



Comune di Monte Argentario

(Provincia di Grosseto)

Piazzale dei Rioni , 8 – Porto S. Stefano

Tel. 0564-811911

C O P I A

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N°174 DEL 09-10-2012

Oggetto: PROTOCOLLO D'INTESA TRA LA PROVINCIA DI GROSSETO E IL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO - ATTO DI INDIRIZZO

L'anno 2012 addì Nove del mese di Ottobre alle ore 16:00, nella Sala delle Adunanze della Sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale convocata nelle forme di legge.

Presiede l'adunanza l'Ing Arturo CERULLI – Sindaco –

Risultano presenti:	Risultano assenti:
CERULLI ARTURO (Sindaco)	ARIENTI FABRIZIO (Assessore)
SCHIANO PRISCILLA (Assessore)	
TORTORA AFFRICO (Assessore)	
BALLERANO ALFREDO (Assessore)	
AMATO UMBERTO (Assessore)	
LUBRANO MICHELE (Assessore)	
COSTANZO MAURO (Assessore)	
TOT.: 7	TOT.: 1

Partecipa il Segretario Generale Dr. Lucio LUZZETTI, incaricato della redazione del presente verbale.

IL PRESIDENTE

Constatato il numero legale degli intervenuti, dichiara aperta l'adunanza ed invita i presenti alla trattazione dell'argomento indicato in oggetto.

Esaminata la seguente proposta di Delibera di Giunta DGA1 - 34 - 2012 predisposta dall'ufficio Unità di Staff

LA GIUNTA

Premesso che con deliberazione consiliare n. 44 del 18.04.2000 venne adottato il Piano strutturale del comune di Monte Argentario,

che con delibera consiliare n. 67 del 25.07.2012 venne approvato definitivamente il PS di questa amministrazione;

che con atto consiliare n. 61 del 16.09.2010 è stato adottato il R.U., successivamente approvato con delibera consiliare n. 23 del 23.03.2012;

Dato atto che già dopo l'approvazione del PS e già con previsione del PRG è stato realizzato in loc.tà Terrarossa un campo da golf di n.18 buche con ClubHouse ed annessi servizi al turismo e che detto intervento turistico trova origine in natura nel Patto territoriale per lo sviluppo della Maremma Grossetana stipulato il 27.10.1987;

Dato atto che gli interventi di cui sopra sono nel contempo stati ampiamente realizzati e che occorre al fine di garantire lo sviluppo dell'attività turistica in parola procedere ad incrementi sia dei servizi che delle normative realizzate nell'area interessata;

Dato altresì atto che il PTCP, versione 2010, prevede nei suoi sviluppi due ulteriori impianti da golf da realizzarsi in Capalbio e in Magliano e come in virtù di detti nuovi impianti con l'aggiunta di quelle esistenti di Punta Ala e Gavorrano si creerà una rete golfistica provinciale tale da necessitare dello sviluppo delle strutture turistico e recettive a servizio di detto impianto;

Considerato come l'Azienda gestore dell'impianto, per ulteriori incrementi delle attività, ha richiesto un ampliamento delle strutture a servizio del turismo;

Considerato come le esigenze aziendali sono state tradotte in un protocollo d'intesa tra la Provincia di Grosseto e il Comune di Monte Argentario per lo sviluppo dell'attività turistica in parola che compone di premesse oltre 7 articoli;

Ritenuto dover procedere alla stipula del protocollo tra l'Amministrazione Provinciale e questa Amministrazione e indicato come detto assuma mera valenza di intento politico in quanto i procedimenti di Variante al PS e all'R.U. necessari, nonché quelli di VAS, saranno attuati successivamente alla stipula del protocollo come sopra citato;

Ritenuto demandare al Sindaco legale rappresentante pro-tempore la stipula del suddetto protocollo;

Ai sensi dell'art. 49 TUEL 267/00 non necessita di alcun parere tecnico essendo mero atto di indirizzo;

Con voti,

E L I B E R A

- 1) Di approvare il protocollo d'intesa allegato alla presente, quale parte integrante e sostanziale che si compone di n. 7 articoli oltre premessa;
- 2) Di dare atto che il protocollo di cui sopra riveste carattere di mero impegno politico demandandone l'attuazione a successivi atti;
- 3) Di demandare al Sig. Sindaco legale rappresentante pro-tempore la stipula del presente.

