



COMUNE DI PIOMBINO
Provincia di Livorno

**VARIANTE SEMPLIFICATA AL PIANO STRUTTURALE D'AREA E AL REGOLAMENTO
URBANISTICO PER IL COMPLESSO RICETTIVO DI POGGIO ALL'AGNELLO
(art. 30 L.R. 65/2014)**

**SINTESI OSSERVAZIONI-PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE**

Aprile 2017



Durante il periodo di Pubblicazione sul BURT, e più precisamente dal 1.02.2017 al 3.03.2017, dell'AVVISO di Adozione della Variante in oggetto sono pervenute n. 8 osservazioni, di cui:
 la n. 1 identica nei contenuti alla numero 3 e alla numero 4;
 la n. 2 identica nei contenuti alla numero 5 e alla numero 6;
 la n. 7 identica nei contenuti alla numero 8.

Si è proceduto pertanto a sintetizzare e formulare le relative proposte di controdeduzioni per le osservazioni n. 1, 2, 7, mentre per le osservazioni 3, 4, 5, 6, 8 si rinvia alle osservazioni di medesimo contenuto.

OSSERVAZIONE N. 1
Prot. n. 6516 del 2.03.2017
Richiedente: Immobiliare Milanese 2006 srl
<u>Sintesi osservazione</u> La Società, proprietaria e titolare della gestione del complesso turistico ricettivo di Poggio all'Agnello, rappresenta come la struttura sia meta ideale, durante tutto l'anno, per numerosi gruppi di turismo sportivo, per il settore <i>meeting</i> e congressuale (avendo a disposizione un salone conferenze per circa 175 posti), oltretutto per il turismo di famiglie. A fronte di ciò evidenzia come, rispetto al numero degli utenti della struttura, gli spazi esistenti destinati a servizi risultino o fortemente sottodimensionati e inadeguati (ristorante, bar/pizzeria, magazzini etc) o del tutto assenti (palestra, pool bar, etc). A fronte di quanto sopra esposto, volendo sviluppare “<i>ulteriormente l'attività turistica della zona</i>” dotando la struttura di ulteriori e più adeguati servizi, al fine di renderla più competitiva e incrementare il numero dei posti di lavoro, la società richiede: - l'adeguamento della sala ristorante, ammettendo la chiusura del porticato posto sul lato posteriore del fabbricato “D”, per una superficie di 138 mq e un volume di 634 mc; - la realizzazione di un nuovo volume di circa 250 mq (750 mc) – struttura leggera in legno o metallica – per un ulteriore ampliamento dell'area ristorante; - la realizzazione di un nuovo volume di circa 380 mq (1140 mc) – struttura in legno o metallica – sulla terrazza antistante la piscina per l'ampliamento della attività di pizzeria; tale volume dovrebbe essere realizzato sopra il locale adibito a spogliatoi e locali tecnici della piscina; - la realizzazione di un nuovo volume di circa 20 mq (60 mc) – struttura in legno o metallica – destinato a pool bar; - la realizzazione di un nuovo volume di circa 25 mq (75 mc) – struttura in legno o metallica – destinato a magazzino. Complessivamente l'aumento volumetrico richiesto da destinare a servizi ammonta a circa 2660 mc, corrispondenti al 23% del volume esistente, inferiore al 25% concesso dal RU per le altre strutture turistico-ricettive presenti sul territorio comunale. La società osservante richiede inoltre che il volume, autorizzato nel corso del 2011 per la realizzazione di un centro benessere, mai realizzato, possa essere utilizzato per la realizzazione di una grande palestra completa di un'ulteriore piscina olimpionica esterna di 50 mt. <u>Proposta di controdeduzione</u> Considerato che le richieste e le proposte avanzate dall'osservante sono finalizzate al consolidamento e al rilancio della struttura ricettiva esistente, ancorchè potenzialmente ridimensionata in termini capacità ricettiva con la presente Variante urbanistica, al fine di favorire la diversificazione e la destagionalizzazione dell'offerta ricettiva (connessa in particolare a gruppi di turismo sportivo e congressuale), e che ciò risulta coerente con gli obiettivi espressi dalla pianificazione urbanistica comunale (P.S. D'Area e RU) provinciale (PTC); ravvisato inoltre che vi

siano le condizioni, in ragione della configurazione ed estensione degli spazi esterni del complesso edilizio in questione, e delle caratteristiche dell'intervento di riconversione funzionale già attuato, per poter realizzare ulteriori dotazioni di servizio con soluzioni localizzative ed architettoniche da orientare opportunamente, si propone di accogliere l'osservazione nei termini di seguito indicati:

