

**RETE DEI COMITATI PER LA DIFESA DEL TERRITORIO**  
**COMITATO PER LA BELLEZZA**  
**COMITATO TERRA DI MAREMMA**

19 agosto 2013

**Alla Regione Toscana**

Assessore all'Ambiente e Energia, Anna Rita Brammerini  
Assessore all'Urbanistica, Pianificazione del territorio e Paesaggio, Anna Marson  
Settore Valutazione Impatto Ambientale, dott.a Paola Garvin

e p.c.

**Alla Provincia di Grosseto**

Assessore al Governo del Territorio, Marco Sabatini  
Assessore all'Ambiente, Patrizia Siveri

**Al Comune di Capalbio**

Sindaco Luigi Bellumori

**All'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone**

**OSSERVAZIONI ALLO STUDIO DI IMPATTO AMBIENTALE PER AGRIALBERGO E  
CAMPO DA GOLF IN LOCALITA' LAGO ACQUATO, COMUNE DI CAPALBIO**

**Il progetto e il suo contesto**

Le valutazioni espresse nell'osservazione non intendono costituire prioritariamente una puntuale verifica di legittimità formale dell'intervento proposto – agrialbergo e campo da golf – rispetto alla disciplina normativa vigente, bensì innanzitutto un contributo alla verifica della compatibilità paesaggistica, territoriale e urbanistica rispetto al contesto nel quale il progetto è inserito.

Il progetto per la realizzazione di un agrialbergo e di un campo da golf si inserisce in uno dei contesti paesaggistici e territoriali meno antropizzati dell'intero territorio comunale di Capalbio, quello del Lago Acquato, non a caso coperto da un insieme complesso di vincoli e prescrizioni.

Nel PS l'area appartiene all'UTOE n. 4 DEL LAGO ACQUATO e su di essa insiste un insieme di vincoli comunali e sovraordinati di estrema rilevanza: SIR, ARPA P42, invariante strutturale per acqua, ecosistema, flora, fauna, nonché i vincoli derivanti dal Dlgs 42/2004 art. 25 - vincolo paesaggistico.

Innanzitutto, la tipologia progettuale proposta per l'agrualbergo a configurazione stellare appare del tutto estranea al contesto paesaggistico, territoriale e urbanistico storicizzato, sia in riferimento agli edifici rurali isolati esistenti sia ai nuclei più o meno consolidati. A tale proposito si può notare come molte fra le più recenti e innovative realizzazioni, anche di consistenti dimensioni, costituite dalle "cantine d'autore" toscane e maremmane in particolare dialogano con il contesto paesaggistico e territoriale nel quale sono inserite attraverso un insieme complesso di assonanze-dissonanze.

La tipologia progettata sembra invece riferirsi ad alcune soluzioni degli insediamenti ricettivi e residenziali degli ultimi decenni, sostanzialmente indifferenti o in contrasto con la trama del contesto paesaggistico, naturalistico e agrario. Tale valutazione acquista particolare rilevanza considerando la dimensione quantitativa dei volumi progettati, oltre 6.000 mc su 22 ha mentre la superficie aziendale complessiva è di 52,3 ha.

Queste sintetiche valutazioni preliminari ci sembrano del tutto pertinenti anche indipendentemente dalle valutazioni di legittimità e compatibilità con la normativa urbanistica e il sistema di vincoli vigenti: SIC, SIR, PIT, PTC, PS e RU comunali richiamati sopra.

### **Compatibilità con il PIT**

I riferimenti normativi del PIT per il caso in oggetto scontano innanzitutto l'evidente differenza di scala di riferimento e la scelta politica regionale a suo tempo effettuata di documento di indirizzo piuttosto che di taglio prescrittivo:

*“Art. 21 - ...La tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico.....è in ogni caso assunta come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa”*

*....Sono altresì da consentire gli interventi funzionali all'esercizio **dell'attività delle aziende agricole** se e in quanto direttamente serventi ai relativi processi produttivi, **limitando il consumo di suolo agro-forestale per altre attività”***

*“Art. 22 - ...**tutelare e valorizzare i territori rurali** secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica*

*....**sostenere le colture agrarie e le attività forestali sostenibili** quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale*

*....contenere e **prevenire l'erosione del territorio** toscano e ridurre i rischi di esondazione e di incendio”*

*“Art. 23 - ...**Nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali** ritenuti ammissibili...debbono comunque concorrere **alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti”**.*

### **Compatibilità con il PTC**

Per quanto riguarda interventi come quello in esame, basti considerare la giusta indicazione della connessione con l'attività agricola e l'aggregazione con i nuclei esistenti.

