

**Repubblica Italiana**

COMUNE DI PORTO AZZURRO

Provincia di Livorno

**CONVENZIONE URBANISTICA TRA COMUNE DI PORTO AZZURRO E SOC. BURACCIO 1  
SRL PER ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO CONVENZIONATO.**

L'anno duemila ventidue il giorno        del mese di        nel Comune di Porto Azzurro, nella residenza comunale di Porto Azzurro, davanti a me Segretario Comunale di questo Ente, autorizzato a rogare nell'interesse del Comune gli atti in forma pubblica amministrativa, è comparso il signor:

1. Dott.                                nato a                                il, il quale interviene al presente atto non in proprio, ma in rappresentanza del Comune di Porto Azzurro come da Decreto Sindacale n.

(C.F.                                ), di seguito indicato "Comune" nella sua qualità di Responsabile del Servizio;

**E**

2. Galletti Adriano nato a Porto Azzurro il 01.05.1954 e residente a Portoferraio in Via Val di Denari Cod. Fiscale GLLDRN54E01E680E, e domiciliato per la carica presso la sede della società in seguito indicata, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio, ma quale Socio amministratore della Soc. Buraccio 1 S.r.l. a Socio Unico con sede in Portoferraio in Viale Elba n° 15 P.Iva. 01605880499, con tutti i poteri di firma e di rappresentanza in forza dei vigenti patti sociali, di seguito citata anche più semplicemente "PROPONENTI".

**PREMESSO**

- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 15 del 26.04.2021. è stato approvato il Piano Operativo del Comune di Porto Azzurro, ai sensi dell'Art. 19 della L. n° 65/2014 e smi
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 11.04.2007. è stato approvato il Piano Strutturale pubblicata sul BURT n° 23 del 06.06.2007. e con Delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 28.11.2008. pubblicata sul BURT n° 31 del 03.08.2011.;
- che con Delibera di Consiglio Comunale n. 95 del 19.12.2011. è stato approvato il Regolamento Urbanistico Comunale pubblicata sul BURT n° 23 del 25.01.2012.;

-

che in particolare le norme tecniche di attuazione del Piano Operativo classificano il fabbricato esistente e l'area circostante, come Zona di recupero e riqualificazione funzionale:

**Comparto n. 9 – U.T.O.E 8 - Recupero stabilimento produttivo “Ex Ovogalletti” in loc. Buraccio;**

che le schede norma allegato 1 del piano operativo prevedono quanto segue:

**OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO:**

Recupero e riqualificazione urbanistica, funzionale e paesaggistica delle strutture produttive dismesse, attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica e riconversione residenziale.

***1) Parametri urbanistici ed edilizi:***

Superficie territoriale: 5290 mq;

Interventi previsti: Ristrutturazione urbanistica per complessivi 500 mq di SE

Hmax: 2 piani fuori terra (max 7,5 m)

***2) Modalità di attuazione***

Piano di Recupero di iniziativa privata convenzionato. Fermo restando l'obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie all'insediamento delle funzioni previste, l'Amministrazione Comunale, in relazione all'ubicazione e alle caratteristiche dell'area di intervento, si riserva la facoltà di monetizzare gli standard urbanistici prescritti dal Piano Strutturale e dalla legislazione vigente in relazione al carico insediativo previsto.

***3) Criteri ed indirizzi per la formazione del Piano***

Il P.d.R. dovrà assumere come obiettivo la riqualificazione urbanistica ed ambientale dell'area attraverso la totale riconfigurazione dell'organismo edilizio esistente, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi dovranno essere attuati attraverso un Piano di Recupero convenzionato esteso all'intera proprietà interessata e comprendente la realizzazione di interventi di sistemazione ambientale che

garantiscano la riqualificazione complessiva dell'area ed il corretto inserimento degli interventi nel contesto ambientale e paesaggistico.

