comune con quelle tipiche toscane, sono

tipologie standard omologanti, basate sul migliore rendimento funzionale/economico del resort (l'unico aggettivo usato nel progetto per descriverle la dice lunga: “accattivanti”). Che si usino i materiali tradizionali e che si recuperi l'acqua piovana è fatto del tutto secondario rispetto all'enormità del falso “storico/urbanistico” che si vuole perpetrare. Il Villaggio S.Pietro, il più esteso e impattante, occupa un'intero versante partendo da un solo casolare debitamente trasformato in “villa”, con “una piazza in alto, una piazza in basso, un'altra piazza vicino al bosco”, con un Hotel circondato da ville e appartamenti definite nel loro complesso “differenti cornici architettoniche”. In Toscana questa connotazione urbana non è mai esistita, a Disneyland può darsi, probabilmente è di prassi in altri resort turistici realizzati per il mondo dalla TUI e allegramente trapiantati qui in Toscana. Che si abbia un paesaggio agricolo con un quadro completamente diverso dal paesaggio culturale toscano, come dice la TUI, è quindi del tutto vero. Quel che si evoca è però esattamente l'opposto dei fini di salvaguardia del PRG vigente e di tutti gli altri strumenti di Pianificazione Territoriale, dal PTCP (che individua in Castelfalfi aree sottoposte a tutela paesistica) al PIT (che contiene salvaguardie immediatamente operanti dal 24.4.2007 a proposito).

Quante saranno le presenze nella Tenuta Agricola di Castelfalfi una volta a regime il progetto? Un calcolo esatto manca, ma il fabbisogno stimato di nuovi 2.450 posti auto (la maggior parte dei quali non interrati, quindi in bella vista) dà una buona prospettiva sulla stima delle presenze, visto che difficilmente si verrà da soli in vacanza e non mancheranno i pullman (la compagnia aerea *Jet Air* è nel progetto). Verosimilmente alcune migliaia di persone, un numero confrontabile con l'intera popolazione comunale di Montaione.

Con queste premesse, fa anche presagire il peggio quel che la TUI prevede per il borgo medievale di Castelfalfi, “Nel Castello verranno integrati (...) circa 10 appartamenti” e “le costruzioni esistenti dovranno essere completamente ristrutturare”. Si intende fare un'opera di “similvero” anche lì? Altra domanda da porsi, difficilissima però la risposta visto che mancano le carte e questa parte del progetto è assai fumosa: quale sarà la superficie complessiva occupata dalle nuove edificazioni e relative pertinenze? 100 ettari è una stima probabilmente per difetto, il nuovo campo da golf non meno di ulteriori 200 ettari. Panorami di Pinocchio, addio per sempre. Ancora sul campo da golf, invece di essere posto nel seminativo semplice a grano come nel campo esistente, esso viene ubicato in un'area attualmente a vigneto ed oliveto. Cosa succeda qui non è meglio precisato, ma con i tagli del bosco circostante che sono sicuri, la cosa più probabile è che si lascino dei relitti degli oliveti e dei vigneti al solo scopo di propinare al turista globalizzato quella che la TUI si immagina sia la Toscana meglio “vendibile”.

Per finire, alcuni aspetti che normalmente sarebbero fondamentali, ma che qui diventano persino secondari a confronto con la colata di cemento che si vuol realizzare. Lo sviluppo agricolo della tenuta è ovviamente del tutto marginale per la TUI, la campagna è solo lo scenario di vendita del prodotto Toscana/Disneyland. Vi sono pochi dati precisi, tra i quali comunque risalta positivamente il passaggio al biologico (l'esigente clientela questo lo apprezzerrebbe, da qui la sua fattibilità), ma non vi sono impegni precisi sulla filiera corta e la commercializzazione dei prodotti tipici locali. La depurazione di tutte le acque reflue connesse all'attività turistico/ricettiva è correttamente indicata nel progetto di fattibilità, ma sorprendentemente non si esplicitano preferenze per la fitodepurazione (?). L'acqua potabile e l'acqua per annaffiare lo sterminato campo da golf sembra provenire dai laghetti artificiali esistenti o in possibile progetto, ma in maniera furbesca e ambientalmente insostenibile la TUI non si lega le mani escludendo a priori la realizzazione di nuovi pozzi artesiani.

Le nostre proposte

Il Progetto di Fattibilità di Castelfalfi viene definito dalla stessa TUI come “*un punto di partenza*”, la Giunta Comunale di Montaione nella sua delibera di approvazione dice che “*le localizzazioni e le tipologie edilizie dei nuovi insediamenti quali rappresentate nel progetto di fattibilità devono essere considerate del tutto indicative*”. Che questo progetto generi dubbi anche nei pochi che sinora si sono espressi a suo favore è incontestabilmente un dato di fatto positivo. **È infatti per noi imprescindibile la sua totale revisione e un ridimensionamento quantitativo che abbia come cardini i seguenti punti:**

- 1) diminuzione consistente delle cubature complessive prospettate, in ogni caso da verificare attentamente se davvero rispondenti agli Strumenti Urbanistici vigenti;
- 2) cassazione completa dei tre nuovi villaggi posti sulle colline e il ridimensionamento del Robinson Club nelle aree circostanti a quelle già urbanizzate;
- 3) definizione di relazioni strette tra le realizzazioni edilizie ed i miglioramenti agricoli, con una verifica della reale necessità di nuove volumetrie agricole;
- 4) rinuncia del taglio del bosco e del ridimensionamento di vigneti e oliveti, operazioni paventate per l’ampliamento del già esistente campo da golf;
- 5) in tema di tutela della risorsa idrica: scelta strategica della fitodepurazione e rinuncia all’apertura di nuovi pozzi artesiani;
- 6) abbandono di ogni idea di creazione di un “nuovo” paesaggio agrario toscano, anche attraverso un’opinabile e omologante rilettura architettonico/urbanistica delle tipologie insediative locali;
- 7) adozione della strumentazione del Bilancio e della Contabilità ambientali entro lo schema di *dibattito pubblico* scelto dalle Istituzioni competenti, onde asseverare scientificamente e senza tema di smentita “*ciò che non si può fare*”.

Legambiente nutre grande fiducia in questo percorso partecipativo, così fortemente voluto dal Sindaco di Montaione Paola Rossetti e apprezzabilmente istruito dal Garante della Comunicazione Regionale prof. Massimo Morisi. Ma, parimenti, investe su di esso grandissime aspettative. Improntate tutte al paradigma, per noi ineludibile, della sostenibilità ambientale. L’auspicio è che, lungo il percorso, nessuno senta nessuno come nemico. Noi di Legambiente avvertiamo tutta la responsabilità del coltivare interlocuzioni inedite se non persino scomode, ma a Castelfalfi si gioca una partita delicatissima non solo per noi, bensì per i futuri scenari del governo del territorio in Toscana. Per questo, tutti noi, insieme: associazioni, società civile, istituzioni, non possiamo davvero permetterci di perderla.