



CITTA' DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

Medaglia d'Oro al Valor Militare

copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria del **26.01.2007**

N. 5

OGGETTO: Piano di Lottizzazione I.U.8 "Loc. Salivoli" ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05. Adozione

L'anno **duemilasette** e questo di **ventisei** del mese di **gennaio** alle ore **9,05** 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 il Sig. **Paolo Iacopucci** 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)	P	
2 Amerini Giampiero	P	
3 Baldassarri Andrea	P	
4 Batistoni Michela		A
5 Batistoni Roberto		A
6 Bellosi Giuliano	P	
7 Benifei Ilio		A
8 Bianchi Paolo		A
9 Carrara Luca	P	
10 Checcoli Torino	P	
11 Chelotti Carlo		A
12 Cioncoloni Cinzia	P	
13 Fabiani Roberta	P	
14 Favilli Alessandro		A
15 Fedi Franco		A
16 Ferrante Beatrice A. Maurizia	P	

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

Presenti 18 su 31 componenti assegnati al Comune e 31 in carica.

Sono altresì presenti gli Assessori:

Barsi Carlo	P		
Dell'Omodarme Ovidio	A	Francardi Luciano	A
Fanetti Andrea	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°	Bellosi Giuliano
2°	Nannelli Rita
3°	Amerini Giampiero

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. 8, in località Salivoli, disciplinato dall'art. 38 delle N.T.A., che consiste nella realizzazione di un insediamento turistico ricettivo di volume pari a 8.000 mc;
- che l'attuazione dell'Intervento Unitario 8 è subordinata all'approvazione di strumento urbanistico preventivo.

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, e pertanto si può procedere con l'iter di adozione dello stesso;
- che il numero degli alloggi proposto nell'ambito dell'IU 8 concorre al dimensionamento stabilito dal Piano Strutturale d'Area per il Comune di Piombino.

Premesso inoltre:

- che in data 02.02.2006 prot. n. 3152 è stata presentata istanza di esame del Piano di Lottizzazione Convenzionata per l'I.U. 8, da parte della società Immobiliare Marina di Salivoli s.r.l. con sede in Cecina Corso Matteotti n. 128, che ha raggiunto la sua completezza formale nel corso del mese di dicembre 2006;
- che l'assetto urbanistico complessivo proposto dal Piano di Lottizzazione comporta l'introduzione di alcune limitate rettifiche alla perimetrazione dell'IU così come previsto dal PRG vigente, e più precisamente:
 - include nel perimetro una porzione delle particelle n. 113 e 123 del Foglio 69, facenti parte della stessa proprietà, ubicate a nord-est dell'area insediativa e destinate nel progetto a verde privato, al fine di adattare il perimetro dell'IU al reale stato delle proprietà catastali;
 - esclude dal perimetro una trascurabile porzione della particelle 837 del Foglio 69 (circa 10 mq), facente parte della stessa proprietà, ubicata a sud dell'area di intervento al fine di contenerne i limiti a monte della falesia.

Preso atto:

- che l'art. 5 delle NTA della vigente Variante Generale al PRG ammette "limitate modifiche delle perimetrazioni degli interventi unitari e delle aree in cui essi sono suddivisi, ferme restando le quantità edificabili e degli spazi pubblici", senza che queste costituiscano variante al PRG vigente,

- che le sopra elencate modifiche introdotte al perimetro dell'IU non comportano né incrementi volumetrici né incrementi di superficie utile degli edifici né modifiche alla dotazione complessiva degli 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.

Preso atto inoltre che il Comune di Piombino con deliberazione di Consiglio Comunale n. 137 del 20.12.2006 ha approvato un atto d'indirizzo per la definizione delle convenzioni urbanistiche aventi ad oggetto la realizzazione di Residenze Turistico Alberghiere (RTA), i cui contenuti sono stati recepiti nella convenzione relativa all'IU 8.

Considerato inoltre:

- che conformemente ai contenuti del vigente PRG l'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva è garantito dalla esistente viabilità situata a monte dell'area di intervento, già di servizio alle unità abitative presenti nella zona;
- che qualora il traffico determinato dall'entrata in funzione della RTA si verificasse eccessivo per le caratteristiche proprie di tale strada, il Comune potrà procedere a definire una soluzione viabilistica alternativa di accesso alle aree, da individuare all'interno degli strumenti urbanistici;
- che in tal caso, qualora necessario, potrà essere studiata una soluzione alternativa relativa alle rampe di accesso ai parcheggi interrati, che non costituirà variante al Piano purché questa non modifichi in alcun modo l'assetto planivolumetrico individuato.