–consentire l'incremento delle dotazioni di servizio del complesso ricettivo entro il limite di 3.400 mc. complessivi (comprensivi del volume residuo non attuato derivante dal previgente Piano di Recupero, pari a circa 760 mc, e dell'intervento di tamponamento del porticato esistente posto sul lato posteriore del fabbricato “D”, pari a circa 630 mc.);

–subordinare l'attuazione dei suddetti interventi, che potranno avvenire anche in tempi differiti previa individuazione delle diverse unità minime di intervento, alla definizione ed approvazione di un progetto unitario convenzionato (PUC) ex art. 121 LR 65/2014, che dovrà ricomprendere anche l'intervento di parziale mutamento di destinazione d'uso del complesso esistente nonché le opere di urbanizzazione e di interesse pubblico già previste con la presente Variante;

– la redazione del PUC si rende necessaria per inquadrare complessivamente e compiutamente i diversi interventi edilizi e di mutamento di destinazione d'uso consentiti individuando così, in un quadro organico ed integrato, le soluzioni localizzative ed architettoniche più appropriate, al fine di perseguire l'integrazione funzionale, morfologica, architettonica e paesaggistica degli interventi, anche in considerazione dei caratteri identitari del complesso rurale di Poggio all'Agnello e del contesto paesaggistico di riferimento.

Conseguentemente si propone di riformulare e modificare il testo delle NTA del vigente RU relative all'Ambito di Poggio all'Agnello (art. 83, punto 8), già modificato in sede di adozione della presente Variante, così come riportato in allegato al presente documento.

OSSERVAZIONE N. 2

Prot. n. 6517 del 2.03.2017

Richiedente: **Trinchini Giuseppe**

Sintesi osservazione

Punto n. 1: L'osservante, evidenzia il contrasto dei contenuti della Variante adottata con i contenuti ed i principi sia del PTC che del vigente PS d'Area; più precisamente rileva come il cambio d'uso da turistico ricettivo a residenziale non concorre al raggiungimento degli obiettivi prestazionali che il PTC persegue per il sistema funzionale turistico ricettivo, che consistono:

- 1) nel rafforzamento del concetto di impresa mediante organizzazione gestionale unitaria di ciascuna struttura turistico ricettiva;
- 2) nel disincentivare processi di trasformazione immobiliare tendenti alla riduzione del ruolo di impresa;
- 3) nel contenere il fenomeno delle abitazioni non occupate (seconde case) suggerendo azioni di riequilibrio verso l'incremento della attività di impresa turistica piuttosto che quella della semplice residenza utilizzata estemporaneamente per la locazione turistica recuperando l'asistematicità all'organizzazione produttiva.

Rileva inoltre il contrasto con il vigente PS d'Area che indica prioritario “...migliorare l'offerta e l'accoglienza turistico-alberghiera nel territorio assegnando regole di innalzamento qualitativo e quantitativo alle attività esistenti...”

Per quanto sopra propone “*l'annullamento della Variante in quanto in contrasto con le politiche*”

turistiche e territoriali inserite e diventate ormai obbligatorie sia per il PTC che per il PS”.

Punto n. 2: L'osservante, premesso che il Comune di Piombino senza nessuna analisi autonoma ha fatto propri i dati esposti dalla società Immobiliare Milanese, (dati relativi alle perdite gestionali, alla riduzione del personale dipendente etc,) richiede di annullare la Variante in quanto non introduce una norma di carattere generale né risponde a interessi pubblici e generali, fondamento di ogni pianificazione urbanistica, ma risulta essere specifica per l'insediamento in questione, determinando un vantaggio per l'impresa.

Punto n. 3: L'osservante, a fronte del seguente contenuto della LR n. 65/2014: *“ai sensi dell'articolo 2 comma 3 del DPR 380/2001 a seguito dell'entrata in vigore del titolo VI della presente non trova diretta applicazione nel territorio regionale la disciplina di dettaglio prevista dalle disposizioni legislative e regolamentari statali della parte I, titoli I II e III dello stesso DPR n. 380/2001”*, ritiene che la richiesta formulata dalla Amministrazione comunale alla società Immobiliare proprietaria del complesso di Poggio all'Agnello del contributo straordinario di cui all'art. 16 lett. d-ter del DPR n. 380/2001 non sia legittima e che pertanto debba essere eliminata dalla convenzione. L'osservante ritiene inoltre che il contributo straordinario *“debba essere disciplinato per il tutto il territorio comunale e non caso per caso”*, che invece il Comune di Piombino non ha previsto nelle determine dirigenziali che regolano l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.