DELIBERAZIONE DI GIUNTA COMUNALE N° 174 DEL 09-10-2012

Oggetto: PROTOCOLLO D'INTESA TRA LA PROVINCIA DI GROSSETO E IL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO - ATTO DI INDIRIZZO

LA GIUNTA COMUNALE

- Vista la proposta di deliberazione avanti riportata;
- Dato atto che sulla medesima sono stati espressi i pareri di cui all'art.49 T.U.E.L. n. 267/2000;
- Con votazione unanime, resa ai sensi di legge;

DELIBERA

- 1) Di approvare in ogni sua parte la proposta di deliberazione di cui sopra che qui si intende integralmente riportata;
- 2) Di dichiarare la presente immediatamente eseguibile ai sensi dell'art.134 - 4° comma - T.U.E.L. n. 267/00, con separata ed unanime votazione.

**PROTOCOLLO D'INTESA
TRA
LA PROVINCIA DI GROSSETO
E
IL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**

**PER L'AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA CAMPO DA
GOLF E L'INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO URBANO
DI TERRA ROSSA**

L'anno duemiladodici, il giorno....., del mese di.....

Premesso che:

il Patto Territoriale per lo Sviluppo della Maremma Grossetana, all'art. 7 dell'Accordo tra i soggetti Pubblici stipulato il 27 ottobre 1997, ha previsto nella Scheda B 10 di intervento per Monte Argentario la realizzazione del complesso golfistico Le Piane con una club house da 5000 mc., un campo da golf a 18 buche e una struttura ricettiva di mc.10.000, da realizzarsi con procedure speditive, quindi tramite Conferenza di Servizi *“al fine di pervenire ad una determinazione congiunta di tutte le Amministrazioni interessate con effetto di variazione degli strumenti urbanistici e di sostituzione delle concessioni edilizie”*; che la determinazione conclusiva è stata assunta il giorno 3 giugno 1998 e il 29.09.'98 con Delibera C.P. n. 173;

la Provincia di Grosseto ha approvato il nuovo Piano Territoriale di Coordinamento e relativa VAS il giorno 11 giugno 2010 con Delibera C.P. n. 20, la cui efficacia ha iniziato a decorrere dal 14 luglio 2011, data di pubblicazione sul B.U.R.T.;

il Comune di Monte Argentario ha approvato il proprio Piano Strutturale (PS) con Delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 25 luglio 2002 ed ha adottato il 16 settembre 2010 il Regolamento Urbanistico (RU) con D.C.C. n. 61, poi approvato il 23 marzo 2012 con delibera del C.C. n.23 la cui efficacia ha iniziato a decorrere dal 11 luglio 2012, data di pubblicazione sul B.U.R.T. ;

il Comune di Monte Argentario ha avviato, ancorché prima dell'adozione del RU, il procedimento di variante al Piano Strutturale con Deliberazione del C.C. n.28 del 23 aprile 2010 e relativa VAS, per l'ampliamento della struttura ricettiva all'interno del Campo da Golf di M. Argentario, specificando che data la natura della variante, ha inteso intraprendere la procedura concertativa dell'Accordo di Pianificazione anche in funzione del nuovo PTC, al tempo dell'Avvio della variante stessa, solo adottato;

Considerato che:

il PTC 2010 della Provincia di Grosseto all'art. 29 delle Norme espressamente dedicato all'offerta turistica, riconosce al settore turistico un ruolo trainante ai fini dello sviluppo provinciale, *“non solo in termini di contributo intrinseco alla formazione del P.I.L., ma anche e soprattutto in termini di spillover e di effetti indotti”*;

inoltre il PTC “individua nel territorio provinciale una marcata vocazione a un turismo di qualità fondato su una fruizione non massificata di attrattive irripetibili e fortemente identitarie, nonché di estesa stagionalità, dal momento che l’insieme di tali attrattive offre motivi di appetibilità tali da soddisfare un’ampia gamma di esigenze lungo l’intero arco dell’anno.”

