

**COMUNE DI MONTE ARGENTARIO**  
Provincia di Grosseto

---



**VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO  
PER L'INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO URBANO DI TERRAROSSA  
E PER L'AMPLIAMENTO DELLA STRUTTURA RICETTIVA  
ARGENTARIO GOLF RESORT**

**DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI  
IN MERITO ALLA PROCEDURA VAS**

ai sensi della L.R.T. 10/2010

MAGGIO 2014

---

*Sindaco*  
Arturo Cerulli

*Ufficio Urbanistica/staff*  
Arch. Tiziana Di Segna

*Assessore all'Urbanistica*  
Michele Lubrano

*Segretario Comunale*  
*Dirigente unità di staff – settore urbanistica-*  
Dott. Lucio Luzzetti

*Garante della comunicazione*  
Rosanna Bani

*Responsabile del procedimento*  
Arch. Marco Pareti

---

Per la Variante in oggetto adottata con Delibera di Consiglio Comunale n.91 del 05.11.2013 e pubblicata sul BURT n.46 in data 13.11.2013 sono pervenute, ai sensi della L.R. 10/2010, le osservazioni di seguito elencate:

### *ENTI PUBBLICI*

**OSSERVAZIONE n. 01** del 16.12.2013 nota pot. 43579

Acquedotto del Fiora

- (omissis....) le attuali dotazioni, garantite da due allacci alle reti idriche gestite da questa azienda, dovranno essere aumentate di 0.7 l/s con punte estive ipotizzabili di 1 l/s.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispongono l'integrazione della Scheda di Comparto Tn 4.1 del R.U. al punto 2.5.1 come di seguito riportato.

*2.5 Prescrizioni particolari*

*2.5.1. Realizzazione di un serbatoio di Comparto per garantire il volume di compenso necessario al fabbisogno degli ospiti e degli abitanti e per le funzioni insediabili, della dimensione prescritta dall'Ente Gestore del servizio idrico. Le dotazioni, garantite da due allacci alle reti idriche gestite da Acquedotto del Fiora, dovranno essere aumentate di 0.7 l/s con punte estive di 1 l/s.*

\*\*\*\*\*

**OSSERVAZIONE n. 02** del 16.12.2013 nota pot. 43579

Bacino Regionale Ombrone

- Premesso che con nota n° 29107 del 18/11/2013 l'Amministrazione Comunale di Monte Argentario ha richiesto a questo Bacino un contributo nell'ambito del procedimento di cui all'oggetto, si fa presente che il Bacino stesso si è espresso sulla coerenza al PAI della Variante con parere n° prot. 256020 in data 9/10/2013. Si ricorda, comunque, che nel caso in cui fra l'adozione e l'approvazione dello strumento urbanistico, a seguito di ulteriori studi di natura idraulica o geologica, emergessero nuove aree a pericolosità idraulica o geomorfologica molto elevata ed elevata, o, ulteriori ridefinizioni di pericolosità esistenti, il Comune dovrà inviare i suddetti studi al Bacino per il relativo parere di merito, ai sensi degli artt. 8, 16 e 25 delle Norme di Piano del PAI.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si sono predisposte le opportune integrazioni richieste dall'Ente che si è espresso con un parere favorevole allegato agli atti di approvazione.

\*\*\*\*\*

**OSSERVAZIONE n. 03** del 22.11.2013 nota prot. 301189/N. 060.030

Ufficio Tecnico del Genio Civile di Area Vasta Grosseto-Siena

- A seguito del controllo effettuato sulle indagini geologiche tecniche redatte a supporto della Variante in oggetto, sono state richieste integrazioni con nota prot. 301189/N.060.030 del 22/11/2013, alla quale si rimanda integralmente di seguito :

- L'assegnazione della fattibilità dovrà essere effettuata sulla base della zonizzazione delle previsioni della Variante riportate nell'elaborato Tn 4.1;
- Le condizioni di fattibilità della previsione denominata "Residenza", in parte ricadente in pericolosità geomorfologicamente elevata, dovranno essere individuate sulla base del punto 3.2.1 delle Direttive di cui al D.P.R.G. n. 53/R del 25/10/11;
- Le condizioni di fattibilità della previsione denominata "Adeguamento viabilità esistente", in parte ricadente in pericolosità idraulica molto elevata ed elevata, dovranno essere individuate sulla base dei punti 3.2.2.1 e 3.2.2.2 delle Direttive, considerato anche quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 21/2012 e s.m.i.;
- Le condizioni di fattibilità delle previsioni denominate "Residenza" e "Albergo", in parte ricadente in pericolosità idraulica elevata del Fosso Sant'Antonio, dovranno essere individuate sulla base del 3.2.2.2 delle Direttive;
- Per le previsioni "Adeguamento viabilità esistente" e "Albergo" dovrà essere prescritto il rispetto dell'art. 36 del PIT (D.C.R. 72/2007) e dell'art.1 della L.R. 21/2012 e s.m.i., rispettivamente, per il Fosso dei Frati, per il Fosso di Sant'Antonio e per un suo affluente in destra idraulica.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si sono predisposte le opportune integrazioni richieste dall'Ente che si è espresso con un parere favorevole allegato agli atti di approvazione.

\*\*\*\*\*

**OSSERVAZIONE n. 04** del 23.12.2013 nota prot. 218774

Provincia di Grosseto. Area Pianificazione e Gestione del Territorio

*N.T.A. del PIANO STRUTTURALE:*

- *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".

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispongono la modifica dell'art.14 delle N.T.A. del P.S. come di seguito riportato.

1. Delimitazione

*(omissis.....)*

*L'ambito insediativo di Terrarossa costituisce un caso unico, peculiare e non ripetibile all'interno del territorio del Comune di Monte Argentario.*

\*\*\*

2 *Obiettivi locali*

*Ol.2.14*

- Il Protocollo d'Intesa contiene la previsione di un eliporto anche per servizi sociali (elisoccorso, WWFF, Protezione Civile e Guardie Forestali), la riapertura di alcuni sentieri storici per escursioni naturalistico-ambientali, nonché la valorizzazione delle emergenze storiche minori, l'esplicito 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, contiene infine 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.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispongono la modifica dell'art.14 delle N.T.A. del P.S. al punto 2 "*Obiettivi locali*", con l'introduzione di nuovi obiettivi come di seguito riportato.

2. Obiettivi locali (Ol)

*(omissis.....)*

*Ol.2.4.1 valorizzazione dei sentieri storici per escursioni naturalistico-ambientale, nonché la valorizzazione delle emergenze storiche minori, per consentirne la visibilità e la fruibilità in un circuito turistico organizzato.*

*(omissis.....)*

*Ol.2.10.1 Realizzazione di una serra botanica all'interno dell'area golfistica, aperta anche a soggetti esterni, per la valorizzazione delle essenze arboree, arbustive e floreali tipiche della zona.*

*Ol.2.10.2 Realizzazione di un campo pratica per il golf, di numero 5 piazzole, all'interno dell'ambito golfistico del Resort Golf Hotel in particolare all'interno del campo da golf esistente.*

*(omissis.....)*

*Ol.2.15 Realizzazione di un eliporto per il traffico privato e per i servizi sociali (elisoccorso medico, vigili del fuoco, protezione civile, etc.).*

\*\*\*

#### *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.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispose la modifica dell'art. 4 ter. "*Vincoli di edificabilità per Argentario Golf Resort*" delle N.T.A. del P.S. come di seguito riportato.

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

*(omissis....) dopo 20 anni il legame tra il resort e gli alloggi può rimanere inalterato o eventualmente destinato al turistico ricettivo. Sarà inoltre vietato il frazionamento delle singole unità immobiliari al fine di non incrementare il numero degli alloggi totali previsti.*

\*\*\*

#### *N.T.A. del REGOLAMENTO URBANISTICO:*

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

#### *c.4 Interventi consentiti*

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

- Si ribadiscono le considerazioni 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.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si rimanda a quanto già controdedotto per il medesimo ente alla quindicesima alinea.

\*\*\*

- 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".

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** In relazione all'art. 3, punto C) "Servizi Generali" del Protocollo di Intesa, viene stralciata tale previsione predisponendo la rettifica della scheda di comparto ai punti 2.4.2 e 2.4.3 come riportato successivamente nella controdeduzione all'osservazione alla Scheda di Comparto circa il punto 2.4 *Interventi Consentiti*.

\*\*\*

## *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..

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si procede alla riduzione di alcune previsioni, quale il sentiero storico-naturalistico per il quale viene previsto solo un posizionamento di cartellonistica CAI. Per i restanti interventi si rimanda al Rapporto Ambientale integrato. Si predispone inoltre la modifica della Scheda di comparto Tn4.1 "Argentario Golf Resort" come di seguito riportato.

### 2.2.2. Opere pubbliche o di interesse pubblico

*L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, per le quali ulteriori aspetti di dettaglio sono demandati al successivo P.A., nonché alla eventuale (se necessaria) cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:*

- ~~Adeguamento dello svincolo esistente~~ *Realizzazione di un nuovo innesto sulla provinciale N°440 di Porto Santo Stefano, a norma del Codice della Strada con categoria " F ", per migliorare l'accesso al Golf Resort attraverso la strada vicinale delle Piane, ~~che avrà le~~ con le caratteristiche ~~delle di strade urbane locali~~ strada urbana locale ~~di categoria "E", ai sensi del nuovo Codice della Strada ( larghezza di 5,00 ml : due corsie di 2,5 ml );~~*
- *Eliporto, comprensivo delle opere e servizi ad esse collegate ( viabilità illuminazione, aree a verde etc.);*
- *Serra Botanica, finalizzata alla conoscenza delle specie autoctone comuni e rare per scopi didattici e turistici;*
- *Sentiero storico-naturalistico di collegamento con la "Fonte" dell'acquedotto lorenese ~~senza intervenire sul sentiero attuale e con la sola messa in opera di cartellonistica di segnalazione tipo CAI.~~*

\*\*\*

### 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.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Oltre ad un approfondimento di quanto osservato riportato all'interno del Rapporto Ambientale integrato, si predispone l'integrazione della Scheda di comparto Tn 4.1 "Argentario Golf Resort" al punto 2.3 come di seguito riportato.

