



# PROVINCIA di GROSSETO

Area Pianificazione e Gestione Territoriale

Strumenti e Atti n 19/2010

Allegati: n.1

Al Sindaco del Comune  
di Monte Argentario  
Piazzale dei Rioni, 8  
58019 PORTO S. STEFANO

p.c. Alla Regione Toscana  
Direzione Generale delle  
Politiche Territoriali e Ambientali  
Via di Novoli, n. 26  
50127 FIRENZE

**OGGETTO** : Comune di Monte Argentario – D.C.C. n. 91 del 05/11/2013 –Adozione ai sensi art. 17 della LRT n.1/2005 e avvio fase di consultazione sul rapporto ambientale ai sensi dell'art. 24 della LRT 10/2010 della variante al P.S. e R.U. per "Nuovo ambito urbano Terrarossa e ampliamento Argentario Golf Resort". Contributi e osservazioni.

In riferimento alla deliberazione in oggetto ed alla relativa documentazione trasmessa, con nota prot. n. 29017 del 18/11/2013, anche in riferimento ai contenuti del Protocollo di Intesa siglato il 20/12/2012 fra questa Amministrazione Provinciale ed il Comune di Monte Argentario, nonché della ns. nota prot. 137486 del 7/08/'13, si presentano i contributi e le osservazioni di seguito riportate ai sensi degli artt. 17 e 27 della L.R.1/05.

## Piano Strutturale

### Norme di Attuazione

#### Art. 14 Utoe 2 Terrarossa 1 Delimitazione

Per le aree che costituiscono l'ambito urbano di Terrarossa occorre specificare che tale individuazione costituisce un caso unico e peculiare (così come riportato nel Protocollo), pertanto non ripetibile nel restante contesto comunale. Inoltre occorre precisare per l'Albergo Argentario Resort & Spa che le quantità indicate sono riferite ai posti "letto".

#### 2 Obiettivi locali

OI.2.14

Il Protocollo, ferme restando le valutazioni espresse dall'Ufficio Aree Protette e Biodiversità (di cui in allegato), contiene la previsione di un *elipporto* anche per servizi sociali (elisoccorso, WWFF, Protezione Civile e Guardie Forestali) oltre alla riapertura di alcuni *sentieri storici* per escursioni naturalistico-ambientali, nonché la valorizzazione delle *emergenze storiche minori*, per consentirne la visibilità e la fruibilità in un circuito turistico organizzato. Inoltre occorre precisare l'espresso impegno della società proprietaria, previa autorizzazione sul progetto da parte della Provincia, a realizzare anche la nuova viabilità di accesso alla cosiddetta "Cittadella dello Sport". Altresì occorre sia inserita la previsione di una serra botanica all'interno dell'area golfistica (con varie essenze arboree, arbustive e floreali), precisando che l'accesso a tale struttura sia garantito, oltre che agli ospiti della struttura alberghiera, anche a soggetti esterni ed in particolare a scolaresche.

Il Protocollo, ferme restando le valutazioni espresse dall'Ufficio Aree Protette e Biodiversità, contiene 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.

#### **c.4 ter - Vincoli di edificabilità per Argentario Golf Resort**

Si ritiene necessario integrare la Norma relativamente all'intervento con destinazione urbanistica ad alloggi, prevedendo tra gli obblighi anche quello del non frazionamento.

### **Regolamento Urbanistico**

#### **Norme di Attuazione**

#### **Art. 45 - Attrezzature sportive private di interesse generale**

##### **c.4 Interventi consentiti**

##### **4.6.2 Zona per attrezzature sportive "Golf Le Piane (Frp2)"**

Tenuto conto che la variante al P.S. ed al R.U. interessa anche l'Ambito in questione, si ribadiscono le considerazioni sopra espresse (v. Art. 14 PS) in riferimento alla previsione di un campo pratica aggiuntivo all'area del golf (5 piazzole, area gioco e putting green) e relativa fruizione per i giovani residenti nella Provincia di Grosseto.

#### **Scheda - Comparto " Argentario Golf Resort " - Tn 4.1**

Occorre che le disposizioni di tale Scheda, oltre a quanto riportato circa il dimensionamento, contengano tutte le altre condizioni previste all'art. 3 del Protocollo di Intesa e nella fattispecie al Punto C) "Servizi Generali".

#### **2. Prestazioni qualitative**

##### **2.2 Condizioni generali**

##### **2.2.2. Opere pubbliche o di interesse pubblico**

Anche in considerazione di quanto espresso dall'Ufficio Aree Protette e Biodiversità, sulla previsione dell'Eliporto e del Sentiero storico-naturalistico di collegamento con la "Fonte" dell'acquedotto lorenese, è necessario approfondirne gli aspetti di dettaglio (quest'ultimo anche ai fini cartografici), per una loro compiuta valutazione. Tali approfondimenti sono peraltro indicati anche per la Serra botanica nell'art. 42 delle NTA dello stesso R.U..

##### **2.3. Caratteri tipologici e costruttivi**

Si ritiene necessario integrare la norma definendo i criteri insediativi per il successivo Piano Attuativo nel rispetto di quanto previsto dall'art. 2 del Protocollo di Intesa e nella fattispecie "concentrare la crescita in stretta aderenza ai tessuti esistenti con finalità di integrazione e ricucitura" (...), "evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa, quindi contenere il consumo di suolo". Inoltre si rinvia a quanto espresso in riferimento alla Tav. 7 P.S. Variante e all'Elaborato C, E.4, D.4 di R.U..