il campo da golf a 18 buche di Monte Argentario - Le Piane- è annoverato fra i Capisaldi Infrastrutturali del Tempo Libero di Interesse Strategico provinciale (Scheda 10E del PTC), così come fra gli Indirizzi per la Cooperazione delle Politiche di Sviluppo (Scheda 15A del PTC, punto 21.), nella “Città” d’Acqua e Pietra, a cui Monte Argentario appartiene, è riportato che: *“Nel campo dell’offerta golfistica l’obiettivo è la realizzazione sostenibile di nuovi campi da golf a 18 buche a Capalbio, Magliano e l’ampliamento a 18 buche di quello di Maremmello (Orbetello): La previsione privilegerà la tematica ambientale e la qualità morfo-insediativa in un’ottica di perequazione degli effetti redistributivi. Le modalità organizzative dovranno garantire la costituzione di un effettivo circuito che includa anche il campo delle Piane (Monte Argentario).”*, a sancire la connessione dello stesso in una rete complessiva provinciale;

il Piano Strutturale di Monte Argentario delinea la struttura del golf all’interno dell’UTOE n.2 di Terrarossa a “dominante insediativa”che *“racchiude le aree dell’insediamento costiero sparso sorto a margine del confine lagunare, da S. Liberata (connessione del monte col tombolo di Giannella), passando per il nucleo di Terra Rossa alla spiaggia di Feniglia (connessione col Monte col Tombolo di Fenigliae comprende i territori interni delle Piane. Si tratta di una unità territoriale che il PS riconosce a dominante insediativa, nella quale nuclei di insediamento residenziale convivono con quelli turistici e con una notevole concentrazione di attività per lo sport e il tempo libero di rilievo comunale e territoriale (campo da golf, polo, centro sportivo locale)”*;

da tali premesse, il PS all’art. 36 SSFI.7 – *Cittadella dello Sport* articola il Sottosistema Funzionale Integrato in tre differenti comparti:

- SSFI.7.1 Centro sportivo locale delle Piane, comprensivo dello stadio comunale, di servizi sportivi e di una piscina pubblica;
- SSFI.7.2 Centro Golf, comprensivo di un campo da golf a 18 buche, club house e annessi strutture ricettive, come da Accordo per il Patto Territoriale per la Provincia di Grosseto del 27.10.’97 e dalla apposita Conferenza di Servizi (Determinazione conclusiva del 3.6.’98 e D.C.P. n. 173 del 29.9.’98), sopra menzionata;
- SSFI.7.3 Centro Equestre, comprensivo del Campo di Polo e ulteriori attività ippiche connesse.

il Piano Strutturale comunale stabilisce di assumere per il Sottosistema Funzionale Integrato SSFI.7 come opera pubblica determinante, il depuratore di Terra Rossa ed annovera tra gli “Obiettivi locali” specifici per il Centro Golf AT 7.4 e AT7.5 :

- *“la realizzazione di un campo da golf professionale, di almeno 18 buche, comprensivo di annessi di servizio, club house e strutture ricettive, come da progetto definito nel Patto Territoriale per la Provincia di Grosseto, dopo verifica delle compatibilità ambientali in ordine soprattutto al fabbisogno idrico e a condizione che venga contestualmente realizzata la bonifica dell’area di discarica RSU”*;
- *la realizzazione di un’adeguata dotazione di parcheggi pubblici, per almeno 100 posti auto*;

sempre il PS prevede nelle *“Dimensioni di Programma”* per il Centro Golf le seguenti volumetrie: club house da 5000 mc., strutture ricettive per 10.000 mc. e 100 posti auto (parcheggi pubblici) dedicati al servizio della struttura, su un totale di 550 per l'intero Sottosistema Funzionale Integrato;