In accordo con la disciplina del vigente PIT-PPR, con particolare riferimento alla disciplina d'uso della Scheda paesaggistica – Sezione 4 DM 16/08/52, nella definizione dell'assetto planivolumetrico di progetto dovrà essere verificato il rispetto dei coni e dei bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) quali identificati dal Piano Operativo e/o derivanti da specifici approfondimenti di carattere paesaggistico condotti in sede di Piano Attuativo; dovranno inoltre essere mitigati gli effetti sul paesaggio indotti dai nuovi interventi edilizi, attraverso opportune sistemazioni di carattere ambientale e paesaggistico.

Gli interventi architettonici dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale, mediante l'utilizzo di soluzioni tipologiche e formali coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale.

#### ***4) Condizioni alla trasformazione***

##### **AMBIENTE E PAESAGGIO**

In sede di formazione del Piano Attuativo dovrà essere verificato puntualmente il rispetto della disciplina d'uso del PIT-PPR prevista dalla Sezione 4 – Disciplina degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico della Scheda di vincolo DM 16.08.1952, integralmente riportate all'art. 74 comma 2 delle N.T.A.

Sono valide tutte le condizioni alla trasformazione descritte all'art. 72 delle N.T.A.

Le sistemazioni degli spazi esterni dovranno attenersi al contesto rurale in cui l'intervento si colloca, evitando soluzioni progettuali e scelta delle piante incongrue, di tipo urbano, ma dovranno rispecchiare l'ampio intorno agricolo. La progettazione degli edifici dovrà essere integrata con la presentazione di elaborati illustranti criteri progettuali, scelta delle piante e soluzioni che rispecchino quanto sopra illustrato.

Il progetto dovrà essere corredato da una documentazione attestante il metodo di smaltimento dei reflui, data l'ubicazione lontana dal depuratore comunale.

##### **ASPETTI GEOLOGICI ED IDRAULICI**

Relativamente al substrato litologico si ritiene che per una corretta definizione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali delle nuove strutture edilizie sia necessario valutare le caratteristiche geotecniche della coltre alluvionale in riferimento agli effetti dovuti alle sollecitazioni sismiche.

Nella Carta di Tutela del Territorio allegata al P.A. I. queste aree di intervento sono comprese nelle “zone di particolare attenzione per la prevenzione di dissesti idrogeologici”; sebbene non sussistano particolari problemi legati alla stabilità del substrato roccioso, ove la coltre detritica soprastante raggiunge spessori ragguardevoli si possono innescare fattori di instabilità connessi con il cattivo drenaggio delle acque superficiali: erosioni rapide, colamenti ecc... ; i progetti dovranno prevedere misure di tutela dell’equilibrio idrogeologico del versante.

Nelle aree di intervento gli interventi diretti o i piani particolareggiati dovranno prevedere verifiche relative a:

- • Definizione dei rapporti con le acque sotterranee e della loro vulnerabilità in relazione con le attività previste in progetto
- • Definizione dei rapporti con le acque superficiali e l’alluvionabilità dell’area
- • Valutazione della stabilità del versante attuale e post opera in relazione con gli ammassi di materiale stoccato, i movimenti terra e le eventuali opere di contenimento
- • Determinazione dei rischi esistenti naturali o indotti nell’area quali ad esempio: rischi di erosione, di incendio ecc.
- • Determinazione degli interventi di mitigazione dell’impatto quali ad esempio opere di regimazione delle acque superficiali, il mantenimento, o il ripristino se necessario, dei terrazzamenti esistenti e il miglioramento della copertura vegetale.

□ Che la Soc. Buraccio 1 in data 05.01.2022. con prot. n° 124 ha presentato istanza per avviare la procedura volta all’approvazione del Piano di Recupero; che interessa un complesso immobiliare situato in Loc. Buraccio nel Comune di Porto Azzurro distinto al N.C.E.U. al Foglio 3 Mappale n° 174 Categoria D/7 Rendita Catastale Euro: 5.304,00 e al N.C.T. al Foglio 3 Mappale n° 174 Ente

Urbano della superficie di mq 3210; Mappale n° 26 Vigneto di classe 3 della superficie di mq 3530 Rendita Catastale R.D.Euro:8,20 R.A. Euro: 8,20; Mappale n° 315 Vigneto di classe 3 della superficie di mq 1050 Rendita Catastale R.D.Euro:2,44 R.A. Euro: 2,44 3540; Mappale n° 317 Vigneto di classe 3 della superficie di mq 780 Rendita Catastale R.D.Euro:1,81 R.A. Euro: 1,81; per una superficie complessiva pari a circa 8570 mq.

