



CITTA' DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

Medaglia d'Oro al Valor Militare

copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria del 02.10.2006

N. 98

OGGETTO: Piano di Lottizzazione I.U. 19 "Via Torino" ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05. Adozione.

L'anno duemilasei e questo dì due del mese di ottobre alle ore 9,30 nel Palazzo Civico di Piombino, a seguito di convocazione ai sensi dell'art. 57 dello Statuto si è riunito in seduta straordinaria di 1^a convocazione il Consiglio Comunale della Città di Piombino, previo invito rimesso in tempo debito a tutti i componenti lo stesso e recante l'ordine del giorno degli affari da trattarsi, come risulta dal referto del messo comunale inserito in atti.

Presiede l'adunanza la Sig.a **Simonetta Polverini** con la partecipazione del Segretario Generale **Dott.ssa Maria Luisa Massai** incaricato della redazione del presente verbale.

All'appello nominale risultano presenti i Signori:

	presenti	assenti
1 Anselmi Gianni (Sindaco)		A
2 Amerini Giampiero	P	
3 Baldassarri Andrea		A
4 Batistoni Michela		A
5 Batistoni Roberto		A
6 Bellosi Giuliano		A
7 Benifei Ilio	P	
8 Bianchi Paolo		A
9 Carrara Luca	P	
10 Checcoli Torino	P	
11 Chelotti Carlo	P	
12 Demi Veronica		A
13 Fabiani Roberta		A
14 Favilli Alessandro		A
15 Fedi Franco	P	
16 Ferrante Beatrice A. Maurizia	P	

	presenti	assenti
17 Francini Lido	P	
18 Guglielmi Graziella		A
19 Iacopucci Paolo	P	
20 Macii Jari		A
21 Mannelli Piero	P	
22 Mataloni Maida	P	
23 Matteoni Massimiliano		A
24 Monticelli Costanza	P	
25 Nannelli Rita	P	
26 Negro Carmela		A
27 Niccolini Roberto	P	
28 Pasquinucci Enrico		A
29 Pietrelli Martina	P	
30 Polverini Simonetta	P	
31 Scaffai Roberto	P	

Presenti 17 su 31 componenti assegnati al Comune e 31 in carica.

Sono altresì presenti gli Assessori:

Barsi Carlo A
Dell'Omodarme Ovidio P
Fanetti Andrea P

Francardi Luciano A
Giuliani Massimo A

Murzi Elisa A
Tempestini Anna A

Il Presidente, riconosciuta la validità del numero legale per deliberare, dichiara aperta la seduta.

Gli scrutatori designati sono i Signori:

1° Scaffai Roberto
2° Checcoli Torino
3° Fedi Franco

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso:

- che con delibera di C.C. n. 239 del 18.11.1994, il Comune di Piombino ha adottato una Variante Generale al P.R.G. che è stata approvata con stralci, prescrizioni e raccomandazioni dalla Regione Toscana con atto di C.R. n. 254 del 16.07.1997 e successivi atti di G.R. n. 1578 del 21.12.1998 e n. 30 del 17.01.2000;
- che la Variante Generale al PRG individua aree sulle quali ricadono I.U. - Interventi Unitari - che per le loro caratteristiche devono essere trattati unitariamente;
- che tra gli Interventi Unitari previsti dalla Variante Generale al P.R.G., così come modificata dalla Variante Organica approvata con DCC n. 6 del 4.02.2004, vi è l'I.U. 19, in Via Torino, disciplinato dall'art. 38 delle N.T.A., che consiste nella realizzazione di un insediamento residenziale di volume pari a 4.000 mc, nella realizzazione di un parcheggio pubblico prospiciente l'intervento;
- che l'attuazione dell'Intervento Unitario 19 è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo in quanto viene proposta, ai sensi dell'art. 5 delle NTA della vigente Variante Generale al PRG, una variazione della tipologia prevista dal PRG vigente;