il PS evidenzia tra le *“funzioni caratterizzanti”* quelle *“che prevedono lo sviluppo delle attrezzature di servizio al turismo e alla comunità locale, in particolare per quelle di tipo sportivo, che devono convivere con le funzioni agricole presenti da sempre e non devono alterare quelle ecologiche relative alle connessioni tra ecosistema lagunare ed ecosistema montano”*;

il PS definisce come *Schema Direttore* e di cui alla Schede Grafiche allegate al Piano (Schede e Normative: Schema di Assetto SSFI.7 e Corridoio Lagunare SSFI. 4), il sistema della mobilità di accesso e interna a tutta l'area, comprensiva delle previsioni di parcheggi dedicati e di interesse locale e il Sistema di interscambio Terrarossa e come invarianti: l'effettiva disponibilità idrica *“a totale copertura dei fabbisogni indotti dallo sviluppo delle attività sportive programmate”* ed il ripristino della *“continuità dei corridoi ecologici di attraversamento dell'area”*;

nelle Tavole di PS l'area del campo da golf e relativa struttura ricettiva sono inserite fra le *“aree di trasformazione intensiva ATI”* - SSF1 Cittadella dello Sport- così come individuata nella Tav. 7 *“parchi e servizi”*.

nelle Tavole di RU (elaborato C) l'area in questione è catalogata FrP.2- Zona per attrezzature sportive *“Golf Le Piane”* e nelle Norme è riportata all'art.45 che recitano: *“nelle more della variante al PS, avviata con Delibera CC del 23.04.2010, sono consentiti interventi sulle strutture esistenti fino alla ristrutturazione edilizia RE2 di cui all'articolo 7, punto 5.2 delle presenti norme”*;

la variante al Piano Strutturale avviata dal Comune il 23 aprile 2010 e relativa VAS, si pone quale obiettivo l'ampliamento della struttura ricettiva all'interno del Campo da Golf di M. Argentario, quale *“struttura riconosciuta a livello internazionale che ha di fatto esaurito le proprie capacità edificatorie”* e ancora che la variante si pone come obiettivi, così sintetizzati:

1. *promuovere uno sviluppo dell'attività turistica all'interno della struttura del campo da golf di Monte Argentario, attraverso un incremento dimensionale della capacità ricettiva;*
2. *destagionalizzare l'offerta in maniera da offrire ospitalità durante tutto l'arco dell'anno e non legata essenzialmente alla fruizione del mare, in maniera da garantire una ricaduta occupazione per il territorio;*
3. *garantire la salvaguardia del patrimonio collinare e comunque tutto il contesto paesaggistico di riferimento, in coerenza con il Pit e il Ptc;*
4. *garantire le salvaguardie delle risorse essenziali (aria, acqua, suolo e sottosuolo, biodiversità e paesaggio, energia, clima acustico, rifiuti), attraverso specifiche prescrizioni sulla qualità architettonica e sul risparmio energetico, specie per quanto attiene all'approvvigionamento idropotabile, allo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;*
5. *ridurre al massimo il consumo di suolo inedito, prevedendo gli ampliamenti in stretta connessione con il costruito.*

Preso atto che:

la struttura turistica in questione è inserita nell'ambito di Terra Rossa, fortemente antropizzato ed infrastrutturato che ha acquisito nel tempo caratteristiche urbane, ove coesistono molteplici realtà, tutte a *“dominante insediativa”* e come riconosceva già il PS nel 2002: *“omissis nella quale nuclei di insediamento residenziale convivono con quelli turistici e con una notevole concentrazione di attività per lo sport e il tempo libero di rilievo comunale e territoriale”* così come individuate nel Piano Strutturale, ancorché allora non tutte realizzate e per questo allora non riconoscibile come ambito urbano;

tale insediamento ha quindi necessità oggi di essere identificato nel suo complesso, come *“ambito urbano”* in cui riconoscere come facenti parte del sistema, le seguenti strutture” esistenti:

- il nucleo residenziale di Terra Rossa, quantificabile come superficie complessiva in 8,00 ha ca.;
- la Cava di calcare di Terra Rossa, ricompresa nel Piano delle Attività Estrattive provinciale (P.A.E.R.P.) e di cui alla D.C.P. n.49 del 27.10.2009, al n.166 delle *“Cave dismesse e Abbandonate”*;
- il Depuratore Intercomunale di Orbetello – Monte Argentario in esercizio dal ..., a servizio dei centri abitati di Orbetello, Orbetello Scalo, Albinia, Talamone, dei Campeggi Osa-Albegna, di Ansedonia, Porto S. Stefano, Porto Ercole, Pozzarello e Terra Rossa;
- il sito della Ex-discarda di Rifiuti Solidi e Urbani;
- la Stazione Ecologica comunale per la raccolta differenziata degli R.S.U.;
- le Strutture di Servizio alla Mobilità esistenti e da realizzare nell'ambito del corridoio multimodale (Porto S. Stefano-S.Liberata-Terra Rossa-Porto Ercole), quale viabilità extraurbana di interconnessione sovracomunale e di cui all'art.91 del RU: Rete viaria;
- l'albergo Argentario Golf Resort & Spa con 146 posti letto e connesso impianto sportivo: Campo da Golf a 18 buche di 78 ha circa.

Terra Rossa possiede pertanto nel suo insieme nell'ambito del territorio di Monte Argentario, caratteristiche tali da essere riconosciuta negli Strumenti Urbanistici comunali parimenti agli *ambiti urbani* di Porto Santo Stefano, Pozzarello e di Porto Ercole;

in tale contesto, la struttura turistica esistente Argentario Golf Resort & Spa con 146 posti letto e connesso impianto sportivo: Campo da Golf a 18 buche a servizio del campo da golf, rappresenta una attività ed una realtà produttiva strategica per l'intero territorio provinciale, in quanto facente parte di una rete golfistica di grande qualità di rilievo internazionale, registrando numerose presenze;

tale Albergo oltre che registrare un'elevata partecipazione da parte della comunità dei residenti alle attività sportive, fornisce occupazione ad un numero consistente di dipendenti;

nonostante i risultati di flusso turistico registrati nella struttura, anche a causa dell'attuale fase di congiuntura economica sfavorevole, la stessa per mantenere l'obiettivo di destagionalizzazione turistica ed occupazionale, necessita di un potenziamento e di una integrazione funzionale e dimensionale, in quanto oggi sottodimensionata nella capacità ricettiva (146 posti letto), quindi non sostenibile dal punto di vista economico e finanziario;

per garantire, quindi consolidare la presenza di tale iniziativa imprenditoriale nel territorio provinciale, occorre che la stessa sia potenziata prevedendo azioni concrete di rilancio e sviluppo;

nell'obiettivo della sopravvivenza, del potenziamento, quindi del rilancio di tale struttura ricettiva, occorre nel contempo garantire il mantenimento della qualità complessiva e percettiva del contesto paesaggistico di riferimento, la salvaguardia degli assetti e delle caratteristiche ambientali, quindi la tutela dei beni e delle risorse essenziali del territorio, l'uso corretto delle componenti insediative con criteri di inserimento a basso impatto, di contenimento di suolo, di elevata qualità tipo-morfologica (aderente all'esistente), nonché con previsione di interventi di adeguate mitigazioni laddove necessario;

del resto l'Albergo, oltre a ricadere –come già rilevato- sull'asse urbanizzato ed infrastrutturato che comprende l'insediamento di Porto Santo Stefano-Pozzarello, Santa Liberata, Terra Rossa-Orbetello e Porto Ercole, costituendo in tal senso un'appendice dello stesso asse, non determina impatti paesaggistici negativi, essendo ubicato in una depressione morfologica ("conca" naturale) non percepibile o visibile né dalle strade né dal mare, quindi ben contestualizzato dal punto di vista paesaggistico-ambientale.

PER TUTTO QUANTO SOPRA

LA PROVINCIA DI GROSSETO E IL COMUNE DI MONTE ARGENTARIO

CONCORDANO

Art. 1

Le premesse fanno parte integrante del presente Accordo e costituiscono i presupposti su cui si fonda il consenso delle parti.