Visti gli elaborati costituenti il Piano di Lottizzazione relativo all'IU 8 Loc. Salivoli, redatti dal dott. ing. Aldo Linari, composti da:

- Relazione Tecnica,
- Norme Tecniche di Attuazione,
- Documentazione Fotografica,
- Verifica Effetti Ambientali,
- Studio di impatto ambientale,
- Piante appartamenti scala 1:100
- Tav. 1 - Inquadramento cartografico
- Tav. 2 - Rettifica ai confini di piano
- Tav. 3 - Stato attuale: rilievo - pianta - sezioni
- Tav. 4 - Stato di progetto: planivolumetrico
- Tav. 5 - Zonizzazione – planim. gen. di progetto - sezioni di raffronto sovrapposte
- Tav. 6 - Prospetti
- Tav. 7 - Sezioni
- Tav. 8 - Piante Livello +1 RT abc
- Tav. 9 - Piante Livello +0 RT abc
- Tav. 10 - Piante Livello +0 Com
- Tav. 11 - Piante Coperture
- Tav. 12 - Piante Autorimessa +0Park
- Tav. 13 - Piante Autorimessa -1Park
- Tav. 14 - Piante Autorimessa -2Park
- Tav. 15 - Particolare ponte
- Tav. 16 - Particolare ascensore
- Tav. 17 - Impianti rete telefonica e TV
- Tav. 18 - Illuminazione pubblica ENEL
- Tav. 19 - Schema rete fognaria
- Tav. 20 - Schema calcolo volume
- Tav. 21 - Arredo urbano

Elaborati a firma del dott. Geol. Angiolo Fedeli:
- Relazione Geologico-Geotecnica ed Idrogeologica

Considerato che sono stati depositati gli elaborati del Piano di Lottizzazione "IU 8 – Loc. Salivoli", 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. 767 del 08.11.2006;

Visto che sul Piano di Lottizzazione relativo all'I.U. 8:

è stato acquisito il parere definitivo della Commissione Comunale per il Paesaggio nella seduta del 24.10.2006, che si è espressa favorevolmente sull'intervento dettando tuttavia alcune prescrizioni che dovranno essere recepite in fase di progettazione esecutiva;

è stato acquisito in data 13.12.2006 il parere della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, che si è espressa favorevolmente sull'intervento fornendo alcuni suggerimenti che potranno essere valutati e recepiti in fase di progettazione esecutiva;

è stato acquisito in data 16.10.2006 il parere favorevole della USL, dell'ASA di Livorno, in materia di allacciamento al pubblico acquedotto e scarico in pubblica fognatura, dell'ufficio Edilizia Privata e del Servizio Sviluppo Economico che tuttavia hanno dettato alcune prescrizioni da recepire in fase di progettazione esecutiva;

è stato richiesto il parere della Circoscrizione Salivoli che, qualora dettasse delle prescrizioni, le stesse potranno essere recepite negli elaborati grafici del Piano prima della definitiva approvazione in Consiglio Comunale.

Vista la relazione istruttoria relativa all'IU 8 redatta dall'arch. Salvatore Sasso responsabile del procedimento presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici, che si allega.

Esposti i progetti in argomento alla IV Commissione Consiliare in data 10.01.2007 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 8 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;
- i sistemi di mobilità;
- il sistema del verde.

Dato atto che il Piano Attuativo relativo all'IU 8 è conforme allo strumento urbanistico vigente;

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

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

Uditi gli interventi dell'assessore Francardi e dei consiglieri Checcoli, Amerini, Francini, Mataloni, Ferrante, interventi riportati nel verbale della seduta odierna;

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

Tutto ciò premesso,

Vista la votazione che segue:

Consiglieri presenti n. 24	Anselmi, Amerini., Baldassarri, Carrara, Bellosi, Checcoli, Cioncoloni, Fabiani, Ferrante, Iacopucci, Macii, Mannelli, Mataloni, Matteoni, Nannelli, Pasquinucci, Pietrelli, Scaffai, Benifei, Bianchi, Batistoni R., Francini, Batistoni M., Monticelli
Consiglieri votanti n. 24	
Voti favorevoli n. 21	DS, MARGHERITA, LISTA CIVICA PER LA TUA CITTA', AN
Voti contrari n. 3	Batistoni M., Checcoli RC Ferrante VERDI PER LA PACE

Dato atto che durante l'esame del presente argomento sono entrati gli assessori Dell'Omodarme e Tempestini

DELIBERA

- 1) di adottare il Piano di Lottizzazione convenzionata relativo all'I.U. 8 - Loc. Salivoli, ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05;
- 2) di dare atto che il P.d.L. relativo all'IU 8, è costituito dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto, redatti dal dott. ing. Aldo Linari:
 - Relazione Tecnica,
 - Norme Tecniche di Attuazione,
 - Documentazione Fotografica,
 - Verifica Effetti Ambientali,
 - Studio di impatto ambientale,
 - Piante appartamenti scala 1:100
 - Tav. 1 - Inquadramento cartografico
 - Tav. 2 - Rettifica ai confini di piano
 - Tav. 3 - Stato attuale: rilievo - pianta - sezioni
 - Tav. 4 - Stato di progetto: planivolumetrico
 - Tav. 5 - Zonizzazione – planim. gen. di progetto - sezioni di raffronto sovrapposte
 - Tav. 6 - Prospetti
 - Tav. 7 - Sezioni
 - Tav. 8 - Piante Livello +1 RT abc
 - Tav. 9 - Piante Livello +0 RT abc
 - Tav. 10 - Piante Livello +0 Com
 - Tav. 11 - Piante Coperture
 - Tav. 12 - Piante Autorimessa +0Park
 - Tav. 13 - Piante Autorimessa -1Park
 - Tav. 14 - Piante Autorimessa -2Park
 - Tav. 15 - Particolare ponte
 - Tav. 16 - Particolare ascensore
 - Tav. 17 - Impianti rete telefonica e TV
 - Tav. 18 - Illuminazione pubblica ENEL
 - Tav. 19 - Schema rete fognaria
 - Tav. 20 - Schema calcolo volume
 - Tav. 21 - Arredo urbano