#### **PREMESSO ALTRESI'**

- che il Piano Attuativo presentato da parte della Proprietà proponente è composto dai seguenti elaborati:

- RELAZIONE TECNICA- CALCOLI ANALITICI;
- RELAZIONE DI CONFORMITA' DELL'INTERVENTO AL P.I.T.
- ESTRATTO P.DI F - ESTRATTI DI MAPPA E DI CARTOGRAFIA;
- FOTOSIMULAZIONE RENDERING
- TAV. 0 PIANTA – SEZIONI – PROSPETTI DEL FABBRICATO ESISTENTE CONCESSIONATO;
- TAV. 1 RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA DI INTERVENTO SCALA 1: 200

#### **STATO RILEVATO**

- TAV. 2/3/4 SEZIONI TRASVERSALI INTERVENTO N° 1/2/3/4 SCALA 1: 200

#### **STATO RILEVATO**

- TAV. 5 RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA DI INTERVENTO SCALA 1: 200

#### **STATO SOVRAPPPOSTO**

- TAV. 6/7/8 SEZIONI TRASVERSALI INTERVENTO N° 1/2/3/4 SCALA 1: 200

#### **STATO SOVRAPPPOSTO (STATO RILEVATO / STATO PROGETTO)**

- TAV. 11 RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA DI INTERVENTO SCALA 1: 200

#### **STATO MODIFICATO**

- TAV. 9 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO- PIANTA PIANO TERRA- SEZIONI- PROSPETTI DEL FABBRICATO DI PROGETTO "A";
- TAV. 10 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO- PIANTA PIANO TERRA- SEZIONI- PROSPETTI DEL FABBRICATO DI PROGETTO "B";

- TAV. 12/13/14 SEZIONI TRASVERSALI INTERVENTO N° 1/2/3/4 SCALA 1: 200

#### STATO PROGETTO

- TAV. 15 SCHEMA SMALTIMENTO ACQUE REFLUE E RACCOLTA ACQUE PIOVANE

- TAV. 16 PLANIMETRIA GENERALE URBANIZZAZIONI SCALA 1: 200

- TAV. 17/18 PLANIMETRIA GENERALE CON PUNTI DI RISPRESA FOTOGRAFICA - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- TAV. 19 PLANIMETRIA INTERVENTI DI SISTEMAZIONE AMBIENTALE

- RELAZIONE GEOLOGICA ED IDROGEOLOGICA

In ossequio a quanto previsto dalle norme urbanistiche vigenti la proposta di piano presentato prevede: la demolizione del fabbricato esistente e la sua riqualificazione mediante ristrutturazione Urbanistica; la realizzazione di due fabbricati dislocati su un unico piano fuori terra destinato a Civile Abitazione ed un piano interrato destinato a parcheggio; il piano terreno sarà composto da n° 6 Unità Abitative composte da Soggiorno con angolo Cottura, disimpegno, bagno e camera, con antistante pergolato in legno.

Tutte le aree esterne ad esclusione delle aree destinate alla Viabilità e Parcheggio della superficie pari a circa mq 955, saranno destinate a Verde Privato per una superficie pari a circa mq 580, una superficie pari a circa 2125 sarà destinata come verde pubblico.

- che con Deliberazione Consiliare n° del è stato definitivamente approvato il Piano di Recupero.

- che il piano attuativo ha riportato il parere favorevole

- verbale della Conferenza dei servizi ex art.36 del PIT prot. del con il quale la conferenza dei servizi ha verificato l'adeguatezza alle finalità paesaggistiche del piano Recupero, con le seguenti prescrizioni:

VISTA la bozza della presente convenzione approvata con Delibera di Consiglio Comunale n... del.....

