



COMUNE DI PIOMBINO

PROVINCIA DI LIVORNO

Medaglia d'Oro al Valore Militare

VERBALE DI DELIBERAZIONE GIUNTA COMUNALE

N: 217

Oggetto: PROGETTO UNITARIO CONVENZIONATO AI SENSI DELL' ART. 121 DELLA L.R. 65/2014 Attuazione degli interventi di ampliamento volumetrico destinato a servizi della RTA Poggio all'Agnello e di parziale riconversione a destinazione residenziale Richiedente: Immobiliare Milanese 2006 srl

L'anno **duemiladiciotto** il giorno **uno** del mese di **agosto** alle ore **08:30** in Piombino, si è riunita la Giunta Comunale per trattare gli affari posti all'ordine del giorno.

Presiede l'adunanza il Sig. **Massimo Giuliani - Sindaco**

	Carica (Sindaco)	Presente	Assente
GIULIANI Massimo	(Sindaco)	X	-
FERRINI Stefano	Vice Sindaco	X	-
CAPUANO Claudio	Assessore	X	-
DI GIORGI Margherita	Assessore	X	-
CAMBERINI Ilvio	Assessore	-	X
PELLEGRINI Paola	Assessore	X	-
MAESTRINI Carla	Assessore	X	-

Presenti Numero: 6

Assenti Numero: 1

Partecipa la **Dr.ssa Maria Luisa Massai Segretario Generale** del Comune, incaricato della redazione del verbale.

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero degli intervenuti per poter deliberare, dichiara aperta la seduta.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO CHE:

- con D.C.C. n. 13 del 25.03.2014 è stato approvato il Regolamento Urbanistico (di seguito RUC);
- con D.C.C. n. 44 del 23/05/2017 è stata approvata la variante semplificata al Piano Strutturale d'Area e al Regolamento Urbanistico per il complesso ricettivo di Poggio all'Agnello;

DATO ATTO CHE:

- La società Immobiliare Milanese 2006 S.r.l. (di seguito attuatore) ha la piena ed esclusiva proprietà, ed è altresì titolare della gestione aziendale, del compendio immobiliare a destinazione turistico-ricettiva di seguito descritto:
 - compendio di fabbricati e terreni costituito da residenza turistico-alberghiera (R.T.A.), composta da 202 unità ricettive (oltre a 14 unità ricettive transitoriamente destinate al personale della struttura) e servizi accessori (bar, ristorante-pizzeria, palestra, piscina, parco giochi, ecc.), ricavata dalla riconversione funzionale dell'ex centro aziendale della tenuta di Poggio all'Agnello, collocato in località Baratti in prossimità dell'abitato di Populonia Stazione, realizzata in attuazione del Piano di Recupero approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 132 del 7 novembre 2001, censita al Catasto Fabbricati, del Comune di Piombino (LI) al foglio 3 particella 175;
- in data 27 aprile 2016, con apposita intesa preliminare per avvio di procedimento di variante urbanistica, il Comune e l'Attuatore – prendendo atto delle difficoltà gestionali oggettivamente risultanti dai bilanci dei primi cinque anni di esercizio dell'attività turistico-ricettiva nel Compendio e dei conseguenti rischi per la continuità aziendale e l'occupazione di circa 62 lavoratori – hanno concordemente stabilito, ferme le prerogative discrezionali del Consiglio comunale in materia, di promuovere un adeguamento delle previsioni urbanistiche, finalizzato da un lato a consentire un parziale mutamento di destinazione d'uso delle unità del Compendio e, dall'altro, ad assicurare al Comune la corresponsione di un contributo straordinario ex art. 16 comma 4, lett. d-ter), D.P.R. 380/2001 (di seguito il "Contributo Straordinario"), da assolvere in parte mediante la realizzazione a scomputo di opere pubbliche all'interno e/o all'esterno del medesimo Compendio;
- in relazione a tale intesa, con deliberazione del Consiglio comunale n. 44 del 23 maggio 2017, avente ad oggetto "Variante semplificata al Piano Strutturale d'Area e al Regolamento Urbanistico per il complesso ricettivo di Poggio all'Agnello (art. 30 L.R n. 65/2014)", la disciplina del Regolamento Urbanistico (di seguito "RUC") per gli interventi riguardanti il Compendio (art. 83 punto 8 N.T.A.) è stata aggiornata ammettendo l'integrazione delle relative dotazioni di servizio (entro il dimensionamento massimo di 3400 mc) e la parziale riconversione del complesso per funzioni residenziali entro il limite del 40% della slp complessiva della struttura, fornendo a tal fine alcuni criteri progettuali.
- l'Attuatore in data 13.02.2018, ha pertanto presentato la proposta di PUC ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, in conformità alle disposizioni del RUC sopra richiamate, comprensivo del progetto preliminare dell'opera pubblica da realizzare a scomputo oneri;

- Il progetto complessivo prevede:
 1. il cambio di destinazione d'uso per funzioni residenziali fino ad una superficie massima pari al 40% (mq 6.101,61) della superficie utile lorda (SUL) complessiva della struttura (mq 15.254,02), corrispondenti a 115 unità abitative (dislocate in vari edifici) ;
 2. la realizzazione delle strutture di servizio alla funzione turistico- ricettiva con un incremento volumetrico entro il limite di 3.400 mc, con conseguente conservazione della destinazione ricettiva per rimanenti 103 unità ricettive.