### Disposizioni aggiuntive:

- *l'ampliamento della "Casa Madre" dovrà svilupparsi, con caratteristiche architettoniche, materiche , formali e di sagoma coerenti all'esistente, lungo le ali della struttura alberghiera;*
- *le nuove realizzazioni relative alle "Dipendenze" e alle "Residenze" ~~e ai "Servizi Generali",~~ all'interno dell'ambito urbano di Terrarossa le cui caratteristiche insediative sono quelle di*

*strutture di piccole e medie dimensioni, saranno inseriti in modo organico nel contesto morfologico-ambientale esistente, sia per tipologia che per materiali, seguendo gli andamenti naturali del terreno.*

- L'intervento dovrà evitare l'uso di tipologie insediative tipiche della lottizzazione urbana, caratterizzata da singoli lotti, strade carrabili di smistamento e penetrazione, parcheggi, marciapiedi, pubblica illuminazione, recinzioni di proprietà per ogni singolo edificio, tipologie edilizie a schiera e in linea.*
- Concentrare la crescita in stretta aderenza ai tessuti esistenti con finalità di integrazione e ricucitura dei margini*
- Precludere la formazione di nuovi nuclei autonomi, evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conclusa.*

\*\*\*

## 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).

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Viene stralciata la previsione delle 15 unità foresteria. Oltre alla riduzione delle quantità è stato ridotto anche il perimetro dell'ambito urbano (si rimanda all'osservazione dell'Ente Regione Toscana). Si predispongono conseguentemente la rettifica della scheda di comparto ai punti 2.4.2 e 2.4.3 come di seguito riportato.

### 2.4.2 Parametri urbanistici

*Superficie territoriale totale : ~~165.049~~ 128.220 mq. circa*

*Superfici parziali:*

- Albergo “Casa Madre” e “Dipendenze” mq. ~~91.553 (-67.378 + 24.175)~~ 73.190 (58.680 + 14.510)*
- ~~“Servizi generali” alberghieri mq. 8.846~~*
- “Residenze” mq ~~40.290~~ 30.670*
- Serra, Eliporto, verde, parcheggi, etc mq. 24.360*

*Superficie Utile Lorda ( SUL ) aggiuntiva:*

- Albergo “Casa Madre” e “Dipendenze” mq. 3.250,00 per un numero di posti letto pari a 120 (si applicano le disposizioni di cui all'art.78 del NTA.*
- “Servizi generali” alberghieri mq. ~~3.000,00~~ 1.500*
- “Residenze” mq. 4.250,00 per un numero massimo di 34 alloggi di 125 mq di SUL media come previsto dall'art. 78 punto 4.6 del R.U. relativamente alla superficie media minima.*

*Volumetria aggiuntiva:*

- Albergo “Casa Madre” e “Dipendenze” mc. 12.000,00
- “Servizi generali” alberghieri mc. ~~10.000,00~~ 4.000
- “Residenze” mc. 15.000,00

Altezza:

- albergo ~~e servizi~~ ml. 9,00
- residenza e dipendenze ml. 7.00 Piani fuori terra: 2
- servizi ml 3.00

Parcheggi privati:

- Albergo e Servizi: 1mq/10mc
- Residenza : 1mq/10mc garantendo comunque 1 posto auto/unità immobiliare

Spazi Pubblici:

- Verde:  $3.800/2 + (2.700 - 375) = mq. 4.225$
- Parcheggi :  $(3.800/2 + 375) = mq. 2.275$
- Strade
- Percorsi pedonali e golf-car

Verifica Standard:

- abitanti insediabili  $150 \times 18 \text{ mq./ab. (DM.1444/68)} = 2.700 \text{ mq.}$  ( di cui 375 mq. a parcheggi  
 -  $4.750 \text{ mq. di SUL} \times 80/100 \text{ mq/mq per Albergo e Servizi Alberghieri (DM.1444/68)} = 3.800 \text{ mq.}$   
 Totale =  $6.500 (2.700 + 3.800) \leq (4.225 + 2.275) = 6.500$

*E' consentito il cambio di destinazione d'uso della struttura esistente ubicata all'interno dell'oliveto secondo quanto previsto dalla zona omogenea “Residenze”.*

### 2.4.3 Modalità di attuazione

*Piano Attuativo convenzionato di iniziativa privata*

\*\*\*

#### 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.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispose l'integrazione della Scheda di comparto Tn 4.1 “Argentario Golf Resort” al punto 2.2.4 come di seguito riportato.

#### 2.2.4. Convenzione

*La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, previsti dal PA. Essa deve in particolare:*

- *garantire la completa e corretta realizzazione dell'intervento e il mantenimento delle destinazioni d'uso previste;*
- *disciplinare il regime giuridico dei suoli;*
- *definire le opere di interesse pubblico con le relative forme di garanzia;*



- *definire le modalità di attuazione degli interventi e delle attività in essere;*
- *definire le forme di utilizzazione e di manutenzione degli spazi pubblici;*
- *la convenzione dovrà disciplinare gli impegni della società proprietaria della struttura secondo quanto definito all'articolo 6, punto 1 e 2 del protocollo d'intesa tra Comune di Monte Argentario e Provincia di Grosseto. Per cui, la Società:(...) 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.  
(...) 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 la convenzione dovrà prevedere un apposito regolamento interno sui servizi alberghieri, così come definito all'articolo 3, comma 2 del suddetto protocollo e relativamente a quanto disciplinato dal Piano Strutturale, articolo 14, comma 4 ter delle NTA, per i 34 alloggi.*

\*\*\*

- 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.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si rimanda all'integrazione della Scheda di comparto Tn 4.1 "Argentario Golf Resort" al punto 2.2.4 come sopra riportato.

\*\*\*

**ELABORATI GRAFICI del REGOLAMENTO URBANISTICO e del PIANO STRUTTURALE:**

- 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.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si è ridotta la superficie dell’Ambito Urbano di Terrarossa in adeguamento alla zona ATS del Piano Strutturale, in particolare si è ridotta la superficie relativa alla nuova espansione escludendo la zona a servizi e riducendo le dipendenze e le residenze anche al fine di evitare l’area boscata. L’accoglimento dell’osservazione ha comportato la modifica dei seguenti elaborati grafici del Regolamento Urbanistico: Elaborato C- Elaborato D.4 -Elaborato E.4

\*\*\*

- 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”.

**CONSIDERAZIONI: PARZIALMENTE ACCOLTA.** E’ stata eliminata completamente la nuova espansione corrispondentemente all’area boscata. Per quanto concerne le aree classificate dal R.U. “*ambienti aperti naturali*” si ritiene che, essendo la stessa una previsione esclusiva del R.U., con la presente variante si interviene relativamente all’area di nuova espansione alla rimozione di detta classificazione nel rispetto del Piano Strutturale, essendo la classificazione data dal R.U. una disciplina provvisoria coincidente temporalmente con la validità quinquennale dello stesso Atto di Governo, mentre va comunque rispettata la coerenza con il Piano Strutturale che nell’ottica della presente variante, di creare un nuovo ambito urbano con una nuova zona di espansione, presenta una variazione della Tavola 2 “Sistemi territoriali” con l’inserimento di un nuovo ambito per *aree di possibile trasformazione ad uso prevalentemente residenziale, produttivo e turistico-alberghiero.*

L’accoglimento parziale dell’osservazione ha comportato quindi la rettifica dell’elaborato B.1 “risorse naturali” del vigente R.U. e la variazione della tavola 2 “Sistemi territoriali” di P.S.

\*\*\*

Provincia di Grosseto. UP Aree Protette e Biodiversità

- In via preliminare, lo Studio pervenuto non presenta alcuna planimetria finalizzata a meglio comprendere i rapporti di collocazione delle opere con l'area SIR.

**CONSIDERAZIONI: PARZIALMENTE ACCOLTA.** Lo Studio pervenuto non presenta alcuna planimetria finalizzata a comprendere i rapporti di collocazione delle opere con l'area SIR in quanto l'intero territorio del Comune di Monte Argentario, ad eccezione delle aree già urbanizzate, è ricompreso nel perimetro SIR.

\*\*\*

- (omissis....) Si deve constatare come la realizzazione di un eliporto possa rappresentare un esempio di indebito ed effettivo incremento del consumo del suolo, tra l'altro con una analoga struttura esistente nello stesso comune (area svincolo per Feniglia).

**CONSIDERAZIONI: NON ACCOLTA.** Non si rileva la presenza di un eliporto presso lo svincolo della Feniglia. La struttura a cui l'osservazione fa riferimento è una base temporanea di atterraggio con rifornimento per far fronte ad eventuali incendi boschivi nel promontorio, che non ritrova alcun riscontro urbanistico e che comunque la Protezione Civile dal 12.02.2014 ha comunicato di dismettere. La stessa Protezione Civile, favorevole alla realizzazione di un eliporto regolare nella zona delle Piane, così come da previsione di Variante, ha mostrato la volontà di essere coinvolta nelle successive fasi di progettazione, ritenendo l'intervento importantissimo ai fini della tutela ambientale del promontorio.

\*\*\*

- Anche l'ampliamento del campo scuola rappresenta un'opera scarsamente evidenziata nello Studio.

**CONSIDERAZIONI: PARZIALMENTE ACCOLTA.** L'ampliamento del campo scuola ricade già in un'area destinata a campo da golf e si sviluppa per una superficie di dimensioni irrisorie rispetto all'intero campo da golf. Comunque tale ampliamento è affrontato nel Rapporto Ambientale integrato.

\*\*\*

- Questa UP ritiene importante ricevere chiarimenti in merito alla progettualità e scopi più generali prospettati per il previsto sentiero storico-naturalistico.

**CONSIDERAZIONI:** ACCOLTA. Si procede alla riduzione di alcune previsioni, quale il sentiero storico-naturalistico per il quale viene previsto solo un posizionamento di cartellonistica CAI. Si predispose la modifica della Scheda di Comparto Tn 4.1 del R.U. punto 2.2 come di seguito riportato.

