

Comunicato congiunto della Provincia, Sovicille, Murlo e Monteroni sul complesso turistico

# Bagnaia, il parere dei tre Comuni

*“Massima attenzione ad un intervento imprenditoriale di qualità”*

SIENA - La Provincia di Siena e i Comuni di Monteroni d'Arbia, Murlo e Sovicille intervengono rispetto alla realizzazione del complesso turistico di Bagnaia.

"Bagnaia - si legge nella nota - è un progetto integrato complesso, la cui previsione urbanistica risale al 2000 e che in parte è già stata realizzata con la costruzione del centro congressi e la riqualificazione dei borghi di Bagnaia e Filetta e che, in parte, è in fase di realizzazione, con il campo da golf. E' nel 2000 che viene sottoscritto il primo protocollo tra i Comuni di Monteroni d'Arbia, Murlo e Sovicille, la Provincia di Siena e il soggetto privato proprietario dell'area, con l'obiettivo di offrire al territorio l'opportunità di recuperare il patrimonio esistente e di potenziare l'attrattività turistica della zona con la realizzazione di un centro golfistico e ricettivo di altissima qualità, come dimostrano i recuperi di Filetta e Bagnaia, e inserito in un sistema ambientale e culturale di grande valore".

**Il primo e il secondo protocollo** "Nel corso degli anni - continua la nota - il percorso di attuazione del programma di interventi, previsti dalla variante urbanisti-

ca ai Prg dei Comuni di Monteroni d'Arbia, Murlo e Sovicille, approvata dai tre consigli comunali con parere favorevole della Provincia, ha fatto i conti con alcuni cambiamenti normativi e con la necessità da parte del soggetto privato di rispondere ai mutamenti del mercato, richiedendo la differenziazione dell'offerta ricettiva e l'estensione della possibilità di accogliere gli ospiti oltre che presso gli alberghi anche nei residence, nelle case vacanza e nelle residenze turistico alberghiere. La richiesta di cambio di destinazione d'uso ha quindi richiesto la sottoscrizione di un secondo protocollo integrativo, nel 2006, tra gli enti locali e il soggetto privato che non aggiunge nuove volumetrie, ma implica l'avvio dei procedimenti da parte dei tre comuni coinvolti per l'adozione della seconda variante ai piani regolatori. Nel 2007, le strutture tecniche della Provincia e della Regione Toscana, dopo aver analizzato il nuovo progetto industriale, invitano i Comuni a ridurre le volumetrie relative a Rta, residence e Case appartamenti vacanze di almeno il 15 per cento rispetto a quella prevista per la tipologia alberghiera".

**Il terzo protocollo** "I cambiamenti normativi e la complessità del progetto integrato che vede interessate ben tre amministrazioni comunali, con il coinvolgimento della Provincia e della Regione Toscana, hanno reso necessario oggi riallineare il quadro della programmazione urbanistica generale, permettendo ai Comuni di adeguare le esigenze urbanistiche alle leggi vigenti in materia e alla proprietà di presentare un nuovo progetto industriale, coerente con gli obblighi normativi previsti dal Pit e dal Ptcp. Sulla base di tutte queste novità nel 2009, i Comuni di

Monteroni d'Arbia, Murlo e Sovicille, insieme alla Provincia e alla Regione Toscana, hanno condiviso un terzo protocollo, che diverrà operativo, con l'assenso attraverso un atto unilaterale d'obbligo da parte della proprietà. Il terzo protocollo introduce, per la prima volta, il concetto di "comunità turistica" per Bagnaia.

Questo termine sta a indicare che l'intervento di insediamento turistico-ricettivo, anche se articolato su tre territori comunali diversi, dovrà funzionare in maniera univoca, con una modalità di gestione unica e con funzioni ricettive condivise. Gli obiettivi sono, essenzialmente, due: incrementare la qualità del patrimonio insediativo di Bagnaia e condividere il progetto di "comunità turistica", facendo sì che ogni Comune coinvolto individui il dimensionamento dei singoli strumenti urbanistici e li attui in maniera unitaria, ricorrendo anche allo strumento della perequazione territoriale e tenendo conto di quanto è stato realizzato finora nel recupero di Bagnaia".

**Gli obiettivi del terzo protocollo** "Ogni intervento su Bagnaia dovrà essere quindi pianificato in un ambito sovra comunale, dove sono previste strutture turistico-ricettive e residenze a vocazione turistica, oltre a una funzione residenziale, insediata nel patrimonio edilizio esistente e integrata con le attrezzature convegnistiche, sportive e di benessere. La pianificazione urbanistica comunale si dovrà basare su un "piano guida" unitario che individui e distribuisca i pesi insediativi e le attrezzature sul territorio dei tre Comuni compreso nella tenuta di Bagnaia, nel rispetto dei Piani strutturali comunali. Il "piano guida", poi, dovrà essere affiancato da un piano industriale che preveda una gestione unitaria centralizzata di tutti i servizi di conduzione e manutenzione degli insediamenti e delle at-

trezzature, tenendo presente che già nel 2006, l'intervento globale fu soggetto a una riduzione degli edifici di 2.300 metri quadrati".

**Un'iniziativa imprenditoriale** "I comuni, la Provincia e la Regione Toscana - conclude la nota inviata al Corriere - hanno affrontato, fin dall'inizio questa complessa vicenda in maniera chiara e trasparente, come risulta dagli atti dei consigli comunali. La nostra convinzione è che si tratti di investimenti importanti, capaci di creare occupazione e sviluppo, assicurando al territorio la massima qualità progettuale e imprenditoriale, coniugata con gli aspetti paesaggistici e ambientali. Insieme a un prezioso intervento di recupero e manutenzione del patrimonio esistente, si tratta di completare una funzione attrattiva di qualità per il turismo, lo sport e il tempo libero che si integra con un sistema ambientale di grandissimo valore, come quello senese. E' possibile essere d'accordo oppure no con il progetto, ma resta il fatto che chiudere, senza motivi, a investimenti che garantiscono qualità e sostenibilità delle trasformazioni sarebbe stata una decisione miope, anche in virtù delle ricadute che un'iniziativa imprenditoriale qualificata come questa potrebbero portare al territorio. Il nostro compito rimane quello di verificare che il progetto di Bagnaia, come tutti gli altri insediamenti, sia coerente con le norme e rispetti gli strumenti di pianificazione urbanistica".

Provincia di Siena  
Comune di Monteroni  
d'Arbia  
Comune di Murlo  
Comune di Sovicille