La riconversione funzionale del complesso per usi residenziali avverrà per Unità Minime d'Intervento (UMI) come individuate nella tav. 6 e a fronte di tale riconversione l'Attuatore con la convenzione si obbliga a riconoscere al Comune un "Contributo Straordinario" ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter, D.P.R. 380/2001.

Il progetto prevede inoltre la realizzazione di una connessione ciclo- pedonale di uso pubblico che dovrà connettere l'abitato di Popolonia Stazione e il complesso di Poggio all'Agnello alla S. P. Principessa in corrispondenza della rotatoria di Baratti; verrà sottoscritta una specifica convenzione integrativa al fine di disciplinare la realizzazione e cessione dell'opera di urbanizzazione primaria.

PRESO ATTO del percorso tecnico-istruttorio condotto per l'esame del PUC, e di seguito richiamato:

- in data 27/03/2018 si è svolta la prima riunione della Conferenza dei Servizi decisoria convocata dal Dirigente del Settore PTE in data 23/02/2018 in forma simultanea modalità sincrona ai sensi dell'art. 14 della L.241/90, che si è conclusa con la richiesta di documentazione integrativa;
- in data 02/05/2018 è stata depositata la documentazione richiesta;
- in data 25/05/2018 si è svolta la seconda riunione della Conferenza dei Servizi decisoria convocata dal Dirigente del Settore PTE in data 16/05/2018, che si è conclusa favorevolmente, subordinando l'approvazione del PUC da parte della Giunta Comunale al recepimento delle prescrizioni/indicazioni formulate in sede di conferenza;
- in data 31/05/2018 sono stati depositati gli elaborati adeguati;
- in data 20/07/2018 è pervenuto lo schema definitivo di convenzione, precedentemente concordato tra l'attuatore e l'Amministrazione Comunale al fine della definitiva approvazione del PUC.

DATO ATTO CHE che il PUC si compone dei seguenti elaborati archiviati nel sistema Jente, in dotazione dell'ente (rif. pratica edilizia n. U/2018/21) e allegati in formato digitale:

RELAZIONI

- Schema di convenzione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione tecnica descrittiva generale;
- Relazione tecnica per pista ciclopedonale;
- Elenco prezzi unitari per pista ciclopedonale;
- Computo metrico estimativo per pista ciclopedonale;
- Quadro economico per pista ciclopedonale;
- Piano particellare di esproprio per pista ciclopedonale;

ELABORATI GRAFICI

- Tavola 1: inquadramento cartografico dell'area oggetto di intervento;
- Tavola 2: planivolumetrico dello stato attuale;
- Tavola 3: planimetria dello stato attuale;
- Tavola 4: planivolumetrico dello stato modificato;
- Tavola 5: planimetria dello stato modificato con individuazione degli Stralci Funzionali e degli edifici soggetti a riconversione per funzioni residenziali;
- Tavola 6: individuazione delle Unità Minime di Intervento UMI per cambio di destinazione d'uso per funzioni residenziali;
- Tavola 7: calcolo SUL esistente – edifici A, AB, B;
- Tavola 8: calcolo SUL esistente – edificio C;
- Tavola 9: calcolo SUL esistente – edificio D;
- Tavola 10: calcolo SUL esistente – edificio E;
- Tavola 11: calcolo SUL esistente – edificio F;
- Tavola 12: calcolo SUL esistente – edificio K;
- Tavola 13: calcolo SUL esistente – edificio Y;
- Tavola 14: calcolo SUL esistente – edifici G, H, I, L, N, O, P, Q, R, S, V, W, Z;
- Tavola 15: Stralcio Funzionale n. 01;
- Tavola 16: Stralcio Funzionale n. 02;
- Tavola 17: Stralcio Funzionale n. 03 e N. 04;
- Tavola 18: Stralcio Funzionale n. 05;
- Tavola 19: Stralci Funzionali n. 06, n. 07, n. 08;
- Tavola 20: Planimetria pista ciclopedonale;
- Tavola 21: Sezioni tipologiche pista ciclopedonale.