2.2.2. Opere pubbliche o di interesse pubblico

*L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, per le quali ulteriori aspetti di dettaglio sono demandati al successivo P.A., nonché alla eventuale (se necessaria) cessione gratuita delle relative aree alla Amministrazione Comunale:*

- ~~adeguamento dello svincolo esistente~~ *Realizzazione di un nuovo innesto sulla provinciale N°440 di Porto Santo Stefano, a norma del Codice della Strada con categoria " F ", per migliorare l'accesso al Golf Resort attraverso la strada vicinale delle Piane, ~~che avrà le con le~~ caratteristiche ~~delle di strade urbane locali~~ strada urbana locale di categoria "E", ai sensi del ~~nuovo Codice della Strada ( larghezza di 5,00 ml - due corsie di 2,5 ml);~~*
- *Eliporto, comprensivo delle opere e servizi ad esse collegate ( viabilità illuminazione, aree a verde etc.);*
- *Serra Botanica, finalizzata alla conoscenza delle specie autoctone comuni e rare per scopi didattici e turistici;*
- *Sentiero storico-naturalistico di collegamento con la "Fonte" dell'acquedotto lorenese ~~senza intervenire sul sentiero attuale e con la sola messa in opera di cartellonistica di segnalazione tipo CAI.~~*

\*\*\*\*\*

**OSSERVAZIONE n. 05** del 02.01.2014

Rete dei Comitati per la difesa del territorio. LEGAMBIENTE, WWF, COMITATO PER LA BELLEZZA, COMITATO TERRA DI MAREMMA

OSSERVAZIONI DI ORDINE GENERALE:

- L'operazione immobiliare investe un'area vastissima, con nuove rilevanti volumetrie, in un territorio già profondamente modificato secondo la strategia perdente delle seconde case e della cementificazione diffusa, mentre un futuro sostenibile è legato alla tutela e alla riqualificazione del patrimonio esistente.
- La classificazione di un nuovo ambito urbano di Terrarossa appare ingiustificata e strumentale in quanto supportata in sostanza unicamente dalle piccole poche residenze esistenti e dall'albergo Argentario Golf Resort.

**CONSIDERAZIONI:** NON ACCOLTA. L'Ambito Urbano di Terrarossa non è altro che una presa d'atto di una situazione esistente, come esaustivamente argomentato nel documento di VAS del Rapporto Ambientale. Relativamente alle volumetrie ed al consumo del suolo, va sottolineato che il dimensionamento, sia in termini di SUL che di cubatura, è stato ridotto in ragione anche

dell'accoglimento delle osservazioni di Regione e Provincia. Inoltre le previsioni di Variante non prevedono assolutamente la realizzazione di “seconde case” in quanto è basilare e imprescindibile la gestione unitaria ventennale degli alloggi, secondo lo schema del Condo Hotel, così come previsto dallo stesso PIT all'art.24, con finalità turistico-ricettive. Ad avvalorare il tutto anche l'introduzione della prescrizione nell'art. 14 delle N.T.A. del P.S. punto 4 ter, che, allo scadere del ventennio dalla fine lavori, vincola il legame tra il Resort e gli alloggi, che può rimanere inalterato o eventualmente può essere destinato solo al turistico ricettivo. E' inoltre vietato il frazionamento delle singole unità immobiliari, al fine di non incrementare il numero degli alloggi. Infine va sottolineato che tale intervento di Variante ricade, già attualmente, all'interno dell'ambito destinato dal vigente R.U. all'articolo 45 come “*attrezzature sportive private di interesse generale - Frp.2 Golf Le piane*”, e non certo in un ambito territoriale naturale o agricolo.

\*\*\*

#### FATTIBILITA' ECONOMICO-FINANZIARIA:

- Assenza di un piano economico-finanziario, atto necessario per evitare che l'operazione si configuri come mera speculazione finanziaria e immobiliare.

**CONSIDERAZIONI: NON ACCOLTA.** L'assenza di un piano economico-finanziario è dovuta al fatto che tale strumento non è previsto nella fase di pianificazione né del Piano Strutturale né del Regolamento Urbanistico. Le norme comunque, anche in ragione dell'accoglimento delle osservazioni degli Enti consultati, sono state integrate per garantire una chiara e palese gestione unitaria dei nuovi alloggi a scopo turistico-ricettivo, legati ad una struttura d'eccellenza, così rilevante per l'economia del Comune di Monte Argentario, con l'obiettivo di garantire un'offerta turistica stagionalizzata ed un significativo incremento occupazionale, configurandosi, in tal modo, come struttura di pubblica utilità per l'intero territorio.

\*\*\*

#### CONTRASTO DELLE VARIANTI CON LE PRESCRIZIONI DEL R.U.:

- Le nuove residenze – 34 nuovi alloggi di seconde case – sono previste in Ambiti Naturali Aperti dove non sono consentite nuove edificazioni salvo costruzioni agricole, come prescritto nell'elaborato B1 Risorse Naturali e all'art. 18 comma 2.3.c del R.U.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA PARZIALMENTE.** E' stata eliminata completamente la nuova espansione corrispondentemente all'area boscata. Per quanto concerne le aree classificate dal R.U. “ambienti aperti naturali” si ritiene che, essendo la stessa una previsione esclusiva del R.U., con la presente variante si interviene relativamente all'area di nuova espansione alla

rimozione di detta classificazione nel rispetto del vigente Piano Strutturale, essendo la classificazione data dal R.U. una disciplina provvisoria coincidente temporalmente con la validità quinquennale dello stesso Atto di Governo, mentre va comunque rispettata la coerenza con il Piano Strutturale vigente. Si conferma inoltre l'importanza strategica e di pubblica utilità della struttura ricettiva, in particolare per la destagionalizzazione dei flussi turistici e l'importante ricaduta occupazionale sull'intero territorio.

L'accoglimento parziale dell'osservazione ha comportato la rettifica dell'elaborato B.1 "risorse naturali" del vigente R.U. , con la rappresentazione del nuovo ambito urbano.

\*\*\*

CONTRASTO DELLE VARIANTI CON LA LETTERA E LO SPIRITO DELLA NORMATIVA E DELLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE E REGIONALE. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: NON ACCOLTA .** E' inesistente tale contrasto osservato, si rimanda a tal proposito ai contributi inviati sia dalla provincia che dalla Regione con le relative controdeduzioni.

\*\*\*\*\*

**OSSERVAZIONE n. 06** del 02.01.2014

ANGELO PROPERZI per ASSOCIAZIONE WWF PROVINCIALE

- I 37.000 mc di nuove volumetrie sono considerati ingiustificati alla luce del movimento turistico prodotto dalla società Argentario Golf Resort. Volumetrie peraltro sottratte al dimensionamento del P.S. e alle residenze stabili. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: NON ACCOLTA .** Tale osservazione non si accoglie in quanto nella Variante si utilizza parte del dimensionamento previsto dal vigente Piano Strutturale ed inoltre la struttura ricettiva si configura di fondamentale importanza strategica per il territorio comunale, sia per la destagionalizzazione dei flussi turistici che per la significativa ricaduta occupazionale.

\*\*\*\*\*

**OSSERVAZIONE n. 07** del 09.01.2014 nota prot. 0005845

REGIONE TOSCANA. Direzione generale governo del territorio. Settore pianificazione territoriale

- Si ricorda che dal 17/10/2007 è entrato in vigore il P.I.T. , e che con D.C.R. n. 32 del 16/06/2009 è stata adottata l'implementazione del P.I.T. per la disciplina paesaggistica. La disciplina dei beni paesaggistici è quindi parte integrante del P.I.T. e pertanto dovrà essere dimostrata la compatibilità delle trasformazioni e delle azioni previste dalla variante adottata con i valori paesaggistici espressi dalla pianificazione regionale, con particolare riferimento ai contenuti della Disciplina di Piano del P.I.T. e della scheda d'ambito n.26 "Argentario".

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispongono l'integrazione del Rapporto Ambientale al punto 2.3.1 come di seguito riportato.

### 2.3.1 Il piano di indirizzo territoriale regionale

(omissis...)

*L'area oggetto dell'intervento di variante urbanistica è soggetta, come l'intero territorio del Comune di Monte Argentario, a vincolo paesaggistico, di cui al DM 21/02/1958 - G.U. n.54 del 3 marzo 1958, con la seguente motivazione: "...perché, nel suo complesso, costituisce un caratteristico quadro naturale di non comune bellezza, ricco di punti di vista accessibili al pubblico dai quali si può godere la visuale panoramica di un tratto della costa maremmana.", così come riportato nella sezione 4 dell'allegato A del PIT della scheda n.26 Argentario. Le trasformazioni e le azioni previste dalla variante urbanistica risultano perfettamente compatibili con le finalità di vincolo contenute nel Decreto Ministeriale ed in particolare:*

*a) l'intervento è stato collocato sotto la quota di 40 metri s.l.m., pari a quella dell'attuale struttura alberghiera e quindi molto più in basso della linea di crinale e completamente inserito all'interno dell'oliveto, in parte esistente e in parte di nuova piantumazione; a questo proposito alcune zone interessate dalla vegetazione a gariga verranno ripristinate ad oliveto, secondo la maglia colturale dell'impianto originale;*

*l'intervento non risulta visibile da " punti di vista accessibili al pubblico " ad eccezione della strada di accesso al convento dei Frati Passionisti. Questa strada risulta peraltro totalmente interna al bosco di macchia mediterranea e priva di affacci e di belvedere se non in prossimità del Convento stesso. La vista verso l'intervento proposto risulta notevolmente lontana e da alta quota e quindi difficilmente percettibile anche in ragione della scelta tipologica adottata, che prevede il " tetto giardino " e dalle mitigazioni arboree e arbustive previste dalle norme tecniche di attuazione. Queste soluzioni rendono ancora meno evidente l'intervento nel contesto paesaggistico esistente; l'intervento non interferisce sulle " visuali panoramiche della costa maremmana ", in quanto lo stesso è situato sul versante collinare opposto alla laguna ed ai relativi tomboli costieri, senza interessare il crinale.*

*b) In relazione alla " tutela e valorizzazione degli insediamenti contemporanei e delle relazioni con il contesto paesaggistico e ambientale " , della scheda n° 26 " Argentario " del PIT, la dimensione dell'intervento risulta perfettamente compatibile. Infatti l'intervento proposto, sia per qualità architettonica e formale ( tetto giardino e mitigazioni previste ), che per la localizzazione all'interno di un ambito insediativo esistente di cerniera tra il complesso alberghiero e la lottizzazione di Terrarossa con i relativi impianti e infrastrutture esistenti ( depuratore comprensoriale, ex discarica, ex cava, area per stoccaggio inerti ) risulta, per le sue dimensioni, relative alle superfici occupate, equivalente a circa 1/5 dell'intera area*



urbana esistente. Inoltre gli “ insediamenti contemporanei “, nel caso specifico, risultano essere di scarsa qualità formale e architettonica ( vedi l’edificato di Terrarossa e delle sopraelencate strutture di servizio ), oltre al degrado paesaggistico e ambientale del contesto esistente, percettibile in modo evidente lungo la strada denominata dell’ “acquedotto leopoldino “, unica viabilità di accesso al Golf Resort. L’intervento, con le sue opere accessorie, consentirà un recupero paesaggistico e ambientale dell’intero contesto, al fine di migliorare il sistema insediativo esistente.

c) Con la realizzazione del campo da golf e con altre dinamiche recenti di uso del suolo, il paesaggio agricolo delle piane è stato integrato con il nuovo paesaggio golfistico. Il permanere di tali elementi, ad esempio di parte degli oliveti mosaicati nei green o situati nei versanti dell’adiacente poggio calcareo, costituisce oggi una mitigazione degli impatti paesaggistici e ambientali delle nuove opere e un arricchimento della qualità del campo da golf e della sua offerta di “paesaggio” e “ambiente”. Ad oggi permane ancora la presenza di una dominanza agricola per la piccola pianura di Terrarossa nelle aree esterne all’impianto sportivo esistente come in gran parte delle altre vallicole che sono state interessate da processi di abbandono ma soprattutto da intensi processi di urbanizzazione. Peraltro l’area delle Piane è già stata interessata dalle previsioni del PS e del vigente RU relativamente al nuovo complesso sportivo della “Città dello Sport”, oltre all’impianto sportivo del Polo ed a quello del Golf, con destinazione urbanistica a servizi di interesse generale nel territorio rurale, Fr.1, FrP.2, FrP.3.