Considerato

- che il Comune di Piombino con deliberazione di Consiglio Comunale n. 79 del 3.08.2006, limitatamente alle proprie competenze, ha adottato il Piano Strutturale d'Area ai sensi dell'art. 17 L.R. 1/2005, redatto nell'ambito dell'Ufficio di Piano del Circondario della Val di Cornia;
- che il Piano Strutturale d'area contiene specifiche misure di salvaguardia introdotte per limitare l'attuazione delle previsioni del PRG vigente ritenute incoerenti con il quadro conoscitivo e con gli indirizzi e gli obiettivi strategici, e che trovano applicazione dalla data di esecutività della delibera di adozione del PS e fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico;
- che il presente Intervento Unitario non rientra nelle norme di Salvaguardia introdotte con il Piano Strutturale, di cui all'art. 84 delle Norme Tecniche, e pertanto si può procedere con l'iter di adozione dello stesso;
- che il numero degli alloggi proposto nell'ambito dell'IU 19 concorre al dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale d'Area per il Comune di Piombino;

Premesso inoltre:

- che in data 02.01.2006 prot. n. 90 è stata presentata istanza di esame del Piano di Lottizzazione Convenzionata per l'I.U. 19, da parte della società I.P.E. S.r.l. con sede in Piombino Via A. Volta n. 16, che ha raggiunto la sua completezza formale nel corso del mese di Luglio 2006;
- che l'assetto urbanistico complessivo proposto dal Piano di Lottizzazione comporta l'introduzione di alcune modifiche alla tipologia insediativa prevista dal P.R.G. vigente, e più esattamente:
 - il Piano di Lottizzazione propone, per emerse difficoltà in ordine alla fattibilità edificatoria del programma edilizio (presenza di una cabina Enel sul fronte stradale), un edificio lineare di impianto rettangolare lungo l'asse est-ovest a tre livelli f.t. servito da tre distinti corpi scala per totali 18 alloggi, in luogo dei cinque villini a schiera di due piani f.t. a filo strada previsti dal PRG vigente, lasciando invariati il perimetro del lotto edificabile, la volumetria massima realizzabile per l'intervento e l'unicità del corpo edilizio in progetto.

Preso atto:

- che l'art. 5 delle NTA della vigente Variante Generale al PRG ammette che *“con strumento urbanistico attuativo potranno essere altresì proposte soluzioni tipologiche diverse da quelle prescritte dalla Variante Generale, fermo restando il principio della contestualizzazione tipo-morfologica dell'intervento rispetto al tessuto urbano circostante. Tali modifiche non costituiscono variante al P.R.G.”*,
- che le sopra elencate modifiche introdotte non comportano né incrementi volumetrici né incrementi di superficie utile degli edifici né modifiche alla dotazione complessiva di standard,
- che, per quanto sopra esposto, si potrà procedere con l'approvazione del Piano di Lottizzazione in oggetto in quanto non in contrasto con le previsioni del PRG vigente, ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05.

Visti gli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione relativo all'IU 19 Via Torino, redatti dal dott. arch. Antonio Carmilla, composti da:

- Relazione Illustrativa,
- Norme Tecniche di Attuazione,
- Documentazione Fotografica,
- Valutazione Integrata degli Effetti ex art 11 LR 1/05,
- Schema di Convenzione,
- tav. 1 – cartografia di base – rapp. 1:5000/2000/1000,
- tav. 2 – stato attuale – planimetria generale/profilo principali – rapp. 1:200
- tav. 3 – progetto – indici metrici/proporzionamento delle aree – rapp. 1:200
- tav. 4 – progetto – regime delle aree – rapp. 1:200
- tav. 5 – progetto – ambiti fondiari/allineamenti e fili fissi – rapp. 1:200
- tav. 6 – progetto – studio planivolumetrico/profilo principali – rapp. 1:200
- tav. 7 – progetto/tipi edilizi – consistenze edificatorie – rapp. 1:200/100
- tav. 8 – progetto – studio caratteri architettonici – rapp. 1:200/50
- tav. 9 – progetto – schema reti tecnologiche – rapp. 1:200
- tav. FN – progetto – rendering tridimensionale restituito “a plastico”
- Relazione Geologico Tecnica redatta dal dott. geol. Luca Finucci.