VISTA la relazione istruttoria relativa al PUC redatta dall'Arch. Serena Fossi, responsabile del procedimento presso il Servizio Sviluppo Economico - SUAP, che si allega al presente atto;

DATO ATTO CHE il PUC in oggetto è stato valutato conforme alla disciplina dei vigenti strumenti urbanistici comunali così come espresso in data 27/03/2018 e 25/05/2018 in sede di Conferenza dei servizi;

VISTO che, ai fini della formazione e adozione del presente PUC, sono stati richiesti e acquisiti tutti i pareri degli enti gestori ed uffici interessati così come risulta dai verbali delle Conferenza dei servizi sincrona;

DATO ATTO INOLTRE CHE:

- l'attuazione degli interventi previsti dal Progetto Unitario Convenzionato è subordinata alla stipula di convenzione, il cui schema è allegato al presente atto quale parte integrante, con la quale, ai sensi dell'art. 121 comma 3 della LR 65/2014 si stabiliscono gli interventi e gli obblighi a carico del Soggetto Attuatore;
- che con una specifica convenzione integrativa verrà disciplinata la realizzazione e cessione dell'opera di urbanizzazione primaria (pista ciclo- pedonale);

DATO ATTO INOLTRE CHE la suddetta Convenzione potrà essere sottoscritta tra le parti solo a seguito della definitiva approvazione del PUC e a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'atto regolamentare che dovrà disciplinare, in via generale, le modalità di applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter, D.P.R. 380/2001;

DATO ATTO INOLTRE CHE ai fini della realizzazione della pista ciclopedonale il soggetto attuatore, dovrà predisporre il progetto definitivo/esecutivo dell'opera entro sei mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, che verrà sottoposto all'approvazione della G.C. ed inoltre dovrà sottoscrivere specifica convenzione integrativa;

VISTO l'articolo 48 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTI i pareri espressi ai sensi dell'art. 49 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

VISTA la L.R. n. 65/2014;

Tutto ciò premesso:

A voti unanimi legalmente espressi;

DELIBERA

1. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, il Progetto Unitario Convenzionato relativo all'attuazione degli interventi di ampliamento volumetrico destinato a servizi della RTA Poggio all'Agnello e di parziale riconversione a destinazione residenziale redatto dalla Soc. Immobiliare Milanese 2006 srl finalizzato all'attuazione di un intervento;
2. di dare atto che il Progetto Unitario Convenzionato è costituito dai seguenti elaborati archiviati nel sistema Jente, in dotazione dell'ente (rif. pratica edilizia n. U/2018/21) e allegati in formato digitale:

RELAZIONI

- Schema di convenzione;
- Norme tecniche di attuazione;
- Relazione tecnica descrittiva generale;
- Relazione tecnica per pista ciclopedonale;
- Elenco prezzi unitari per pista ciclopedonale;
- Computo metrico estimativo per pista ciclopedonale;
- Quadro economico per pista ciclopedonale;
- Piano particellare di esproprio per pista ciclopedonale;

ELABORATI GRAFICI

- Tavola 1: inquadramento cartografico dell'area oggetto di intervento;
- Tavola 2: planivolumetrico dello stato attuale;
- Tavola 3: planimetria dello stato attuale;
- Tavola 4: planivolumetrico dello stato modificato;
- Tavola 5: planimetria dello stato modificato con individuazione degli Stralci Funzionali e degli edifici soggetti a riconversione per funzioni residenziali;
- Tavola 6: individuazione delle Unità Minime di Intervento UMI per cambio di destinazione d'uso per funzioni residenziali;
- Tavola 7: calcolo SUL esistente – edifici A, AB, B;
- Tavola 8: calcolo SUL esistente – edificio C;
- Tavola 9: calcolo SUL esistente – edificio D;
- Tavola 10: calcolo SUL esistente – edificio E;
- Tavola 11: calcolo SUL esistente – edificio F;
- Tavola 12: calcolo SUL esistente – edificio K;
- Tavola 13: calcolo SUL esistente – edificio Y;

- Tavola 14: calcolo SUL esistente – edifici G, H, I, L, N, O, P, Q, R, S, V, W, Z;
 - Tavola 15: Stralcio Funzionale n. 01;
 - Tavola 16: Stralcio Funzionale n. 02;
 - Tavola 17: Stralcio Funzionale n. 03 e N. 04;
 - Tavola 18: Stralcio Funzionale n. 05;
 - Tavola 19: Stralci Funzionali n. 06, n. 07, n. 08;
 - Tavola 20: Planimetria pista ciclopedonale;
 - Tavola 21: Sezioni tipologiche pista ciclopedonale.
3. di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, lo schema di convenzione, allegato al presente atto quale parte integrante e sostanziale, volta a disciplinare le modalità di attuazione dell'intervento e gli obblighi che il Soggetto Attuatore dovrà assumersi al fine di poter conseguire il rilascio dei titoli edilizi necessari;
 4. di dare atto che la suddetta convenzione potrà essere sottoscritta solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale dell'atto regolamentare che dovrà disciplinare, in via generale, le modalità di applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter, D.P.R. 380/2001;
 5. di dare atto che la presente deliberazione è soggetta alle procedure di cui all'art. 124 (*Pubblicazione delle deliberazioni*) del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
 6. di dare atto che responsabile della presente procedura e degli atti conseguenti è l'arch. Camilla Cerrina Feroni, Dirigente del Settore Programmazione Territoriale ed Economica, che viene incaricata della sottoscrizione della suddetta convenzione;