Quindi l’intervento oggetto di variante (ampliamento della struttura ricettiva Argentario Golf Resort & SPA), ricade non in zona agricola ma totalmente all’interno dell’area individuata dal PS e dal RU come impianto sportivo, in aree non utilizzate dal percorso golfistico ( buche, green, etc.) all’interno di un oliveto abbandonato e di una superficie a gariga. Il poggio calcareo a confine con la lottizzazione esistente di Terrarossa, è dominato dagli oliveti nei suoi versanti meridionali e nord-orientali, e da mosaici di garighe e praterie aride su litosuoli (ampelodesmeti), a costituire un elemento emergente del paesaggio locale. Questo poggio inoltre, costituisce una separazione visiva tra l’attuale Resort e la laguna di Orbetello, costituendo quindi uno schermo naturale dal punto di vista paesaggistico. L’intervento proposto ricade sul versante opposto alla laguna del poggio suddetto, mentre l’altro versante fa parte paesaggisticamente del complesso lagunare, che presenta un notevole valore paesaggistico, incrementato dalla adiacente presenza dei caratteristici tomboli (della Giannella e della Feniglia) e dell’antico borgo di Orbetello.”

d) L’intervento proposto risulta coerente e compatibile rispetto alla fascia costiera prospiciente la laguna, così come dimostrato alla lettera a) del presente capitolo e per le relazioni con gli “ insediamenti contemporanei “ si precisa quanto segue:

- le “ regole per la razionalizzazione degli insediamenti esistenti e la loro riqualificazione urbanistica al fine di ridurre al minimo indispensabile la crescita urbana ”, sono già definite nel Regolamento Urbanistico recentemente approvato;
- il “ contenimento di nuovi impegni di suolo...”è stato attuato con la notevole riduzione delle superfici oggetto della variante, sia per le aree destinate alla “ Casa Madre “, che alle “ Dipendenze “, ai “ Servizi “ e alle “ Residenze “, rispetto a quelle previste in sede di adozione del Piano, oltre alle riduzioni delle SUL e delle volumetrie complessive;



- *le modifiche apportate alle NTA e alla scheda del RU, consentono di tutelare sia i margini dell'insediamento che dei varchi inedificati (vedi intervento a " grappolo );*
  - *le regole previste per la progettazione degli assetti urbani, è coerente con la matrice insediativa tipica del l'Argentario, caratterizzata da strutture insediative di impianto recente, per lo più realizzate nel secondo dopoguerra, ad eccezione del contesto di Porto Ercole e, limitatamente, di Porto Santo Stefano;*
  - *le modifiche apportate alle NTA ed alla scheda del RU, a seguito dei contributi e delle osservazioni, hanno migliorato notevolmente la qualità degli atti regolativi e quindi anche delle norme necessarie per assicurare la qualità progettuale dei nuovi insediamenti, anche in rapporto agli elementi identitari locali, consentendo linguaggi architettonici contemporanei di qualità ( vedi anche lettera b ) del presente capitolo ).*
- e) L'intervento, così come adeguato a seguito dei contributi e delle osservazioni, risponde adeguatamente alle indicazioni sopraelencate. Infatti le norme inserite nella scheda del RU, impediscono la realizzazione della tipica lottizzazione urbana, non interferiscono sulle visuali della costa maremmana ( vedi lettera a ) e favoriscono un'alta qualità urbanistica ed edilizia dell'ampliamento del complesso alberghiero esistente.*

\*\*\*

#### VARIANTE al PIANO STRUTTURALE:

- **Relazione**
- Al punto 3.1 sono definite le strutture che andranno ad identificare il nuovo ambito urbano di Terrarossa; tra di esse viene indicato anche il campo da golf a 18 buche di 78 ha circa, in contrasto con quanto riportato al punto 5 "I contenuti della variante" e con quanto indicato all'art. 14 "UTOE 2: Terrarossa" delle N.T.A. del R.U. dove il campo da golf non è indicato. E' opportuno chiarire tale incongruenza.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispone la modifica della Relazione al Piano Strutturale al punto 3.1 come di seguito riportato.

#### 3.1 Il piano strutturale

*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, **comprensivo degli edifici esistenti e della lottizzazione di Terrarossa, il tutto** 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" e quindi soggetta a recupero urbanistico per attività varie;*
- *il Depuratore Intercomunale di Orbetello – Monte Argentario ( quale struttura di notevoli dimensioni) in esercizio 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-discarica bonificata di Rifiuti Solidi e Urbani, sottratta alle zone agricole e destinata a verde sportivo;
- 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-Terrarossa-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~~;
- L'area di trasformazione strategica ( ATS ) di Terrarossa, così come definita dall'art.2, comma 20 del presente PS ( ATS2.4 ).

\*\*\*

- Norme di attuazione

*Art. 12 "Identificazioni UTOE"*

- Circa l'introduzione della possibilità di trasferimento di alloggi e posti letto, da una UTOE all'altra o da più UTOE verso le altre UTOE o verso una singola UTOE , limitatamente alle UTOE 1,2 e 3, occorre effettuare le verifiche e valutazioni necessarie, modificando gli obiettivi e le strategie di ogni singola UTOE, così da giustificare la sostenibilità dei trasferimenti dimensionali.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Con l'accoglimento del contributo regionale, è stata eliminata la possibilità di trasferire liberamente, da un'UTOE verso altre UTOE, una parte del dimensionamento totale previsto. Oltre ad aver ridotto le percentuali dei posti letto e degli alloggi dal 30% al 14% per la parte ricettiva e dal 20% al 12% per la parte residenziale, è stato anche vincolato tale trasferimento dalle sole UTOE di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole verso l'UTOE di Terrarossa che, come dimostrato nella VAS, risulta compatibile ad accogliere, all'interno dell'ambito insediativo, tale previsione.

Si predispongono la modifica dell'art.12 comma 5.5 e 5.6 delle N.T.A. del P.S. come di seguito riportato.

Art. 12 Identificazioni UTOE

(omissis.....)

5.5 il presente strumento stabilisce la possibilità di trasferimento di posti letto ~~da una UTOE all'altra o da più UTOE verso altre UTOE o verso singola UTOE,~~ dalla UTOE n°1 (Porto Santo Stefano) e dalla UTOE n°3 (Porto Ercole) verso l'UTOE n°2 (Terrarossa) nel limite massimo del 14 ~~30~~% dei posti letto totali, ~~limitatamente alle UTOE 1,2 e 3~~ pari quindi ad un incremento di 166 posti letto. Per tanto sono decrementate le dotazioni dei posti letto, relativamente all'UTOE n°1 per 100 posti letto e alla UTOE n°3 per 66 posti letto.

5.6 il presente strumento consente il trasferimento degli alloggi ~~da una UTOE all'altra o da più UTOE verso altre UTOE o verso singola UTOE,~~ dalla UTOE n°1 (Porto Santo Stefano) e dalla UTOE n°3 (Porto Ercole) verso l'UTOE n°2 (Terrarossa) nel limite massimo del 12 ~~20~~% degli alloggi totali, ~~limitatamente alle UTOE 1,2,3 e comunque~~ esclusivamente all'interno degli ambiti urbani riconosciuti dal presente P.S. ; pari quindi ad un incremento di 34 alloggi. Per tanto sono decrementate le dotazioni degli alloggi, relativamente all'UTOE n°1 per 22 alloggi e alla UTOE

*n°3 per 12 alloggi.*

\*\*\*

- Indicare nelle tabelle di cui all'art.50, l'incremento dimensionale riferito all'UTOE di "Terrarossa" ed i decrementi relativi alle UTOE di Porto S.Stefano e Porto Ercole, fornendo una verifica e monitoraggio a consuntivo del bilancio dimensionale residenziale e turistico-ricettivo.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Con l'accoglimento dell'osservazione regionale, non è più necessario modificare gli obiettivi e le strategie di ogni singola UTOE, così da giustificare la sostenibilità dei trasferimenti dimensionali, avendo di fatto previsto esclusivamente l'incremento dimensionale della UTOE di Terrarossa, che, come evidenziato all'interno del Rapporto Ambientale, risulta compatibile.

Si predispone la modifica delle tabelle dell'art.50 alla quale si rimanda.

Per quanto riguarda il bilancio a consuntivo residenziale e turistico-ricettivo va detto che il Piano Strutturale all'Art. 48 "*Disposizioni programmatiche*" delle N.T.A. predispone al punto *a) piano-programma delle scadenze*, una ripartizione equilibrata nel tempo dell'offerta edilizia abitativa e turistico-ricettiva articolando le relative previsioni edificatorie in quinquenni (periodo convenzionale della durata di un mandato amministrativo), disponendo per il primo periodo una quota pari al 30% delle dimensioni massime ammissibili, per il secondo il 25%, per il terzo la quota del 25% e per il quarto ed ultimo quinquennio il 20%. Dispone inoltre che all'inizio di ogni periodo venga verificato lo stato di attuazione delle previsioni adeguando di conseguenza le quote di previsione, in quanto il residuo non utilizzato può essere trasferito al periodo successivo incrementando la quota programmata. La variante in oggetto comporta nell'attuale quinquennio di attuazione del P.S. che corrisponde al terzo, un incremento dimensionale di 15.000mc di residenziale e di 12.000mc di turistico-ricettivo. Come chiaramente espresso nella tabella n.3 delle N.T.A. del R.U. alla quale si rimanda, si evidenzia che considerato l'incremento volumetrico proposto con la presente variante, la capacità residua del Piano Strutturale rimane 74.393,98mc per il residenziale e 57.242,09mc per il turistico-ricettivo. Considerando le disposizioni programmatiche del P.S. che dispongono per il quarto ed ultimo quinquennio il 20% delle dimensioni massime ammissibili e cioè 40.000mc per il residenziale e 24.000mc per il turistico ricettivo, appare palese che la proposta di variante è coerente con gli obiettivi dimensionali generali del Piano Strutturale. **Va detto inoltre che ad oggi, dall'approvazione del R.U. vigente, nessun comparto edificatorio ha iniziato l'iter per la propria realizzazione.**

\*\*\*

- La stessa disciplina del PIT prescrive all'art.25, che la localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinato alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e pertanto il dimensionamento relativo ad ogni singola UTOE o sistema dovrà essere verificato sulla base di tale enunciato.