Considerato che sono stati depositati gli elaborati del Piano di Lottizzazione “IU 19 – Via Torino”, le Indagini Geologico-tecniche e le certificazioni ad esse relative, presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Livorno, ai sensi dell'art. 62 della L.R. 1/05 e che, in seguito all'esito positivo della verifica formale di ricevibilità, l'Ufficio suddetto ha attribuito a tale deposito il N. 747 del 27.07.2006;

Visto che sul Piano di Lottizzazione I.U. 19:

- il geologo del Comune dott. Ferrari in data 21.07.06 e la Circostrizione Porta a Terra-Desco hanno espresso Parere Favorevole;
- la Commissione Edilizia, l'ASA di Livorno, in materia di allacciamento al pubblico acquedotto e scarico in pubblica fognatura, il Settore LL.PP e l'ufficio Edilizia Privata, hanno espresso Parere Favorevole dettando delle prescrizioni che dovranno essere recepite in fase di progettazione esecutiva;

Vista la relazione istruttoria relativa all'IU 19 redatta dal dott. Laura Pescini, Responsabile del Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici, che si allega,

Esposti i progetti in argomento alla IV Commissione Consiliare in data 19.09.2006 che si è espressa come riportato nel verbale della seduta;

Dato atto, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 1/05, che contestualmente alle opere previste dal Piano di Lottizzazione relativo all'IU 19 saranno realizzate le infrastrutture atte a

garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio; in particolare dovranno essere assicurati:

- l'approvvigionamento idrico e la depurazione delle acque;
- la gestione dei rifiuti solidi;
- la disponibilità dell'energia;
- il sistema della mobilità.

Dato atto che il Piano Attuativo relativo all'IU 19 è conforme allo strumento urbanistico vigente,

Visto l'articolo 42, comma 2, lettera b del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267;

Uditi gli interventi dell'assessore Francardi e del consigliere Amerini, interventi riportati nel verbale della seduta odierna;

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

Vista la L.R. n.1/05,

Tutto ciò premesso,

Vista la votazione che segue:

Consiglieri presenti n. 24 Anselmi, Benifei, Carrara, Checcoli, Chelotti, Fedi, Ferrante, Francini, Iacopucci, Mannelli, Mataloni, Monticelli, Nannelli, Niccolini, Pietrelli, Polverini, Scaffai, Sindaco, Batistoni R., Guglielmi, Matteoni, Negro, Baldassarri, Batistoni M.

Consiglieri votanti n. 21

Astenuti n. 3 Ferrante VERDI PER LA PACE
Batistoni M., Checcoli RC

Voti favorevoli n, 21 DS, MARGHERITA, NP, GRUPPO MISTO- LISTA CIVICA
PER LA TUACITTA', AN

DELIBERA

1) di adottare il Piano di Lottizzazione convenzionata relativo all'I.U. 19 - Via Torino, ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05;

2) di dare atto che il P.d.L. relativo all'IU 19, è costituito dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto, redatti dal dott. arch. Antonio Carmilla:

- Relazione Illustrativa,
- Norme Tecniche di Attuazione,
- Documentazione Fotografica,
- Valutazione Integrata degli Effetti ex art 11 LR 1/05,
- Schema di Convenzione,
- tav. 1 – cartografia di base – rapp. 1:5000/2000/1000,
- tav. 2 – stato attuale – planimetria generale/profilo principali – rapp. 1:200
- tav. 3 – progetto – indici metrici/proporzionamento delle aree – rapp. 1:200
- tav. 4 – progetto – regime delle aree – rapp. 1:200
- tav. 5 – progetto – ambiti fondiari/allineamenti e fili fissi – rapp. 1:200
- tav. 6 – progetto – studio planivolumetrico/profilo principali – rapp. 1:200
- tav. 7 – progetto/tipi edilizi – consistenze edificatorie – rapp. 1:200/100
- tav. 8 – progetto – studio caratteri architettonici – rapp. 1:200/50