Proposta di controdeduzione

Punto 1: Le argomentazioni avanzate dall'osservante sono state già state esaminate e valutate dall'amministrazione comunale ai fini dell'adozione della Variante, così come esplicitato nel documento dal titolo *“ Relazione illustrativa/Quadro conoscitivo e Norme tecniche di Attuazione”* e nella relativa delibera di adozione.

In particolare si evidenzia che:

- per quanto riguarda i profili di potenziale contrasto con il PTC, come indicato nella norma variata di RU relativa al complesso di Poggio all'Agnello, questi potranno essere mitigati definendo in convenzione modalità di gestione delle unità abitative in rapporto alla gestione della struttura ricettiva e dei relativi servizi così da favorirne l'integrazione funzionale e l'utilizzazione ai fini ricettivi; si ribadisce inoltre che il recente TU del Turismo della Regione Toscana (LR 86/2016) disciplina in via generale la fattispecie dei cd *Condhotel* (art. 23) a cui è di fatto assimilabile il complesso residenziale/ricettivo di Poggio all'Agnello;
- per quanto riguarda invece il PS d'Area, si evidenzia che la Variante in questione non è intervenuta sugli obiettivi e la disciplina generale relativa alla Strategia dello sviluppo del piano (di cui alla Parte III delle relative norme), ma esclusivamente sugli obiettivi specifici dell'UTOE 4 (Piana di Fiorentina) relativi al complesso di Poggio all'Agnello; peraltro si evidenzia che la finalità della Variante è appunto quella di determinare le condizioni per il mantenimento in esercizio della struttura ricettiva alberghiera esistente, evitandone quindi la probabile chiusura, in linea con gli obiettivi citati dall'osservante.

Punto 2: Anche in questo caso le motivazioni, di interesse generale, per cui l'amministrazione comunale ha ritenuto necessario intervenire con una variante puntuale per la struttura ricettiva in questione, sono state esplicitate nel documento e nell'atto di adozione della Variante al quale pertanto si rinvia; si evidenzia comunque che l'indubbio vantaggio (di tipo immobiliare) arrecato all'impresa per effetto della possibilità di parziale mutamento d'uso a fini residenziali del complesso ricettivo, viene compensato dall'obbligo di corresponsione del cd *contributo straordinario* di cui all'art. 16, comma 4-ter del DPR 380/2001 (di cui l'osservante contesta invece l'applicazione) che, così come previsto dalla norma citata, *“...attesta l'interesse pubblico..”* dell'intervento.

Si ribadisce inoltre che la recente LR 86/2016 ha comunque introdotto con la fattispecie dei cd *condhotel*, la facoltà generale, per le strutture alberghiere e le residenze turistico alberghiere (RTA), di riconvertire a residenza parte delle unità ricettive esistenti (nel rispetto degli impegni relativi alla

gestione unitaria ed integrata della struttura), senza peraltro alcun onere aggiuntivo a carico dell'impresa che dovesse intraprendere tale opzione.

Punto 3: Per quanto riguarda l'applicabilità dell'istituto del cd *contributo straordinario* di cui all'art. 16, comma 4-ter del DPR 380/2001, contestata dall'osservante, si evidenzia quanto segue:

- al momento della definizione dell'accordo preliminare tra soggetto proponente e Comune (sottoscritto in data 16.04.2016) e del successivo avvio del procedimento della presente Variante urbanistica (avvenuta con deliberazione del C.C. n. 95 del 7.06.2016) la Regione Toscana non aveva ancora recepito nella *legge regionale di governo del territorio* (LR 65/2014) le modifiche introdotte, per effetto del D.L. 133/2014, al DPR 380/2001 relative alla fattispecie del cd *contributo straordinario*;

- si è ritenuto tuttavia che, trattandosi di norma di rango legislativo (L) e non regolamentare (R) e dunque di norma primaria, questa fosse direttamente applicabile anche in carenza di specifica norma di dettaglio regionale;

- con la L.R. 43/2016, la Regione Toscana, così come successivamente chiarito con nota datata 5.12.2016, ha poi provveduto ad integrare l'art. 184 della L.R. 65/2014, introducendovi il comma 5 bis, recependo così la previsione del cd *contributo straordinario* ed esplicitando che il nuovo istituto è applicabile direttamente dai comuni nei termini minimi fissati dal legislatore nazionale;

- ai fini della concreta applicazione della fattispecie del *contributo straordinario*, sarà comunque necessario che il Comune proceda ad aggiornare ed implementare l'atto regolamentare di competenza del Consiglio Comunale con cui viene disciplinata in via generale l'incidenza degli oneri di urbanizzazione, circoscrivendo le casistiche di applicazione del nuovo istituto.