### **Compatibilità con il PS**

L'art. 33 – UTOE n.4 DEL LAGO ACQUATO definisce un insieme di obiettivi, indirizzi, azioni, limiti e regole di attuazione, dimensioni massime sostenibili: un riferimento normativo ineludibile.

In particolare risulta significativo il divieto dell'alterazione del rapporto fra territorio rurale e sistema insediativo che vede l'antropizzazione diffusa mantenere sostanziali caratteri di ruralità.

Consideriamo alcune indicazioni e prescrizioni della Disciplina di Piano nello stesso art.33:

*“b).....i nuovi edifici rurali, previa approvazione di Piano Aziendale, dovranno essere edificati a integrazione di aggregati esistenti o in modo da formare nuova aggregazione a partire da manufatti e fabbricati esistenti;*

.....

*d) le invariati strutturali, individuate dal presente Piano, sono soggette a inedificabilità, salvo quanto previsto dall'art. 25 comma 14 Per le aziende i cui terreni si trovino in aree ARPA o di rete ecologica in toto o in parte, l'edificazione è ammessa al di fuori di tali aree, pur potendo conteggiare i terreni ivi ricadenti ai fini dell'applicazione dei parametri di cui al PTC e al presente Piano. Vi è ammessa, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli di restauro, anche la ristrutturazione edilizia di edifici eventualmente ivi esistenti, la cui destinazione dovrà essere legata alla fruibilità o al mantenimento e salvaguardia dei valori ambientali e paesaggistici dell'ARPA come del corridoio ecologico.*

.....

E) per le attività integrative di tipo ricettivo per le aziende è ammesso fino a un massimo di **100 posti letto in tutta l'U.T.O.E.**, fermo restando il limite di 50 posti letto per azienda, nonché la firma di apposito atto d'obbligo per il vincolo d'uso a durata almeno decennale;

.....

- è consentita la demolizione e ricostruzione dei manufatti anche in diversa ubicazione laddove ciò migliori lo stato del soprassuolo o del sottobosco, ma **sempre a formare aggregazioni significative con l'esistente;**"

Le indicazioni normative e progettuali contenute nel SIA non appaiono, sotto molti profili, coerenti con lo spirito e la lettera della disciplina citata, riferita all'intera UTOE n. 4.

### **Compatibilità con il RU**

Per quanto riguarda gli aspetti dimensionali è necessario considerare che le volumetrie e le superfici massime consentite per l'agrialbergo dal RU comprendono anche il riuso delle volumetrie e delle superfici degli edifici esistenti, mentre nel progetto queste ultime risultano aggiuntive a quelle complessivamente consentite.

### **Interventi sul Lago Acquato**

Considerata la rilevanza paesaggistica e naturalistica del Lago Acquato, codificata anche dall'insieme dei vincoli presenti, ogni intervento sull'area della zona umida non può che essere impostato su opere di vera e propria rinaturalizzazione, applicando anche i più rigorosi e aggiornati criteri e tecniche della bioingegneria.

Gli interventi nella porzione di Lago di proprietà devono necessariamente essere inseriti in un progetto che riguardi il Lago nel suo complesso e che parta da una documentazione storica sull'origine e sull'evoluzione della zona umida.


Queste fondamentali esigenze sembrano scontrarsi con le previsioni contenute negli elaborati presentati: il "recupero" del Lago risulta sostanzialmente come operazione di inserimento dello stesso nel circuito sportivo (inizio e fine percorso) e alle sue esigenze "tecniche": appare difficile far coincidere queste ultime finalità con quelle di un recupero naturalistico del Lago.

In conclusione: la motivata opposizione al progetto di agrialbergo e campo da golf Lago Acquato è sostanzialmente incentrata su quattro aspetti fondamentali di incompatibilità ambientale e paesaggistica:


- La dimensione quantitativa dei volumi progettati
- Il modello progettuale per l'agrialbergo del tutto estraneo al contesto
- Gli interventi previsti sul Lago Acquato risultano del tutto estranei ad un recupero naturalistico dell'area umida
- Più in generale, il progetto di agrialbergo e di campo da golf risulta estraneo ed avulso rispetto all'attività agricola dell'azienda, operazione che appare quindi sostanzialmente anche in contrasto con quanto prescritto dagli art.li 21, 22 e 23 del PIT regionale.

Ci riserviamo in ogni caso di inviare ulteriori contributi e valutazioni nel corso dello sviluppo della procedura.

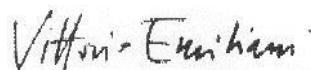
Alberto Asor Rosa



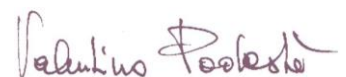
Veziò De Lucia



Vittorio Emiliani



Valentino Podestà



Corinna Vicenzi