Art. 2

L'ambito urbano

Le Amministrazioni provinciale e comunale condividono l'individuazione nel PS tra gli insediamenti e la specificazione nel RU *dell'ambito urbano* di Terra Rossa (con relative prestazioni qualitative e prestazioni funzionali) secondo i criteri del PTC 2010 della Provincia di Grosseto, in cui riconoscere come facenti parte del sistema, le seguenti strutture esistenti:

- il nucleo residenziale di Terra Rossa, quantificabile come superficie complessiva in 8,00 ha ca. e avente una S.U.L. di ha con n. abitanti;
- la Cava di calcare di Terra Rossa, ricompresa nel Piano delle Attività Estrattive provinciale (P.A.E.R.P.) e di cui alla D.C.P. n.49 del 27.10.2009, al n.166 delle "Cave dismesse e Abbandonate";
- il Depuratore Intercomunale di Orbetello – Monte Argentario in esercizio dal ..., a servizio dei centri abitati di Orbetello, Orbetello Scalo, Albinia, Talamone, dei Campeggi Osa-Albegna, di Ansedonia, Porto S. Stefano, Porto Ercole, Pozzarello e Terra Rossa;
- il sito della Ex-discarda di Rifiuti Solidi e Urbani;
- la Stazione Ecologica per la raccolta differenziata degli R.S.U.;

- le Strutture di Servizio alla Mobilità esistenti e da realizzare nell'ambito del corridoio multimodale (Porto S. Stefano-S.Liberata-Terra Rossa-Porto Ercole), quale viabilità extraurbana di interconnessione sovracomunale e di cui all'art.91 del RU: Rete viaria;
- l'albergo Argentario Golf Resort & Spa con 146 posti letto e connesso impianto sportivo: campo da golf a 18 buche di 78 Ha circa.

Tale perimetrazione dovrà essere effettuata nel rispetto dei criteri insediativi del PTC, quali: definire e accrescere l'identità urbana di ciascun centro (nella fattispecie quella di Terra Rossa), definendo il sistema delle funzioni qualificanti (in tal caso residenziali, turistiche e di servizi), concentrare la crescita in aderenza ai tessuti esistenti con finalità di integrazione e ricucitura dei margini (in tal caso il contesto urbanizzato e infrastrutturato di Terra Rossa), precludere la formazione di nuovi nuclei autonomi, evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conclusa, quindi contenere il consumo di suolo.

Tale individuazione costituisce un caso unico e peculiare, non ripetibile nel restante contesto comunale.

Art. 3 **Il dimensionamento**

1) Le Amministrazioni provinciale e comunale condividono una modifica al PS ed al RU (Tavole e Norme) ai sensi della L.R. 1/05 e della L.R 10/'10 e l.m.i. per l'ambito urbano di Terra Rossa e di cui all'art.3, ampliando le dotazioni previste della struttura alberghiera ai sensi della LR 42/2000 e s.m.i. per complessivi n.266 posti letto (attuali n. 146 posti letto) articolate nel seguente modo:

A) "Casa Madre" (art. 28, L.R. 42/00) con un incremento di n. 40 posti letto per un totale di n. 186 posti letto complessivi (esistenti n. 146): in ampliamento all'Albergo esistente, quindi integrate con il corpo principale e realizzate sulle ali esterne dello stesso (S.U.L. mq. 750);

B) "Dipendenze" (art. 28, L.R. 42/00) con una previsione di 80 posti letto in n. 20 unità abitative, così come consentito dall'art. 26, c. 4 della L.R. 42/00 per una capacità ricettiva non superiore al 40% di quella complessiva: *Resort diffuso*, idoneo ad ospitare famiglie con permanenze medio-lunghe -con vincolo di pertinenzialità con l'Albergo non potendo essere alienate autonomamente e separatamente dallo stesso, con gestione alberghiera unitaria e con la centralizzazione dei servizi alberghieri senza distacchi funzionali, gestionali e operativi (S.U.L. 2500 mq.);