Per quanto precede si propone pertanto di non accogliere l'osservazione confermando i contenuti della Variante.

OSSERVAZIONE N. 3
Prot. n. 6548 del 2.03.2017
Richiedente: Immobiliare Milanese 2006 srl
Osservazione di contenuto identico alla osservazione n. 1 a cui si rinvia per la relativa sintesi e controdeduzione.

OSSERVAZIONE N. 4
Prot. n. 6560 del 2.03.2017
Richiedente: Immobiliare Milanese 2006 srl
Osservazione di contenuto identico alla osservazione n. 1 cui si rinvia per la relativa sintesi e controdeduzione.

OSSERVAZIONE N. 5
Prot. n. 6571 del 2.03.2017
Richiedente: Martelloni Stefania
Osservazione di contenuto identico alla osservazione n. 2 cui si rinvia per la relativa sintesi e controdeduzione

OSSERVAZIONE N. 6
Prot. n. 6572 del 2.03.2017
Richiedente: Gianardi Paolo
Osservazione di contenuto identico alla osservazione n. 2 cui si rinvia per la relativa sintesi e controdeduzione

OSSERVAZIONE N. 7
Prot. n. 6741 del 3.03.2017
Richiedente: Confesercenti - confcommercio
<u>Sintesi osservazione</u> Le Associazioni osservanti chiedono di poter dare un'interpretazione estensiva al disposto normativo che prevede “<i>opere di compensazione nell'area</i>”, consentendo di poter utilizzare le eventuali risorse provenienti dal progressivo cambio d'uso da RTA a residenziale, prioritariamente all'interno della frazione di Populonia ma anche sull'intero territorio comunale, laddove emerga una reale necessità. <u>Proposta di controdeduzione</u> Si rileva in via preliminare che l'osservazione non è riferibile in senso stretto ai contenuti della Variante adottata, non proponendo modifiche e/o rilievi alla disciplina urbanistica oggetto della stessa, riferendosi piuttosto all'utilizzo delle risorse finanziarie derivanti dall'incameramento del cd <i>contributo straordinario</i> di cui all'art. all'art. 16, comma 4-ter del DPR 380/2001 (TU edilizia). Si evidenzia in proposito che tale dispositivo normativo, inserito nel TU Edilizia per effetto del Decreto del fare di cui al D.L. 133/2014 convertito nella L. 164/2014, stabilisce che “.. <i>Omissis.... Tale maggior valore, calcolato dall'Amministrazione Comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al Comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche</i>”. La concreta destinazione e impiego di tali risorse, in ogni caso vincolate alla realizzazione di opere e servizi di pubblica utilità nel rispetto di quanto stabilito dalla citata norma, attiene dunque ad una fase successiva all'approvazione della Variante e sarà oggetto di ulteriore approfondimento e valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale, al momento dell'effettivo incameramento, anche in ragione della situazione complessiva di bilancio e delle priorità di intervento.

OSSERVAZIONE N. 8
Prot. n. 6803 del 6.03.2017 (pervenuta in data 03.03.2017)
Richiedente: CNA
Osservazione di contenuto identico alla osservazione n. 7 cui si rinvia per la relativa sintesi e controdeduzione

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE MODIFICATE A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONE N.1 (Soc. Immobiliare Milanese 2006 srl)

Nota: in ~~barato~~ il testo eliminato ed in ***corsivo grassetto*** le integrazioni introdotte rispetto al testo adottato della Variante.

PIANO STRUTTURALE D'AREA

Testo invariato rispetto alla versione adottata della Variante

REGOLAMENTO URBANISTICO

Titolo III DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI

Omissis...

CAPO III IL TERRITORIO RURALE E APERTO

Omissis...

Art. 83 - Regole per gli insediamenti produttivi e gli insediamenti turistici nel territorio rurale e aperto

Omissis...

Regole per gli insediamenti turistici in territorio aperto-sottozone D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2.