**CONSIDERAZIONI:** ACCOLTA. Con le integrazioni apportate alla variante in oggetto, la stessa risponde alle direttive sopra riportate , come indicato nel rapporto di VAS. Infatti la variante: non prevede le tipologie tipiche delle lottizzazioni urbane, impone la gestione unitaria dei complessi edilizi della struttura ricettiva, concorre alla riqualificazione dell'insediamento esistente dell'ambito urbano di Terrarossa ( con ampie superfici compromesse e degradate, vedi depuratore comprensoriale, ex discarica di rifiuti solidi urbani, ex cava per attività estrattive, previsione , nel PS, di aree di trasformazione strategica ATS, impianto di stoccaggio rifiuti, lottizzazione residenziale iniziata negli anni novanta, in aderenza a strutture degli anni cinquanta/settanta ), non altera le risorse essenziali del territorio anche mediante interventi di mitigazione ( reimpianto dell'oliveta, nuovi arredi vegetazionali ) e di costante manutenzione del territorio ( paesaggio rurale, regimazione idraulica e idrogeologica ).

\*\*\*

*Art. 14 "UTOE 2: Terrarossa"*

- In considerazione dell'elevato valore paesaggistico dell'area oggetto dell'intervento, visti gli obiettivi di qualità e le azioni contenute nella scheda di paesaggio n.26 "Argentario" (omissis...), occorre sia valutata e verificata la dimensione dell'intervento in rapporto alla consistenza dell'insediamento esistente.

**CONSIDERAZIONI:** ACCOLTA. Con le integrazioni apportate alla variante in oggetto, la stessa risponde alle norme del PIT , come indicato nel Rapporto Ambientale di VAS e come precisato nella controdeduzione all'osservazione n°7, prima alinea, alla quale si rimanda.

\*\*\*

- (omissis.....) non trova riscontro una variazione dimensionale nelle tabelle di cui all'art.50 della disciplina di Piano, riferito alle UTOE 1,2 e 3, che risultano invece non modificate.

- (omissis....) occorre integrare le tabelle dimensionali riferite all'UTOE di Terrarossa con le previsioni già chiaramente indicate nell'art.14 della disciplina del P.S. ed occorre sottrarre le medesime dal dimensionamento massimo ammissibile delle altre UTOE.

**CONSIDERAZIONI:** ACCOLTA. Si predispongono la modifica delle tabelle dell'art.50 come sopra riportato.

\*\*\*

- In riferimento all'edilizia per servizi privati il dimensionamento pari a 10.000mc non risulta verificato rispetto agli 8.000mc massimi ammissibili indicati per l'UTOE di Terrarossa nel P.S.. Si evidenzia inoltre che tale destinazione è espressa esclusivamente in mc, e pertanto non può essere ricompresa tra la fattispecie di cui all'art.12 comma 5.5 per la quale si ritengono possibili trasferimenti di alloggi e posti letto da altre UTOE.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Il dimensionamento della Variante, in accoglimento delle osservazioni, ha subito una riduzione con l'eliminazione delle 15 foresterie di servizio facendo calare le volumetrie per servizi da 10.000mc a 4.000mc rientrando all'interno degli 8.000mc massimi ammissibili per l'UTOE di Terrarossa indicati dal P.S.. Si predispose pertanto la modifica dell'art.14 comma 4bis punto d) come di seguito riportato.

4 bis. Dimensioni massime ammissibili per Argentario Golf Resort

*(omissis.....)*

*d) edilizia per servizi ("servizi generali") totali previsti: 1.500 ~~3.000~~ mq di s.u.l. mc 4.000 ~~10.000~~*

\*\*\*

- Relativamente ai 34 alloggi caratterizzati dalla tipologia del Condo Hotel, (omissis....) sarebbe opportuno limitare la possibilità di modifiche alla destinazione d'uso, dopo 20 anni, solo verso destinazioni turistico-ricettive o in alternativa mantenere lo status di residenze con l'obbligo del mantenimento della centralità gestionale e di continuità paesaggistico ambientale (omissis....) secondo la tipologia prevista.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispose la modifica dell'art.14 comma 4ter come di seguito riportato.

4 ter. Vincoli di edificabilità per Argentario Golf Resort

*Nel rispetto del dimensionamento complessivo programmato con il presente strumento, si prevedono n. 34 alloggi (residenze) contigui all'Albergo (ricadenti all'interno dell'ambito urbano di Terra Rossa) formando un complesso urbanisticamente unitario e con l'erogazione, a livello centrale, di servizi alberghieri comuni, con obbligo del mantenimento della centralità gestionale **degli stessi** 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 **sulla gestione dei servizi di cui sopra** nei singoli contratti d'acquisto, da inserire nei successivi atti di trasferimento (s.u.l. 4.250mq).*

*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~~ dovranno quindi, come definito al paragrafo precedente garantire 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 erogarsi mediante un apposito Regolamento interno alla struttura, così come disciplinato dalla convenzione prevista ~~dall'art.6 del protocollo d'intesa del presente articolo.~~

Inoltre, per l'intervento con destinazione urbanistica ad alloggi ( residenze private ), dovrà vigere l'obbligo di non modificazione della destinazione d'uso per almeno 20 anni dalla fine dei lavori, dopo 20 anni il legame tra il resort e gli alloggi può rimanere inalterato o eventualmente destinato al turistico ricettivo. Sarà inoltre vietato il frazionamento delle singole unità immobiliari al fine di non incrementare il numero degli alloggi totali previsti

\*\*\*

- (omissis....) anche la disciplina del PIT, alla direttiva di cui all'art.24 comma 2, relativa al patrimonio "collinare" della Toscana, evidenzia che "...la realizzazione degli impianti sportivi e per il tempo libero .... e degli immobili collegati al loro esercizio, ivi comprese eventuali strutture turistico ricettive, è da consentire solo qualora sia prescritta la gestione unitaria di tali complessi".

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si evidenzia che l'intervento proposto è vincolato ad una gestione unitaria così come stabilito nel Protocollo d'Intesa e nelle NTA del RU alla scheda Tn4.1. E' da sottolineare comunque che l'intervento proposto ricade, per il territorio "collinare", all'interno dell'ambito urbano di Terrarossa.

\*\*\*

#### REGOLAMENTO URBANISTICO:

- Relazione

- (omissis....) non si rileva uniformità nella determinazione del rapporto di conversione utilizzato nel confronto SUL-posti letto tra i vari interventi.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Il rapporto di conversione inserito nelle NTA è stato determinato in rapporto al "numero delle stelle" della struttura alberghiera che identificano il rapporto di qualità e dei servizi offerti, come stabilito dalla specifica legge regionale. Per strutture a quattro o cinque stelle, il rapporto è di 100-120 mc. per posto- letto. Nel caso specifico è stato adottato il parametro di 100 mc. per posto- letto

\*\*\*

- Norme di attuazione

*Art. 42 “Servizi pubblici di interesse generale”*

- In riferimento all’eliporto (omissis...) si invita l’Amministrazione a verificare che la suddetta previsione sia contenuta anche nel P.S. al fine di rendere la medesima coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale previa le opportune valutazioni e verifiche di sostenibilità ambientale e paesaggistica.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Predisponendo la modifica dell’art.14 comma 2 punto c delle N.T.A. del P.S. come riportato nella controdeduzione all’osservazione n.2 della Provincia, la previsione dell’eliporto risulta coerente con il Piano Strutturale vigente.

\*\*\*

*Art. 77 “Aree con piani e progetti in fase di attuazione (Ta)”*

- Stralciare il piano di lottizzazione di “Terrarossa” Ta.R1 dalla disciplina di cui all’art.65 delle N.T.A. del R.U. in quanto ancora presente come refuso.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispongono la correzione dell’art.65 delle N.T.A. del R.U. come di seguito riportato.

6. Aree con piani approvati in fase di attuazione (TaR)

*6.1. Comprendono le aree nelle quali sono in atto interventi disciplinati da piani attuativi approvati dalla Amministrazione Comunale prima della entrata in vigore delle presenti norme.*

*6.2. Sono individuati dalle tavole grafiche del RU con la sigla TaR seguita da un numero identificativo.*

~~*6.3. Al loro interno gli interventi consentiti, nonché le prestazioni qualitative e funzionali richieste, sono disciplinati dai relativi piani approvati e segnatamente:*~~

~~Ta R1 Piano di lottizzazione “Terra Rossa”  
Volumetria prevista: 10.463,21 mc  
Destinazioni d’uso: residenza: 10.463,21 mc~~

\*\*\*

- Inoltre si ritiene necessario chiarire, all’interno della relazione di verifica e monitoraggio del dimensionamento del P.S. richiesta nell’osservazione all’art.12 della disciplina del P.S., se tale previsione sia stata verificata e decurtata dal dimensionamento previsto per l’UTOE di “Terrarossa”.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** La lottizzazione “Terrarossa” indicata nel R.U. come TaR1 con volumetria di 10.463,21 mc è ricompresa negli interventi attuati o in fase di attuazione e quindi compresa nella verifica del dimensionamento globale degli strumenti urbanistici.

\*\*\*



*Tabelle Sinottiche: Tabella 3 "Regolamento Urbanistico: raffronto con la capacità edificatoria del P.S."*

- In relazione alle quantità riportate nella tabella n.3 (omissis...), si evidenziano delle incongruenze con quanto indicato nella tabella 1.3.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispone la correzione della tabella 1.3 delle N.T.A. del R.U. alla quale si rimanda.