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue:

## **ART. 1**

Le premesse formano parte integrante del presente atto.

## **ART.2**

La Proprietà propone il P.d.R. indicato in premessa, si impegna per sé e per i propri aventi causa nei confronti dell'Amministrazione Comunale a realizzare quanto indicato negli elaborati progettuali del Piano di Recupero indicati nella premessa in conformità alle norme tecniche del Piano di Recupero medesimo e delle vigenti disposizioni dello strumento urbanistico generale del Comune di Porto Azzurro ed a rispettare tutte le prescrizioni ottenute durante l'iter procedurale. In particolare, la Proprietà si assume i seguenti obblighi e doveri:

### **A) ESECUZIONE OPERE DI ADEGUAMENTO DELLE INFRASTRUTTURE E DI QUELLE AMBIENTALI.**

**1 A)** Verranno eseguiti i seguenti interventi di riqualificazione ambientale:

**Intervento n.1:** Demolizioni finalizzate ad eliminare tutte le volumetrie esistenti costruite con materiali precari e scadenti, compresa la demolizione del fabbricato esistente allo scopo di consentire la sua riqualificazione.

**Intervento n.2:** Adeguamento e miglioramento delle reti di smaltimento delle acque piovane di superficie, saranno realizzate delle canalette per la raccolta delle acque, che convogliano le acque in un apposito serbatoio interrato, per poterle riutilizzare per l'impianto di irrigazione delle aree verdi.

Demolizione dell'impianto di smaltimento delle acque reflue esistente.

Miglioramento e rifacimento laddove lo si renderà necessario dei muri esistenti in C.a.o. o altro materiale, con muri in pietra o semplicemente rivestiti;

**Intervento n.3:** piantumazione degli spazi destinati a verde con essenze arboree ed arbustive autoctone e locali (cisto, lentisco, ginestra, ramerino, erica, corbezzolo, leccio olivo ecc.); formazione di filari di alberi da disporre nelle aree a verde e lungo la viabilità, che potranno comprendere essenze sempreverdi e piante di alto o medio fusto di specie a foglia caduca, di altezza limitata, con apparato radicale non infestante.

Pavimentazione dei percorsi pedonali, con lastre o in pietra o in cotto alternate a porzioni seminate ad erba, oppure con griglie formate da elementi collaboranti in PVC, anch'esse seminate ad erba e gli alveoli liberi, in modo da favorire un buon drenaggio uniforme su tutta la superficie del cortile e la massima compattezza del terreno.

L'esecuzione delle opere indicate al punto **1.A.**, dovranno avvenire nel rispetto dei termini di seguito indicati fermo restando che le stesse dovranno essere perfettamente ultimate entro \_\_\_\_\_ anni dalla data della stipula della presente convenzione.

**2A)** Gli interventi da realizzare per l'adeguamento del fabbricato esistente sono i seguenti:

Intervento n°1 - Adeguamento e miglioramento delle reti di adduzione e delle reti di smaltimento delle acque reflue esistenti, realizzazione di un nuovo impianto di depurazione opportunamente dimensionato per soddisfare l'utenza.

Intervento n°2 - Realizzazione di due fabbricati dislocati su un unico piano fuori terra destinato a Civile Abitazione ed un piano interrato destinato a parcheggio; il piano terreno sarà composto da n° 6 Unità Abitative composte da Soggiorno con angolo Cottura, disimpegno, bagno e camera, con antistante pergolato in legno.

**3 A)** Il proponente Piano di Recupero provvederà per gli interventi indicati ad ottenere le necessarie Autorizzazioni e Nulla Osta. Lo stesso comunicherà al Comune la data dell'inizio lavori nonché il nominativo del Direttore dei Lavori e dell'impresa costruttrice.

**4 A)** I lavori relativi alle opere saranno iniziati entro il termine di sei mesi dalla data di rilascio del relativo provvedimento autorizzativo ed ultimati entro e non oltre il termine di trentasei mesi dalla stessa data, salvo varianti apportate in corso d'opera e dovranno comunque essere ultimati entro i termini di validità (dieci anni) della presente convenzione.