- tav. 9 – progetto – schema reti tecnologiche – rapp. 1:200
- tav. FN – progetto – rendering tridimensionale restituito “a plastico”
- Relazione Geologico Tecnica redatta dal dott. geol. Luca Finucci.

- 3) di dare atto che al Piano di Lottizzazione “IU 19 – Torino” si applica la procedura di pubblicazione e approvazione prevista dall'art. 69 comma 2 della L.R.1/05,
- 4) di dare atto che la presente deliberazione è soggetta alle procedure di cui all'art. 124 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
- 5) di dare atto che responsabile della presente procedura è il dott. Laura Pescini, Responsabile del Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici.

Con separata votazione che ha dato il seguente esito:

Consiglieri presenti n. 24 Anselmi, Benifei, Carrara, Checcoli, Chelotti, Fedi, Ferrante, Francini, Iacopucci, Mannelli, Mataloni, Monticelli, Nannelli, Niccolini, Pietrelli, Polverini, Scaffai, Sindaco, Batistoni R., Guglielmi, Matteoni, Negro, Baldassarri, Batistoni M.

Consiglieri votanti n. 21

Astenuti n. 3 Ferrante VERDI PER LA PACE
Batistoni M., Checcoli RC

Voti favorevoli n, 21 DS, MARGHERITA, NP, GRUPPO MISTO- LISTA CIVICA
PER LA TUA CITTA', AN

la deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

SERVIZIO PROGETTAZIONE E GESTIONE STRUMENTI URBANISTICI

Piano di Lottizzazione - I.U. 19 (Via Torino)
Committente "IPE S.r.l."

- ISTRUTTORIA -

Presentazione: 02.01.2006 n. prot. 90

Richiesta Integrazioni (Commissione Edilizia): 18.05.2006 prot. n. 14024

Richiesta Integrazioni (Lavori Pubblici): 13.06.06 prot. 16547

Integrazioni: 19.06.06 prot. n. 17125

Richiesta Integrazioni: 27.06.06 prot. 18122

Integrazioni: 13.07.06 prot. 19792

Previsioni per l'I.U. 19 e perimetrazione del Piano di Lottizzazione.

Documentazione comprovante la proprietà dell'area.

L'area dell'intervento unitario si trova lungo Via Torino vicino all'angolo con Via Piave.

Secondo le indicazioni dettate dalle NTA del vigente Piano Regolatore la tipologia edilizia prescritta consiste in *cinque villini a schiera, a filo strada, di due piani, con eventuale rialzamento del piano terreno per formazione di seminterrato.*

La cubatura massima ammissibile è di 4.000 mc.

Il Piano di Lottizzazione propone, per emerse difficoltà in ordine alla fattibilità edificatoria del programma edilizio (presenza di una cabina Enel sul fronte stradale), il superamento delle disposizioni tipo-morfologiche assegnate dal vigente Piano Regolatore sopra riportate sviluppando in alternativa un *edificio lineare* di impianto rettangolare lungo l'asse est-ovest a tre livelli f.t. servito da tre distinti corpi scala per totali 18 alloggi, lasciando invariati il perimetro del lotto edificabile, la volumetria massima realizzabile per l'intervento e l'unicità del corpo edilizio in progetto. La soluzione progettuale richiama caratteri e soluzioni planivolumetriche presenti in zona (edifici in prossimità di piazza Dante).