##### **2.4 Interventi consentiti**

##### **2.4.2 Parametri urbanistici**

Superficie Utile Lorda ( SUL ) aggiuntiva:

- "Servizi generali" alberghieri mq. 3.000,00

Occorre che tale punto, oltre a quanto sopra specificato, sia integrato precisando che si tratta di 15 unità di foresteria (da n.4 posti letto ciascuna per un totale di n.60).



#### 2.2.4. Convenzione

Si ritiene necessario integrare la norma precisando che la convenzione dovrà contenere tutti gli impegni, gli obblighi ed oneri previsti nell'art. 6 del Protocollo di Intesa. Per cui, la Società:

*"1) (...) 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 dell'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.*

*2) (...) si impegna inoltre a realizzare i nuovi alloggi solo successivamente alle diverse fasi di ampliamento del complesso turistico-ricettivo, secondo le modalità disciplinate e le unità minime di intervento definite dalla convenzione stessa".*

Inoltre occorre che nella Scheda sia prevista la redazione di un apposito Regolamento interno sui servizi alberghieri, che definisca tutte le condizioni precisate dall'art. 3, c. 2) del Protocollo di Intesa, quindi dell'art. 14 c. 4ter delle N.T.A. del P.S. relativamente ai n.34 alloggi contigui all'albergo.

#### 2.5 Prescrizioni particolari

Si ribadisce quanto espresso in riferimento alla serra botanica ed all'eliporto.

#### **Tavv. R.U. Elaborato C, E.4, D.4 e Tav. 7 P.S. Variante**

Per quanto attiene la perimetrazione complessiva dell'ambito urbano di Terra Rossa individuato dalla variante agli strumenti ed atti urbanistici, si rende necessario -al fine di contenere il consumo di suolo- ridurre negli elaborati cartografici il perimetro di intervento mantenendo il più possibile le aree a prevalente carattere agricolo (Ea) e le aree a prevalente carattere naturale (En), così come definite dal R.U.. A tal fine il perimetro di intervento, dipartendosi dalla "ex cava" posta lungo la S.P. di Porto Ercole, è opportuno si attesti sul lato est al limite della strada podereale ivi presente a "confine" dei terreni più acclivi quindi riducendo gran parte della porzione VrP Tcr che si sviluppa dietro il distributore carburanti (Cd Tcr); così come va riconsiderata l'area VrP Tcr localizzata a confine delle aree Fr.3 Tcr e Fr.4 Tcr; altresì, si ritiene debba essere valutato l'inserimento dell'area VrP Tcr posta a nord della S.P. di Porto Ercole.

Infine, da un'analisi dall'elaborato B.1 "risorse naturali" del vigente R.U. comunale, alcune porzioni dell'area "R" (destinata a nuova edilizia residenziale - v. tavola finale di variante, "schema distributivo"), risultano in parte classificate come "bosco" ed in parte classificate come "ambienti aperti naturali". A tal proposito si evidenzia che l'articolo 17, comma 2.2 del R.U. non consente la trasformazione territoriale ai fini edilizi all'interno dei boschi e che l'art. 18, comma 2.3 non consente la realizzazione di nuove costruzioni, con l'eccezione delle costruzioni agricole indicate nella parte Quarta, Titolo II, delle stesse norme. Pertanto per quanto sopra indicato relativamente ad alcune porzioni dell'area "R", la disciplina comunale attualmente vigente non consente la trasformazione territoriale a carattere edilizio - residenziale.

Alla presente, si allega copia del parere della U.P. Aree Protette e Biodiversità prot.218774 del 23/12/2013.



**PROVINCIA  
di GROSSETO**

*Area Pianificazione e Gestione Territoriale*

Questo Ufficio rimane comunque a disposizione per ulteriori chiarimenti e confronti in merito, anche ai fini di un rapporto reciproco di sinergia tra Enti nei principi di cui all'art.27 della L.R.T. n.1/2005 ed in base al Protocollo siglato il 20/12/2012 di cui in premessa.

Il Responsabile dello Sviluppo del  
Territorio e Energie Rinnovabili  
*Arch. Lucia Gracili*

*Il presente documento è sottoscritto digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e del T.U. 445/2000 e conservato, secondo la normativa vigente, negli archivi della Provincia di Grosseto.*

*Servizio Sviluppo del Territorio e Energie Rinnovabili  
U.P. Strumenti ed Atti Territoriali*

*Contatti:*

*Il Responsabile Sviluppo del Territorio e Energie Rinnovabili è l'Arch Lucia Gracili e-mail [l.gracili@provincia.grosseto.it](mailto:l.gracili@provincia.grosseto.it)*

*Il Referente della U.P. Strumenti ed Atti Territoriali è Roberto Fommei - e-mail [r.fommei@provincia.grosseto.it](mailto:r.fommei@provincia.grosseto.it).*

*Gli atti sono a disposizione presso l'Ufficio competente: U.P. Strumenti ed Atti Territoriali, Via Cavour, 16 - Grosseto -  
Tel. 0564/484770/786 Fax 0564/20845, aperto al pubblico il lunedì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e il giovedì dalle ore 9.00  
alle ore 13.00 e dalle 15,30 alle 17,00.*