**5 A)** L'avvenuta esecuzione a perfetta regola d'arte delle opere dovrà risultare da apposita attestazione del Comune, da rilasciare a richiesta degli interessati e previa verifica da effettuare da tecnico diverso dal



direttore dei lavori, che sarà nominato dall'Amministrazione Comunale, a cura e spese della Società richiedente il quale dovrà accertare al regolare esecuzione delle opere realizzate.

**6 A)** A seguito dell'attestazione della regolare esecuzione delle opere e successivamente alla cessione dell'immobili e delle aree al Comune, il Comune di Capoliveri provvederà a svincolare la polizza fideiussoria costituita a garanzia dell'esecuzione delle stesse.

## **B) ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA E QUELLI RELATIVI AL COSTO DI COSTRUZIONE.**

**1)** Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché quelli inerenti al costo di costruzione, saranno corrisposti al rilascio del Permesso di Costruire o S.C.I.A. nella misura e quantità prevista dalle norme vigenti al momento del rilascio delle medesime.

**2)** Sono previsti 955,00 mq di parcheggi a Aree di manovra da cedere al Comune ovvero monetizzarli e lasciarli in carico ai privati, con atto unilaterale d'obbligo;

### **ART.3**

1- Gli interventi edilizi previsti dal Piano di Recupero saranno attuati in conformità delle previsioni previste dal già menzionato piano.

2- Il rilascio del Permesso di Costruire o la Denuncia di Inizio Attività per gli interventi previsti dal Piano potrà avvenire dopo la stipula della presente Convenzione, sulla base di appositi progetti redatti in conformità alle specifiche previsioni del Piano medesimo.

### **ART.4**

La società proprietaria si impegna per sé ed i suoi aventi causa a qualsiasi titolo a non cambiare destinazione d'uso all'immobile oggetto della presente per cinque anni dalla data di ultimazione di tutti gli interventi previsti nel piano attuativo, se non in conformità dei parametri dettati dalle N.T.A. del Piano Operativo ed in particolari a quelli dettati dalla Scheda Norma allegato 1.

### **ART.5**

Qualora il richiedente il Piano di Recupero però proceda ad alienazione delle aree e degli immobili oggetto del Piano, dovrà risultare nel relativo atto di trasferimento, l'assunzione da parte di ogni avente

causa, dell'obbligo del rispetto della presente convenzione in ogni sua parte, compresi gli oneri economici e quant'altro sopra indicato. Ciò avverrà anche nei confronti dei successori o di ogni avente causa del proponente il Piano Attuativo.

#### ART.6

1) A garanzia degli obblighi e degli oneri assunti con il presente atto il proponente il Piano Attuativo si **impegna** a costituire, *prima del rilascio del permesso a costruire o del titolo abilitativi equivalente* una cauzione, con polizza fideiussoria della compagnia del e dell'importo di €. da attuarsi annualmente secondo l'indice I.S.T.A.T, a sua esclusiva cura e spesa.

Ciò a garanzia dell'esecuzione delle opere descritte al punto1 A dell'art.2.

2) Le spese derivanti dal presente atto ed ogni altra inerente e conseguente, comprese quelle di registrazione e trascrizione, sono a totale carico del proponente il Piano di Recupero.

Il rappresentante del Comune di Porto Azzurro come costituito:

prende atto delle obbligazioni assunte dal proponente e dichiara che dal giorno di trascrizione della presente convenzione nei registri immobiliari, il Piano di Recupero si intende approvato e autorizzato a tutti gli effetti, salvi e pregiudicati gli eventuali diritti di terzi.

Per quanto non espressamente stabilito nella presente Convenzione, valgono le leggi ed i regolamenti vigenti in materia di edilizia e urbanistica.

Per l'Amministrazione Comunale

Per la Soc.

Buraccio I

Il sottoscritto Segretario Comunale Dr.

riceve il presente atto, in data odierna, per l'autenticità delle firme.