L'intervento proposto dal PdL risulta ammissibile in quanto, ai sensi dell'art. 5 delle NTA della vigente Variante Generale al PRG si ammette che *"con strumento urbanistico attuativo potranno essere altresì proposte soluzioni tipologiche diverse da quelle prescritte dalla Variante Generale, fermo restando il principio della contestualizzazione tipo-morfologica dell'intervento rispetto al tessuto urbano circostante. Tali modifiche non costituiscono variante al P.R.G."*.

I parcheggi pertinenziali dell'edificio vengono ricavati nel sottosuolo ed accessibili dalla strada pubblica.

Le particelle catastali interessate dall'Intervento Unitario 19, nn. 70 sub. 601, 74 sub 601, 74 sub 602 e 74 sub 603 (parte) del Foglio 79 del NCEU del Comune di Piombino, sono di proprietà della I.P.E. S.r.l così come risulta dagli atti depositati.

La superficie complessiva interessata dall'intervento è di circa 2.130 mq.

Vincoli sovraordinati

L'area oggetto di intervento non è soggetta a vincoli sovraordinati.

Assetto planivolumetrico e tipologia edilizia.

La disposizione planivolumetrica, la tipologia edilizia e gli impianti tipologico-architettonici contenuti negli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione assumono valore prescrittivo, così come disposto dall'art. 8 delle NTA, salvo lievi aggiustamenti di modesta entità che si potrebbero rendere necessari nella successiva fase della progettazione esecutiva oltre che per la distribuzione interna e la destinazione d'uso dei locali, che potranno essere rivisitate sempre in fase di progettazione esecutiva.

Rispetto delle dotazioni di standard ex DM 1444/68

Ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68, negli insediamenti di saturazione, per ogni abitante la dotazione minima di spazi pubblici è di mq (2,5/2) da destinare a parcheggio pubblico:

$$mc\ 4.000/80\ mc = 50\ abitanti$$

$$50\ abitanti \times 2,5/2\ mq = 62,5\ mq$$

La soluzione progettuale propone lo spostamento degli attuali sette posti auto presenti lungo il marciapiede, che verranno riposizionati a lisca di pesce in adiacenza agli stalli di nuova realizzazione richiesti dal DM 1444/68 di cui sopra.

I previsti 163 mq destinati a parcheggio pubblico soddisfano quindi il suddetto DM, conservando il numero dei posti auto esistenti, e dovranno essere realizzati e ceduti dal lottizzante al Comune (vedi tav. 4).

Valutazione delle scelte e del livello di approfondimento progettuale del PdL e finitura del fabbricato

In ordine al grado di definizione progettuale lo stesso si ritiene congruo al livello della pianificazione attuativa che si spinge fino alla scala architettonica consentendo quindi l'applicazione delle procedure di cui all'art. 79 della LR 1/05 (presentazione D.I.A.). Trattandosi di modesto intervento potrà essere presentato un unico titolo abilitativo comprendente opere edilizie ed opere pubbliche.

Circa le finiture che verranno adottate si specifica che:

- Il nuovo fabbricato destinato alla residenza sarà intonacato al civile e tinteggiato nei colori beige/rosato o in alternativa nelle sfumature grigio/azzurre,
- Mostreggiature intonacate e tinteggiate al civile in colore bianco,
- Soglie e davanzali in travertino bianco,
- Le coperture saranno a falda inclinata con pendenze inferiori al 35%, in laterizio di tipo marsigliese,
- Le lattonerie saranno in rame,
- Gli infissi esterni in alluminio elettroverniciato ed oscuramenti a persiana nei colori verde scuro o in alternativa nelle gradazioni del grigio

Finiture aree scoperte, pubbliche e private.

Non meno del 25% della superficie di ciascuna area di pertinenza dei fabbricati sarà lasciata libera da costruzioni, e quindi sistemata a verde ai sensi della DCRT n.12/00 (art. 78).

I percorsi e gli spazi pedonali previsti nelle aree a verde, saranno finiti in ghiaietto lavato di colore chiaro.

Gli spazi verdi saranno inerbiti a prato corredati di alberature isolate ed arbusti a formare piccoli gruppi.