\*\*\*

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

- (omissis...) in considerazione dell'elevato valore paesaggistico del contesto di riferimento, (omissis...) si ritiene opportuno che siano effettuate tutte le considerazioni relative al Patrimonio "collinare" della disciplina del PIT oltre alle verifiche e valutazioni rispetto alla scheda d'ambito paesaggistico.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Con le integrazioni apportate alla Variante, l'intervento proposto risulta conforme e compatibile con le indicazioni del PIT e in particolare con il patrimonio "Collinare". Si predispone, a tal riguardo, l'integrazione del Rapporto Ambientale al punto 2.3.1 come di seguito riportato.

**2.3.1 Il piano di indirizzo territoriale regionale**

(omissis...)

- f) *La direttiva del PIT, agli articoli 21, 22, 24, relativamente al patrimonio " collinare ", suggerisce di evitare le tipologie insediative riferibili alle " lottizzazioni " di tipo urbano e la realizzazione di impianti sportivi , subordinati ad una " gestione unitaria " dei complessi edilizi ad essi collegati. Inoltre gli articoli 23 e 25, suggeriscono che " nuovi impegni di suolo a destinazione d'uso turistica devono concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti " e " la localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero, sia subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali...dei paesaggi...ed alla riqualificazione di quelli degradati...". La variante in oggetto risponde alle direttive sopra riportate , come indicato alle lettere a), b), c), d), e) del presente capitolo ed in particolare : non prevede le tipologie tipiche delle lottizzazioni urbane, impone la gestione unitaria dei complessi edilizi della struttura ricettiva, concorre alla riqualificazione dell'insediamento esistente dell'ambito urbano di Terrarossa ( con ampie superfici compromesse e degradate, vedi depuratore comprensoriale, ex discarica di rifiuti solidi urbani, ex cava per attività estrattive, previsione , nel PS, di aree di trasformazione strategica ATS, impianto di stoccaggio rifiuti, lottizzazione residenziale iniziata negli anni novanta, in aderenza a strutture degli anni cinquanta/settanta ), non altera le risorse essenziali del territorio anche con interventi di mitigazione ( reimpianto dell'oliveta, nuovi arredi vegetazionali ) e una costante manutenzione del territorio ( paesaggio rurale, regimazione idraulica e idrogeologica ).*
- g) *L'intervento oggetto di variante (ampliamento della struttura ricettiva Argentario Golf Resort & SPA), ricade non in zona agricola ma totalmente all'interno dell'area individuata dal PS e dal RU come impianto sportivo, in aree non utilizzate dal percorso golfistico (*



*buche, green, etc.) all'interno di un oliveto abbandonato e di una superficie a gariga. Il poggio calcareo a confine con la lottizzazione esistente di Terrarossa, è dominato dagli oliveti nei suoi versanti meridionali e nord-orientali, e da mosaici di garighe e praterie aride su litosuoli (ampelodesmeti), a costituire un elemento emergente del paesaggio locale. Questo poggio inoltre, costituisce una separazione visiva tra l'attuale Resort e la laguna di Orbetello, costituendo quindi uno schermo naturale dal punto di vista paesaggistico. L'intervento proposto ricade sul versante opposto alla laguna del poggio suddetto, mentre l'altro versante fa parte paesaggisticamente del complesso lagunare, che presenta un notevole valore paesaggistico, incrementato dalla adiacente presenza dei caratteristici tomboli (della Giannella e della Feniglia) e dell'antico borgo di Orbetello.*

*Il patrimonio collinare, così come definito dall'art.20 del PIT, designa un contesto territoriale di ampio raggio, all'interno del quale, nel caso specifico della presente variante, è ubicato l'ambito urbanistico di Terrarossa. Ambito questo, di fatto esistente e non riconosciuto dalla strumentazione urbanistica vigente. Infatti il Protocollo d'Intesa, tra Provincia di Grosseto e Comune di Monte Argentario, individua tutte le motivazioni per un necessario e giusto riconoscimento di tale situazione, così come riportato al Capitolo 2.3 del presente documento.*

*Pur operando, con la variante in oggetto, all'interno del suddetto contesto urbano, si evidenzia, con la presente VAS, che sono rispettate tutte le condizioni indicate come direttive e prescrizioni di cui agli articoli 21, 22, 23, 24, 25.*

*Infatti il presente intervento risulta "pregiudiziale della funzionalità strategica " sotto il profilo culturale, economico, sociale e paesaggistico ambientale del Comune di Monte Argentario, in quanto volano di un diverso sviluppo economico del territorio, finalizzato alla destagionalizzazione dei flussi turistici, anche nell'ottica di una maggiore incidenza occupazionale. Inoltre l'intervento produrrà " una efficacia di lungo periodo " , riferita all'internazionalizzazione dell'intero territorio, alla promozione ed al consolidamento di attività economicamente e culturalmente innovative rispetto alle opportunità imprenditoriali e lavorative. Sono inoltre soddisfatti i criteri progettuali per un corretto inserimento nel contesto geomorfologico, paesaggistico e per le tecnologie innovative adottate, relative alla bioarchitettura etc. La variante evita l'uso di tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni tipiche degli insediamenti urbani( art.21, c.1, lett. a, b, e, f ; c.4 ; c.7).*

*Inoltre, " le risorse agroambientali...da tutelare e valorizzare..." che " comprendono i terreni caratterizzati dalla presenza di colture di pregio paesistico... e che presentano un'elevata potenzialità di uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche , ...le zone gravate da usi civici... i terreni con particolari sistemazioni agrarie significative ai fini della conservazione del suolo quali terrazzamenti e ciglionamenti, terreni soggetti a bonifica idraulica...schemi irrigui... siti di invaso esistenti...i boschi, le foreste..." , non risultano presenti all'interno dell'ambito d'intervento, come evidenziato più volte nel presente documento ( art.22, comma 2 ).*

*Le prescrizioni del Piano Paesistico prevedono che " nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali...debbono comunque concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti ". L'intervento di variante proposto, rispetta la prescrizione suddetta, così come ampiamente argomentato alle lettere d) ed f) del presente capitolo ( art.23, comma 5 ).*

*Infine, nel rispetto delle direttive dell'art.24 e delle prescrizione correlate dell'art.25 del PIT, si evidenzia, come già riportato in altre parti del presente documento, che " l'impianto sportivo e per il tempo libero...e gli immobili collegati al loro esercizio, ivi comprese eventuali strutture turistico ricettive " è sottoposto dalle NTA della variante al RU all'obbligo della gestione unitaria e all'applicazione di rigorose limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati.*

\*\*\*

- Al fine di non interferire con le visuali panoramiche e le relazioni visuali con la Laguna, si ritiene necessario concentrare l'edificazione prevista nelle zone poste più in basso, prendendo a riferimento, senza superarla, la quota altimetrica della struttura alberghiera esistente, pari a circa 40 mt slm.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispone la modifica della Scheda di Comparto Tn 4.1 del R.U. al punto 2.5.5 come di seguito riportato.

2.5 Prescrizioni particolari

*(omissis....)*

*2.5.5 Al fine di non interferire con le visuali panoramiche e le relazioni visive con la laguna, le nuove edificazioni non dovranno essere collocate ad una quota superiore alla curva di livello pari a circa mq.40 slm, più o meno cinque metri, in relazione alle particolari condizioni morfologiche e vegetazionali del terreno.*

\*\*\*

- Si ritiene necessario fin da ora escludere la localizzazione dell'intervento nella zona identificata come Trl(3) destinata alla realizzazione dei servizi alberghieri, e ridefinire le localizzazioni degli interventi previsti all'interno delle altre zone, destinate alle residenze (R) ed alle strutture turistico alberghiere Trl(2).

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Viene stralciata l'area Trl(3) dalla cartografia di Variante, riducendo conseguentemente anche il perimetro dell'Ambito Urbano di Terrarossa. Inoltre si predispone la modifica della Scheda di Comparto Tn 4.1 al punto 2.5.6 come di seguito riportato.

2.5 Prescrizioni particolari

*(omissis....)*

*2.5.6 I servizi generali alberghieri, che dovranno essere accatastati in categoria D, non saranno concentrati in un unico volume o in un'unica zona, ma distribuiti all'interno delle aree destinate alla residenza (R), articolati in singoli manufatti in aggregazione agli alloggi ed all'interno delle aree destinate alle strutture alberghiere (Tr1.1 Resort – Tr2.2 Dipendenze), come volume destinato a magazzino/deposito, come ampliamento della buvette, come chiosco a servizio della piscina, come corridoi, disimpegni e locali di servizio all'interno della Casa Madre, etc . Gli interventi di cui sopra, ove necessario, dovranno essere adeguatamente mitigati dall'oliveto esistente e dalle nuove piantumazioni arboree e arbustive.*

\*\*\*

- Dovranno essere definiti, come prescritto nella sezione IV della scheda d'ambito paesaggistico, opportuni criteri progettuali per il corretto inserimento dell'intervento nel contesto paesaggistico e dovranno essere perseguiti obiettivi di qualità architettonica per la realizzazione dei nuovi manufatti e delle aree di parcheggio.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispongono la modifica della Scheda di Comparto Tn 4.1 ai punti 2.5.7, 2.5.8 e 2.5.9 come di seguito riportato.