C) "Servizi Generali" costituiti da 15 *unità di foresteria* (da 4 posti letto ciascuna per un totale di 60) adibite ad esigenze abitative esclusivamente del personale dipendente alberghiero (con contratto di lavoro), con vincolo di pertinenzialità con l'Albergo non potendo essere alienate autonomamente e separatamente dallo stesso- oltre ai relativi spazi comuni dedicati ai servizi (mensa, asilo, palestra e parco attrezzato), con destinazione a servizi per il personale dipendente. Tale possibilità è subordinata alla presentazione di un piano finanziario atto a dimostrare la necessità di n.60 unità di personale per il funzionamento della struttura a pieno regime.

2) Le Amministrazioni provinciale e comunale condividono la modifica del PS e del RU (Tavole e Norme) ai sensi della L.R. 1/05 e della L.R 10/'10 e l.m.i. nel rispetto del dimensionamento

complessivo programmato con il PS per le residenze, all'interno dell'ambito urbano di Terra Rossa, prevedendo:

- n. 34 nuovi Alloggi limitrofi all'Albergo (ricadenti all'interno dell'ambito urbano di cui all'art. 2) e con l'erogazione a livello centrale di servizi alberghieri comuni, con obbligo del mantenimento della centralità gestionale e di continuità paesaggistico-ambientale con il resto del compendio alberghiero, secondo la tipologia del *Condo Hotel* (unità residenziali: 136 posti letto) e con specifiche clausole nei singoli contratti d'acquisto, da inserire nei successivi atti di trasferimento (sul mq. 4250 mq.).

Tale intervento consente di attingere dal budget complessivo degli alloggi previsti nel PS trasferendo gli stessi nell'ambito di Terra Rossa. Le nuove strutture dovranno essere connesse funzionalmente all'Albergo con l'erogazione centrale dei servizi alberghieri comuni, quali: utilizzo dell'ingresso principale della struttura alberghiera senza altra viabilità carrabile di accesso (impiego di percorsi pedonali e golf-car elettriche-solari), utilizzo della portineria, dei parcheggi-garage, lavanderia, ristorazione, mantenimento unità ricettive e aree verdi, servizi navetta, ecc., da regolarsi mediante un apposito Regolamento.

Inoltre, su tali alloggi dovrà vigere l'obbligo del non frazionamento e della non modificazione della destinazione d'uso per almeno 20 anni dalla fine dei lavori.

3) Le Amministrazioni provinciale e comunale condividono la modifica al PS ed al RU (Tavole e Norme) ai sensi della L.R. 1/05 e della L.R. 10/10 e l.m.i. escludendo dall'ambito urbano di Terra Rossa così come sopra descritto e definito, il Campo da Golf Le Piane che dovrà permanere nel territorio aperto.

4) Le Amministrazioni provinciale e comunale condividono l'inserimento nel PS e nel RU (Tavole e Norme) ai sensi della L.R. 1/05 e della L.R. 10/10 e l.m.i. la previsione di un *campo pratica* aggiuntivo all'area del golf (5 piazzole, area gioco e putting green) per migliorare le dotazioni sportive e di addestramento, ponendo l'obbligo alla Soc. della fruizione a tutti i ragazzi interessati al di sotto dei 14 anni, residenti nella Provincia.

Art. 4 **Le dotazioni**

1) Le Amministrazioni provinciale e comunale condividono la modifica del PS e del RU (Tavole e Norme) ai sensi della L.R. 1/05 e della L.R. 10/10 e l.m.i. per la previsione di una *serra botanica* all'interno dell'area golfistica (varie essenze arboree, arbustive e floreali); l'accesso a tale struttura dovrà essere garantito, oltre che agli ospiti della struttura alberghiera, anche a soggetti esterni ed in particolare a scolaresche.