La viabilità carrabile sarà realizzata in conglomerato bituminoso; i marciapiedi e i percorsi pedonali in masselli autobloccanti, gli stalli dei parcheggi pubblici in conglomerato bituminoso con cordolature in travertino.

Fattibilità geologico-idraulica

Il Piano attuativo risulta corredato della Relazione geologico-tecnica sulla quale ha espresso Parere favorevole il geologo del Comune dott. Ferrari.

La relazione e le relative certificazioni sono state depositate presso l'URTT che ha attribuito loro il n. 747 del 27.07.06.

Pareri acquisiti/richiesti

E' stato acquisito il parere della Commissione Edilizia la quale, nella seduta del 22.06.2006, si è espressa favorevolmente sull'intervento dettando tuttavia la condizione che la proposta cromatica "B" utilizzi tonalità chiare nelle sfumature grigio-azzurre con persiane nella gradazione del colore grigio.

È stato acquisito il parere e dell'ufficio Edilizia Privata, del Settore LL.PP e dell'ASA di Livorno, in materia di allacciamento al pubblico acquedotto e scarico in pubblica fognatura, i quali si sono espressi favorevolmente con indicazioni da recepire in fase di progettazione esecutiva.

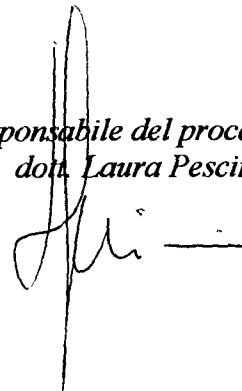
È stato acquisito il parere della Circoscrizione "Falcone-Montemazzano" la quale si è espressa favorevolmente.

L'Intervento è corredato della Valutazione Integrata degli Effetti ai sensi dell'art. 11 e seguenti della L.R. 1/05.

Conclusioni:

Si esprime parere favorevole all'Adozione del Piano di Lottizzazione in argomento essendo le previsioni del PdL non in contrasto con i contenuti e le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente.

*Il Responsabile del procedimento
dott. Laura Pescini*

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Laura Pescini', written over the typed name.



COMUNE DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Piano di Lottizzazione I.U. 19 "Via Torino" ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05.
ADOZIONE

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

In relazione alla proposta di deliberazione di cui sopra, ai sensi dell'art. 49 del T.U. sull'ordinamento degli Enti Locali, D.L. del 18 Agosto 2000 n° 267, il sottoscritto Responsabile del Servizio esprime parere favorevole.

☒ Dichiaro che la presente proposta non è rilevante ai fini contabili.

Piombino, 01.09.06

Il Responsabile del Servizio
(dott. Laura Pescini)

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il sottoscritto Dirigente del Servizio di Ragioneria:

- ☐ esprime parere favorevole sulla regolarità contabile
- ☐ attesta, altresì, ai sensi dell'art. 151 del D.L. n° 267 del 18/8/2000, la copertura finanziaria, dando atto che sono stati assunti i seguenti impegni / accertamenti N° _____

Piombino,

Il Dirigente del Settore Finanza e Controllo
Dr. Valerio Rossi

Firmato all'originale

Il Presidente

f.to S. POLVERINI

Il Segretario Generale

f.to Dr. ssa M.L. MASSAI

La presente copia è conforme all'originale in carta libera per uso amministrativo

Il funzionario incaricato Istruttore Direttivo

Divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134, comma 3, del T.U.18.8.2000 n. 267.

Piombino, li _____

Il Funzionario incaricato Istruttore Direttivo

f.to _____

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su conforme dichiarazione del Messo Comunale, certifico che la presente deliberazione è stata pubblicata, in copia all'Albo Pretorio, dal giorno _____ al giorno _____ per quindici giorni consecutivi, senza reclami od opposizioni.

Piombino, li _____

IL funzionario Incaricato Istruttore Direttivo
f.to _____

:

e p. c.c