Il presente RU individua gli insediamenti turistici esistenti nel territorio rurale e aperto, così come rappresentati nella cartografia del piano strutturale vigente nelle tavole 9.1. Individua altresì i complessi rurali esistenti per i quali, in conformità con quanto disposto dal vigente piano strutturale, si prevedono interventi di riconversione funzionale per fini ricettivi alberghieri.

In ragione della tipologia ricettiva esistente, o di nuova previsione, ad essi è attribuita la specifica destinazione di zona D9.1, D9.2, D10, D11, D12, D13.2. Per questi valgono le norme generali e le specifiche norme d'ambito di seguito riportate, nonché i contenuti delle specifiche schede dei piani attuativi vigenti (Pv) qualora operanti per gli insediamenti in oggetto.

In conformità con quanto disposto dal Piano strutturale vigente per detti insediamenti sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia r1, r3.a, r3.b, e di sostituzione edilizia.

Gli ampliamenti ammissibili devono essere finalizzati all'adeguamento delle dotazioni di servizi connessi e complementari (locali di ristorazione, bar, sale di intrattenimento, sale per meeting, centro benessere, fitness, locali per attività ludico-sportive, ecc.) il cui dimensionamento è determinato dietro adeguata dimostrazione delle esigenze funzionali, entro il massimo del 25% delle volumetrie esistenti, fatto salvo quanto diversamente stabilito dalle specifiche norme d'ambito, e fermo restando il divieto di espansione del perimetro dell'area occupata e perimetrata dal presente RU.

In relazione alle particolari esigenze delle attività turistico ricettive sono comunque sempre ammesse strutture coperte (quali gazebo, tensostrutture e simili) per attività ludico-ricreative e di intrattenimento.

Tutti gli interventi devono comunque essere orientati ad una corretta integrazione con il contesto edificato o rurale esistente, valorizzando e tutelando gli elementi di pregio ambientale e paesaggistico, laddove presenti. A tal fine, in sede di attuazione dei singoli interventi, si farà riferimento, per quanto applicabili, anche a quanto stabilito all'art. 79 (regole per la progettazione edilizia nel territorio rurale) delle presenti norme.

Regole specifiche Comune di Piombino

Omissis...

8. RTA Poggio all'Agnello (D9.2.4)

Trattasi di una residenza turistico alberghiera (RTA) ricavata dalla riconversione funzionale dell'ex centro aziendale della tenuta di Poggio all'Agnello, collocato in prossimità dell'abitato di Populonia Stazione,

realizzata in vigore del PdR approvato con deliberazione C.C. n.132 del 07/11/2001.

Il regolamento urbanistico riconferma la destinazione funzionale del complesso ricettivo (RTA) ed il dimensionamento massimo ammissibile (1000 posti letto) stabilito dal previgente PdR ammettendo altresì **l'integrazione delle relative dotazioni di servizio** e la parziale riconversione del complesso per funzioni residenziali da contenere entro il limite del 40% della slp complessiva della struttura.

Per la struttura ricettiva, anche a seguito degli interventi di parziale riconversione funzionale, si dovranno comunque osservare le disposizioni della vigente normativa di settore (LR 42/2005) anche al fine di assicurare le necessarie dotazioni di servizio, **che potranno essere incrementate entro il limite di 3.400 mc. complessivi (comprensivo del volume residuo non attuato derivante dal previgente Piano di Recupero, pari a circa 760 mc, e dell'intervento di tamponamento del porticato esistente posto sul prospetto posteriore del fabbricato principale, così come di seguito disciplinato).**

Le soluzioni localizzative ed architettoniche per la realizzazione delle ulteriori dotazioni di servizio, che potranno comunque contemplare materiali e forme contemporanee orientate verso la massima "leggerezza", dovranno:

- **perseguire l'integrazione funzionale e morfologica con il complesso esistente, senza interferire negativamente con la percezione consolidata d'insieme ed i caratteri storico-testimoniali dello stesso;**
- **non alterare le relazioni fisiche e percettive consolidate del complesso edificato rispetto al contesto territoriale e paesaggistico di riferimento e le visuali panoramiche che lo riguardano.**

Nel caso di parziale riconversione funzionale della struttura verso la funzione residenziale:

- non sono ammessi frazionamenti delle unità abitative esistenti;
- non è richiesto il rispetto del taglio minimo degli alloggi di cui all'art. 18 del presente RU.