2) Le Amministrazioni provinciale e comunale condividono l'individuazione del PS e del RU (Tavole e Norme) ai sensi della L.R. 1/05 e della L.R. 10/10 e l.m.i. anche per la previsione e di un *eliporto* anche per servizi sociali (elisoccorso, WWFF, Protezione Civile e Guardie Forestali), la riapertura di alcuni *sentieri storici* per escursioni naturalistico-ambientali e la valorizzazione delle *emergenze storiche minori* per consentirne la visibilità e la fruibilità in un circuito turistico organizzato.

3) Le Amministrazioni provinciale e comunale condividono inoltre al previsione nel PS e nel RU la relativa viabilità di accesso per la struttura alberghiera, attraverso il completamento della viabilità esistente a servizio degli impianti sportivi nel loro complesso, in Loc. Le Piane (“Cittadella dello Sport”): campo di polo, stadio comunale e piscina.

Art. 5

L’iter urbanistico

1) Il Comune di Monte Argentario si impegna pertanto a concludere l’iter urbanistico intrapreso con l’Avvio del procedimento di variante al Piano Strutturale con Deliberazione del C.C. n.28 del 23 aprile 2010 e relativa VAS, per l’ampliamento della struttura ricettiva all’interno del Campo da Golf di M. Argentario, contestualmente all’iter del RU proponendo per il nuovo *ambito urbano* di Terra Rossa l’incremento delle dotazioni dei posti letto, il numero di alloggi e S.U.L., così come previste nell’art. 3 del presente Accordo, utilizzando il dimensionamento ancora disponibile nel PS e di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n. 67 del 25 luglio 2002, da specificare poi nella disciplina del RU.

2) Il Comune si impegna a prevedere nelle Norme Urbanistiche l’obbligo per la Soc. di realizzare gli interventi previsti con caratteristiche costruttive di bioarchitettura, con materiali bioecologici, oltre all’obbligo del contenimento dei consumi energetici (anche con il ricorso ad energie rinnovabili); l’obbligo per il privato alla centralizzazione dei servizi alberghieri che dovranno essere forniti esclusivamente dall’Albergo esistente senza facoltà di realizzare distacchi funzionali, gestionali e operativi.

3) Le Amministrazioni provinciale e comunale si impegnano a verificare, anche con i competenti uffici regionali, l’iter da seguire per l’approvazione definitiva della variante al PS ed al RU.

Art. 6

Convenzione

La Società proprietaria della struttura che realizza l’impianto dovrà impegnarsi a stipulare a favore del Comune di Monte Argentario una convenzione contenente una serie di obblighi ed oneri comunque vincolanti e irrevocabili a carico della Soc. stessa, per eventuali successori e/o aventi causa a qualsiasi titolo e relativi a: quelli elencati negli articoli 3, 4 e 5 del presente Accordo, il Regolamento concernente uso, manutenzione ed esercizio condominiale dei servizi nei nuovi alloggi (con impegno inderogabile ad inserire tale clausola anche nei successivi contratti di trasferimento di tali unità), un Piano di sistemazione ambientale complessivo, la realizzazione della rete di distribuzione dell’acqua potabile occorrente, l’allontanamento delle acque di rifiuto a mezzo di fognatura e relativo innesto in quella esistente e tutto quant’altro il Comune di Monte Argentario riterrà necessario e utile porre come adempimento e obbligo a carico della Ditta. Inoltre, la Soc. dovrà impegnarsi ad assumere (con contratto di lavoro) n. 60 nuovi addetti ed a classare tutti gli immobili costruiti di cui al punto 1 dell’art.3 in classe “D” e alla gestione unitaria di tutti gli immobili di cui ai punti 1 e 2 dell’art.3 per anni 20 pena decadenza dei permessi a costruire.

Art. 7

L'accesso alla Cittadella dello sport

La Provincia di Grosseto si impegna ad adeguare lo svincolo sulla SP 440 per garantire una idonea fruibilità degli impianti sportivi nel loro complesso: campo da golf, campo di polo, stadio comunale, piscina e relativo accesso alla struttura alberghiera così come recepito dal Comune nei propri Strumenti Urbanistici.

**Il Presidente della Provincia
di Grosseto**
Leonardo Marras

**Il Sindaco del Comune
di Monte Argentario**
Arturo Cerulli