### 2.5 Prescrizioni particolari

*(omissis....)*

*2.5.7 I criteri progettuali dell'intervento dovranno ispirarsi ad una marcata qualità architettonica e compositiva, mediante l'aggregazione a "grappolo" di singole unità abitative da posizionare secondo l'andamento naturale del terreno, ed all'interno dell'oliveto esistente, in modo tale da non offrire mai un fronte continuo e compatto, ma adattando i volumi alla morfologia ed al contesto ambientale, anche mediante l'utilizzo costante del tetto giardino, in modo tale da limitare drasticamente l'impatto visuale delle opere. Anche i materiali e le tecnologie utilizzate, saranno coerenti con la filosofia progettuale, ecocompatibili ed ispirati ai principi della bioedilizia ed il risparmio energetico, in perfetta sintonia con le caratteristiche dell'attuale golf-resort. La stessa cura ed attenzione progettuale dovrà esser dedicata agli spazi verdi ed alle aree a parcheggio.*

*2.5.8 Il piano attuativo e la relativa convenzione, con riferimento alle aree ricadenti all'interno della proprietà del Resort-Golf-Hotel (area del golf e terreni agrari limitrofi), dovranno vincolare l'intervento al recupero di un idoneo assetto agrario ed idrogeologico del territorio, assicurando il mantenimento dei corridoi ecologici e naturalistici e delle eventuali sistemazioni agrarie ed idrauliche esistenti.*

*2.5.9 Il piano attuativo dovrà individuare le aree di servizio per la raccolta differenziata.*

\*\*\*

- Integrare i criteri tipologici e costruttivi indicati al punto 2.3 della scheda di comparto Tn 4.1 (omissis....) , evitando tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni di tipo urbano, utilizzando materiali ecocompatibili, vincolando l'intervento al recupero di un idoneo assetto agrario ed idrogeologico del territorio, assicurando il mantenimento dei corridoi ecologici, delle aree naturalizzate e delle eventuali sistemazioni idraulico-agrarie esistenti.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispongono la modifica della Scheda di Comparto Tn 4.1 al punto 2.3 come di seguito riportato

### 2.3 Caratteri tipologici e costruttivi

*Disposizioni aggiuntive:*

- l'ampliamento della "Casa Madre" dovrà svilupparsi, con caratteristiche architettoniche, materiche, formali e di sagoma coerenti all'esistente, lungo le ali della struttura alberghiera;*
- le nuove realizzazioni relative alle "Dipendenze" e, alle "Residenze" e ai "Servizi Generali", all'interno dell'ambito urbano di Terrarossa le cui caratteristiche insediative sono quelle di strutture di piccole e medie dimensioni, saranno inseriti in modo organico nel contesto morfologico-ambientale esistente, sia per tipologia che per materiali, seguendo gli andamenti naturali del terreno.*
- L'intervento dovrà evitare l'uso di tipologie insediative tipiche della lottizzazione urbana, caratterizzata da singoli lotti, strade carrabili di smistamento e penetrazione, parcheggi,*

*marciapiedi, pubblica illuminazione, recinzioni di proprietà per ogni singolo edificio, tipologie edilizie a schiera e in linea.*

- *Concentrare la crescita in stretta aderenza ai tessuti esistenti con finalità di integrazione e ricucitura dei margini*
- *Precludere la formazione di nuovi nuclei autonomi, evitare ogni forma di crescita non concentrata, compatta e conchiusa*

\*\*\*

#### Ufficio Tecnico del Genio Civile Area Vasta Grosseto-Siena e Opere Marittime

- A seguito del controllo effettuato sono state richieste integrazioni con nota prot. 301189/N.060.030 del 22/11/2013.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si sono predisposte le opportune integrazioni richieste dall'Ente che si è espresso con un parere favorevole allegato agli atti di approvazione.

\*\*\*

#### Settore rifiuti e bonifiche siti inquinati

- Per quanto riguarda la variante in oggetto, relativa all'individuazione dell'ambito insediativo di "Terrarossa", nel quale risulta compresa la vecchia discarica oggetto di bonifica, si ricorda quanto previsto dall'art. 11, comma 5 della L.R. 25/1998 e s.m.i., cui si rimanda, in particolare che l'utilizzo dell'area è consentito in conformità a quanto previsto nell'atto di certificazione di avvenuta bonifica.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Ad oggi seppur non disponibile il certificato di avvenuta bonifica si ricorda che una parte della discarica si trova attualmente inserita nel campo da golf ma non totalmente utilizzata ad impianto sportivo in quanto una parte è lasciata a verde e comunque non ricade nel perimetro dell'Ambito Urbano, mentre la parte della discarica a confine della strada che trova inserimento all'interno dell'Ambito Urbano come cordone di collegamento tra le parti confinanti, è finalizzata, ottenuta la certificazione di fine bonifica, esclusivamente a verde. Si rimanda al patto Territoriale per lo Sviluppo della Maremma Grossetana del 1997.

\*\*\*

- Si fa presente che una piccola area del nuovo ambito urbano di Terrarossa, ricade in area SIN (sito di bonifica di interesse nazionale) "area lagunare Orbetello SITOCO" e quindi soggetta a specifica normativa di settore.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si constata che il perimetro del SIN ingloba esclusivamente l'area della cava e non crea comunque conflitto con le destinazioni di piano.

\*\*\*

- In via generale si ritiene inoltre opportuno ricordare che:

- ai sensi dell'art.4 comma 8 della L.R. 25/1998 (omissis.....) dovranno essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata (...)
- l'art.4 comma 7 della L.R. 25/1998 dispone che nei capitolati per appalti pubblici di opere, di forniture e di servizi siano inserite specifiche condizioni per favorire l'uso di materiali recuperabili.

**CONSIDERAZIONI: NON PERTINENTE.** Si ritiene non pertinente alla fase di pianificazione urbanistica attuale.

\*\*\*

Settore "tutela e gestione delle risorse idriche"

- Si prescrive di prestare particolare attenzione alla necessaria tutela della falda idrica. Si ricorda che i successivi sviluppi progettuali dovranno essere adeguati alla normativa relativa alla tutela delle acque dall'inquinamento. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** La presente osservazione si ritiene accolta in quanto già sia il Regolamento Urbanistico che il Piano Strutturale vigenti contengono la disciplina per l'intero territorio comunale relativamente agli aspetti considerati.

\*\*\*

Settore strumenti della programmazione negoziata e della valutazione regionale

- Si ritiene opportuno condurre prima dell'approvazione delle Varianti, ulteriori indagini e specifiche stime che documentino la sostenibilità degli interventi sia dal punto di vista ambientale che da un punto di vista tecnico-economico.
- A tal fine , si ritiene che le NTA del R.U. dovranno essere integrate con indicazioni in relazione alle performance ambientali alle quali dovrà attenersi il R.U. sia per gli interventi di nuova edificazione che per quelli riguardanti le varie aree a verde, specificando in particolare "targets" e modalità per l'accumulo, il recupero e riutilizzo della risorsa idrica, per il risparmio idrico, per l'efficienza energetica dell'edificato, per l'introduzione di eventuali fonti rinnovabili nella produzione per autoconsumo. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Tale osservazione si ritiene accolta ed affrontata esaustivamente nel Rapporto Ambientale modificato ed integrato.

\*\*\*

Settore P.O. Monitoraggio del PIT, degli strumenti urbanistici degli atti di pianificazione paesaggistica, della qualità del sistema insediativo e della competitività dei sistemi.

Si richiede la compilazione delle tabelle relative al monitoraggio degli effetti degli strumenti di pianificazione e degli atti di governo.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si considera che di fatto il monitoraggio è riferibile non alla Variante ma al Regolamento Urbanistico nel complesso, comunque il Rapporto Ambientale è stato integrato a tal proposito al punto 4.3 al quale si rimanda.

\*\*\*\*\*

**OSSERVAZIONE n. 08** del 10.01.2014 nota prot. 2014/0001717  
ARPAT. Agenzia regionale per la protezione ambientale della Toscana

- Assenza analisi SWOT delle aree che potrebbero essere significativamente interessate dagli effetti delle Varianti. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispone l'integrazione del Rapporto Ambientale al punto 3.13 , a cui si rimanda.

\*\*\*

- Verificare con maggiore precisione i reali effetti dell'attuazione delle varianti sulla componente acqua, ed estendere l'approfondimento anche sulle componenti rifiuti, aria e rumore (se non altro nelle fasi di cantiere).

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si predispone l'integrazione del Rapporto Ambientale al punto 4.3 a cui si rimanda.

\*\*\*

- Indicare nel piano di monitoraggio: le responsabilità, i ruoli, le risorse necessarie per l'attuazione del monitoraggio.

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Si considera che di fatto il monitoraggio è riferibile non alla Variante ma al Regolamento Urbanistico nel complesso, comunque il Rapporto Ambientale è stato integrato a tal proposito al punto 4.3 al quale si rimanda.

\*\*\*\*\*

**OSSERVAZIONE n. 09** del 10.01.2014 nota prot. 0005845  
GRUPPO CONSILIARE “ARGENTARIO ADESSO IL FUTURO”

- Reputando ambigua la formula del *Condo Hotel* per soddisfare le aspettative di rilancio turistico dell'Argentario Golf Resort si propone di modificare le volumetrie aggiuntive di residenze in volumetrie alberghiere. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: NON ACCOLTA .** L'osservazione non trova accoglimento in quanto il dimensionamento utilizzato è quello previsto dal vigente Piano Strutturale, che i singoli strumenti urbanistici attuano di volta in volta e che nel caso specifico sono posti a servizio di una struttura turistico-ricettiva vincolata da gestione unitaria e di importanza strategica fondamentale per l'immagine e la ricaduta occupazionale all'interno dell'intero territorio.

\*\*\*

- E' richiesto che venga indicato in convenzione l'impegno della società di assumere n.100 addetti. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: NON ACCOLTA .** L'osservazione non trova accoglimento in quanto la convenzione presente nel Protocollo di Intesa tra Regione, Provincia e Amministrazione Comunale prevede già gli obblighi di assunzione (60 addetti) che saranno comunque aumentati nel tempo in ragione delle reali necessità occupazionali della struttura ricettiva, che dovrà adeguarsi all'incremento dei flussi turistici.

\*\*\*\*\*

*PRIVATI CITTADINI*

**OSSERVAZIONE n. 10** del 13.01.2014

Società Agricola LE PIANE SS

OSSERVAZIONI DI CARATTERE GENERALE:

- Circa la previsione della sistemazione della strada vicinale le Piane, la Società sostiene che si possa realizzare solo previo esproprio delle aree interessate che sono proprietà dei frontisti.  
(omissis....)

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA PARZIALMENTE.** E' stata modificata la previsione di Variante mantenendo la viabilità senza ampliamenti. Si rimanda alla Scheda di Comparto Tn 4.1 di R.U. dove sono stralciate le indicazioni di ampliamento della sede stradale della vicinale "le Piane". La previsione è stata in parte ridotta e comunque vincolata alla gestione unitaria dell'intero intervento, che peraltro si configura come elemento di pubblica utilità per il territorio del Comune di Monte Argentario, soprattutto in relazione alla ricaduta occupazionale ed alla destagionalizzazione dei flussi turistici. Per ulteriore aspetti osservati si rimanda alle controdeduzioni dell'osservazione n. 6.

\*\*\*

OSSERVAZIONI DI NATURA SPECIFICA:

- Carattere sparso dell'edificazione prevista in contrasto con il principio della concentrazione dell'edificazione a ridosso di nuclei esistenti. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA PARZIALMENTE.** Per quanto concerne le caratteristiche dell'espansione dell'edificato, anche in accoglimento delle osservazioni della Regione, è stata modificata la Scheda di Comparto Tn 4.1 di R.U. , alla quale si rimanda, con l'introduzione di specifici criteri insediativi e la riduzione delle aree di nuova espansione.