Sui fabbricati esistenti si potrà intervenire, ~~mediante intervento diretto~~, con la categoria di intervento "r1"-ristrutturazione edilizia, fatto salvo il fabbricato destinato ad edificio di culto per il quale si conferma la categoria di restauro "c" **ed il fabbricato principale del complesso, per il quale è ammesso il tamponamento del porticato posteriore, con soluzioni orientate verso la massima "trasparenza" delle superfici esterne, al fine di incrementare la capacità ricettiva del ristorante-bar esistente.**

Per le aree esterne sono ammessi inoltre gli interventi necessari ad ottimizzare i servizi di reception e gli spazi a parcheggio in relazione alla eventuale attivazione del nuovo accesso veicolare alla struttura, come di seguito disciplinato.

In ogni caso i singoli interventi non dovranno alterare il carattere unitario del complesso edilizio ed i caratteri tipologici ed architettonici dello stesso e mantenere l'assetto funzionale del complesso derivante dal previgente PdR.

Il regolamento urbanistico consente inoltre l'adeguamento della viabilità podereale esistente, esterna all'ambito D9.2.4, che si innesta sulla S.P. della Principessa in corrispondenza della rotatoria esistente, al fine di:

- dotare il complesso ricettivo-residenziale di un nuovo accesso veicolare, evitando così l'attraversamento della frazione di Populonia;
- realizzare, a margine del tracciato esistente, una nuova connessione ciclo-pedonale di uso pubblico, che dovrà connettere anche la frazione di Populonia Stazione.

Nell'intervento di adeguamento della suddetta viabilità si dovranno osservare i seguenti criteri prestazionali:

- salvaguardare ed eventualmente integrare le alberature presenti e la trama delle siepi campestri;
- salvaguardare la permanenza del reticolo di drenaggio risultato delle bonifiche idrauliche storiche mantenendone la funzionalità;
- impiego di materiali per il sottofondo stradale (sia nel tracciato ad uso veicolare sia in quello ciclo-pedonale) coerenti, per cromie e granulometria, con il contesto rurale (con esclusione comunque dell'asfalto tradizionale);
- adottare sistemi di illuminazione tali da non compromettere la naturale percezione del paesaggio notturno.

~~Nel caso di parziale riconversione funzionale del complesso ricettivo per fini residenziali, la presentazione dei titoli edilizi, che potrà avvenire anche per stralci funzionali/unità minime di intervento, è subordinata alla sottoscrizione di specifica convenzione (che andrà a sostituire la convenzione già sottoscritta in attuazione del previgente PdR) nella quale dovranno essere disciplinati:~~

L'attuazione degli interventi previsti, compresa la parziale riconversione funzionale del complesso

ricettivo per fini residenziali, che potrà avvenire anche per stralci funzionali/unità minime di intervento, è subordinata alla elaborazione ed approvazione di un progetto unitario convenzionato (ex art. 121 L.R. 65/2014), corredato da specifico studio/progetto paesaggistico. La presentazione dei titoli edilizi è subordinata alla sottoscrizione di specifica convenzione (che andrà a sostituire la convenzione già sottoscritta in attuazione del previgente PdR) nella quale dovranno essere disciplinati:

- fasi e tempistiche di attuazione dell'intervento di riconversione funzionale della struttura, **e di potenziamento delle relative dotazioni di servizio, con** conseguente individuazione degli stralci funzionali/unità minime di intervento;
- corresponsione da parte del soggetto attuatore del cd "contributo straordinario" di cui all'art. 16, comma 4 lett. d-ter del D.P.R. 380/2001;
- modalità e tempistiche di attuazione del collegamento ciclo-pedonale di uso pubblico, che dovrà essere realizzato a cura del proponente a scomputo del suddetto contributo straordinario, previa approvazione e validazione del relativo progetto da parte del Comune, e dell'eventuale intervento di adeguamento della viabilità podereale esistente da realizzare a cura e spese dello stesso proponente;
- modalità di gestione delle unità abitative residenziali in rapporto alla gestione della struttura ricettiva e dei relativi servizi, al fine di favorirne l'integrazione funzionale e l'utilizzazione a fini ricettivi;
- impegno al mantenimento in esercizio della struttura ricettiva e relative garanzie.

Nelle more dell'approvazione del progetto unitario convenzionato, e della sottoscrizione della relativa convenzione, sono ammissibili tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non comportanti mutamento della destinazione d'uso, compreso il tamponamento del porticato esistente, come sopra disciplinati.