\*\*\*

- Forzatura strumentale di una consistente previsione di alloggi di servizio. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA.** Tale previsione è stata eliminata dalla Variante .

\*\*\*

- Inammissibilità, per il valore ambientale del sito, della previsione dell'eliporto e dell'allargamento della strada vicinale le Piane. (omissis....)



**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA PARZIALMENTE.** E' stata modificata la previsione di Variante mantenendo la viabilità senza ampliamenti come sopra specificato. Per quanto riguarda la previsione dell'Eliporto e la sua sostenibilità ambientale, va detto che tale intervento trova uno studio all'interno del documento Rapporto Ambientale di VAS, e comunque va sottolineata l'importanza di tale previsione, ai fini proprio di pubblica utilità, in quanto ad oggi il promontorio di Monte Argentario si trova sprovvisto anche solo di un punto di atterraggio di emergenza per far fronte agli incendi boschivi.

La base temporanea di atterraggio con rifornimento carburante, presente ad oggi presso lo svincolo della Feniglia, che non ritrova tra l'altro alcun riscontro urbanistico, dal 12.02.2014 è in via di dismissione da parte della Protezione Civile che mostrandosi favorevole alla realizzazione di un eliporto regolare nella zona delle Piane, così come da previsione di Variante, ha mostrato la volontà di essere coinvolta nelle successive fasi di progettazione, ritenendo l'intervento importantissimo ai fini della tutela ambientale del promontorio.

\*\*\*\*\*

**OSSERVAZIONE n. 11** del 15.01.2014

*Arch. Claudio Angella e Dott.ssa Luisa Angella*

- Mancata dimostrazione della necessità di ampliamento della struttura ricettiva con una verifica dell'effettivo asserito sottodimensionamento rispetto alle richieste di mercato. (omissis...)

**CONSIDERAZIONI: NON ACCOLTA.** L'osservazione non trova accoglimento in quanto a distanza di otto anni dall'entrata in gestione dell'esercizio si è dimostrata la necessità di un ampliamento in ragione della maggiore internazionalizzazione della struttura che si traduce inevitabilmente in benefici per il territorio in quanto i flussi risultano ulteriormente espandibili, tramite l'ampliamento della struttura ricettiva per, finalmente, poter ospitare eventi golfistici legati ai circuiti europei più significativi, attualmente preclusi dal sottodimensionamento del complesso. Analoghe considerazione valgono per il settore congressuale ove le richieste dei grandi operatori del settore sono pressoché non riscontrabili per l'attuale esiguo numero di posti letto. Inoltre l'ampliamento della struttura, oltre che per l'immagine del complesso turistico, è anche per l'indotto economico, l'occupazione, la destagionalizzazione turistica e per l'alta qualità della struttura, che si configura come elemento di pubblico interesse e utilità per l'intero territorio. Infine, un altro vantaggio molto significativo per la collettività è rappresentato dalla realizzazione dell'eliporto (per antincendio, 118, ecc.) mancando ad oggi anche un solo punto di atterraggio di emergenza regolare dal momento che è stato dismesso dalla Protezione Civile quello ad oggi presente presso lo svincolo della Feniglia, che non trova tra l'altro riscontri

urbanistici. Come già detto in risposta della precedente osservazione, la Protezione Civile inoltre, mostrandosi favorevole alla realizzazione di un eliporto regolare nella zona delle Piane, così come da previsione di Variante, ha mostrato la volontà di essere coinvolta nelle successive fasi di progettazione, ritenendo l'intervento importantissimo ai fini della tutela ambientale del promontorio.

\*\*\*

- Trasferimento di posti letto ed alloggi da un'UTOE ad un'altra: irrazionalità, ingiustizia manifesta, sviamento. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: NON ACCOLTA.** La Variante si basa su una redistribuzione sul territorio del dimensionamento che, collocato nella zona di Terrarossa in prossimità del punto principale di accesso al promontorio attraverso la diga di Orbetello, comporta tra l'altro una notevole riduzione della mobilità, del consumo energetico, dell'inquinamento atmosferico ecc. rispetto ad un diverso collocamento all'interno del promontorio stesso. Inoltre si rimanda a quanto riportato nella osservazione n. 6 dove si esplicita ampiamente tale controdeduzione e in particolare : con l'accoglimento del contributo regionale, è stata eliminata la possibilità di trasferire liberamente, da un'UTOE verso altre UTOE, una parte del dimensionamento totale previsto. Oltre ad aver ridotto le percentuali dei posti letto e degli alloggi dal 30% al 14% per la parte ricettiva e dal 20% al 12% per la parte residenziale, è stato anche vincolato tale trasferimento dalle sole UTOE di Porto Santo Stefano e di Porto Ercole verso l'UTOE di Terrarossa che, come dimostrato nella VAS, risulta compatibile ad accogliere, all'interno dell'ambito insediativo, tale previsione. Inoltre si ricorda che con l'accoglimento delle osservazioni da parte della Regione Toscana e della Provincia di Grosseto sono state ridotte sia le superfici dell'intervento che i dimensionamenti globali con la riduzione consistente delle SUL e dei mc. previsti inizialmente.

\*\*\*

- Assoluto difetto ed errore dei presupposti nell'individuazione dell'ambito urbano di Terrarossa con l'inclusione artificiosa ed impropria dell'Argentario Golf Resort e delle aree esterne al solo nucleo di Terrarossa. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: NON ACCOLTA.** L'individuazione dell'Ambito Urbano di Terrarossa consiste esclusivamente in una presa d'atto di una situazione di fatto esistente relativamente all'urbanizzazione, all'antropizzazione, al degrado ambientale ecc.

\*\*\*

- Profili di illegittimità degli interventi di ampliamento della struttura ricettiva del Golf: “dipendenze”, “servizi generali” e “residenze”, circa le quantità eccessive di cubatura aggiuntiva e l’ubicazione distante dall’albergo attuale con la necessità di nuova viabilità e opere infrastrutturali con un pesantissimo impatto sull’ambiente naturale. (omissis....)

**CONSIDERAZIONI: ACCOLTA PARZIALMENTE.** Il dimensionamento della Variante, in ragione anche dell’osservazione della Regione, ha subito una riduzione sia per l’estensione superficiale dello stesso Ambito Urbano, che per la cubatura (stralciate le foresterie e parte dei Servizi). Inoltre si deve evidenziare la funzione di pubblica utilità che l’intervento di Variante riveste, sia per la notevole ricaduta occupazionale che per la fondamentale destagionalizzazione dei flussi turistici del promontorio. Circa una presunta nuova viabilità va precisato che l’area di nuova espansione residenziale sarà raggiungibile solamente mediante golf car elettriche-solari e quindi non prevederà nuova viabilità carrabile, in sintonia con criteri insediativi ben specifici, riportati dettagliatamente nella Scheda di Comparto Tn 4.1 del R.U.. L’intervento dovrà infatti evitare l’uso di tipologie insediative tipiche della lottizzazione urbana, caratterizzata da singoli lotti, strade carrabili di smistamento e penetrazione, parcheggi, marciapiedi, pubblica illuminazione, recinzioni di proprietà per ogni singolo edificio, tipologie edilizie a schiera e in linea.

**Relativamente all’impatto ambientale, questione approfondita esaustivamente all’interno del documento di Vas del Rapporto Ambientale,** nella stessa Scheda di Comparto Tn 4.1 del R.U..sono riportate delle prescrizioni dettagliate come:

- l’ampliamento della “Casa Madre” dovrà svilupparsi, con caratteristiche architettoniche, materiche , formali e di sagoma coerenti all’esistente, lungo le ali della struttura alberghiera;
- le nuove realizzazioni relative alle “Dipendenze” e , alle “Residenze” e ai “Servizi Generali”, all’interno dell’ambito urbano di Terrarossa le cui caratteristiche insediative sono quelle di strutture di piccole e medie dimensioni, saranno inseriti in modo organico nel contesto morfologico-ambientale esistente, sia per tipologia che per materiali, seguendo gli andamenti naturali del terreno.
- L’intervento dovrà evitare l’uso di tipologie insediative tipiche della lottizzazione urbana, caratterizzata da singoli lotti, strade carrabili di smistamento e penetrazione, parcheggi, marciapiedi, pubblica illuminazione, recinzioni di proprietà per ogni singolo edificio, tipologie edilizie a schiera e in linea.

- Al fine di non interferire con le visuali panoramiche e le relazioni visive con la laguna, le nuove edificazioni non dovranno essere collocate ad una quota superiore alla curva di livello pari a circa mq.40 slm, più o meno cinque metri, in relazione alle particolari condizioni morfologiche e vegetazionali del terreno.
- I servizi generali alberghieri, che dovranno essere accatastati in categoria D, saranno distribuiti all'interno delle aree destinate alla residenza (R) ed alle aree destinate alle strutture alberghiere (Tr1.1 Resort – Tr2.2 Dipendenze) e/o articolati in singoli manufatti in aggregazione agli alloggi ed ai posti letto. Gli interventi di cui sopra, dovranno essere adeguatamente mitigati dall'oliveto esistente e dalle nuove piantumazioni arboree e arbustive.
- I criteri progettuali dell'intervento dovranno ispirarsi ad una marcata qualità architettonica e compositiva, mediante l'aggregazione a "grappolo" di singole unità abitative da posizionare secondo l'andamento naturale del terreno, ed all'interno dell'oliveto esistente, in modo tale da non offrire mai un fronte continuo e compatto, ma adattando i volumi alla morfologia ed al contesto ambientale, anche mediante l'utilizzo costante del tetto giardino, in modo tale da limitare drasticamente l'impatto visuale delle opere. Anche i materiali e le tecnologie utilizzate, saranno coerenti con la filosofia progettuale, ecocompatibili ed ispirati ai principi della bioedilizia ed il risparmio energetico, in perfetta sintonia con le caratteristiche dell'attuale Golf-Resort. La stessa cura ed attenzione progettuale dovrà esser dedicata agli spazi verdi ed alle aree a parcheggio.
- Il piano attuativo e la relativa convenzione, con riferimento alle aree ricadenti all'interno della proprietà del Golf Resort (area del golf e terreni agrari limitrofi), dovranno vincolare l'intervento al recupero di un idoneo assetto agrario ed idrogeologico del territorio, assicurando il mantenimento dei corridoi ecologici e naturalistici e delle eventuali sistemazioni agrarie ed idrauliche esistenti.