Elaborati a firma del dott. Geol. Angiolo Fedeli:

- Relazione Geologico-Geotecnica ed Idrogeologica

- 3) di dare atto che al Piano di Lottizzazione "IU 8 – Loc. Salivoli" si applica la procedura di pubblicazione e approvazione prevista dall'art. 69 comma 2 della L.R.1/05,
- 4) di dare atto che responsabile della presente procedura è l'arch. Salvatore Sasso Istruttore Direttivo Tecnico presso il Servizio Progettazione e Gestione Strumenti Urbanistici.

Con separata votazione che ha dato il seguente risultato:

Consiglieri presenti	n. 24	Anselmi, Amerini., Baldassarri, Carrara, Bellosi, Checcoli, Cioncoloni, Fabiani. Ferrante, Iacopucci, Macii, Mannelli, Mataloni, Matteoni, Nannelli, Pasquinucci, Pietrelli, Scaffai, Benifei, Bianchi, Batistoni R., Francini, Batistoni M., Monticelli
Consiglieri votanti	n. 24	
Voti favorevoli	n. 21	DS, MARGHERITA, LISTA CIVICA PER LA TUA CITTA', AN
Voti contrari	n. 3	Batistoni M., Checcoli RC Ferrante VERDI PER LA PACE

la deliberazione in argomento è dichiarata immediatamente eseguibile.

SERVIZIO PROGETTAZIONE E GESTIONE STRUMENTI URBANISTICI

Piano di Lottizzazione per un Insediamento Turistico Ricettivo

I.U. 8 (loc. Salivoli)

Committente "Immobiliare Marina di Salivoli"

- ISTRUTTORIA -

Presentazione: 02.02.2006 n. prot. 3152

Richiesta Integrazioni: 15.06.2006 prot. n. 16853

Integrazioni: 10.07.2006 prot. n. 19432

Richiesta Ulteriori Integrazioni: 18.07.2006 prot. n. 20090

Integrazioni: 16.08.2006 prot. n. 23164

Richiesta Ulteriori Integrazioni: 11.09.2006 prot. n. 25007

Integrazioni: 04.10.2006 prot. n. 27450

Integrazioni: 23.10.2006 prot. n. 29566

Richiesta Ulteriori Integrazioni: 31.10.2006 prot. n. 30495

Integrazioni: 19.12.2006 prot. n. 35968

Previsioni per l'I.U. 8 e perimetrazione del Piano di Lottizzazione.

Documentazione comprovante la proprietà dell'area.

Secondo le indicazioni dettate dall'art. 38 delle N.T.A. del vigente Piano Regolatore, a monte del porto turistico, a lato di Via Salivoli, è ammessa l'edificazione di una struttura con destinazione d'uso turistico ricettiva nel rispetto delle disposizioni specifiche per l'Intervento Unitario 8.

La cubatura massima ammissibile è di 8.000 mc; i servizi della struttura ricettiva ed i relativi parcheggi ricavati nel sottosuolo non verranno computati nella volumetria massima consentita.

È ammessa inoltre la realizzazione di un ascensore esterno come collegamento diretto con il sottostante approdo di Salivoli.

Il complesso edilizio, per evidenti motivi paesaggistici, non potrà superare i due piani fuori terra.

Il Piano prevede la realizzazione di una Residenza Turistico Alberghiera, in conformità con la L.R.T. 42/00, disposta a "*ferro di cavallo*" su tre livelli, digradanti verso il mare secondo l'attuale andamento del terreno, caratterizzati, nella parte interna, da spazi comuni (piazze) collegati tra loro tramite rampe, gradinate ed ascensori.

La struttura turistico ricettiva è composta da edifici di due piani fuori terra (49 alloggi per 106 posti letto), da una reception collocata in prossimità dell'accesso stradale, da locali adibiti ad uso comune (bar, club, ...) ed una piscina, ubicati nel sottosuolo in prossimità della piazza inferiore, dotati dei relativi servizi igienici; i parcheggi pertinenziali e di relazione per gli spazi commerciali sono interrati.

Il Piano di Lottizzazione propone alcune, se pur modeste, rettifiche al perimetro dell'IU 8 individuato dalla Variante Generale al PRG, e più precisamente:

- include nel perimetro una porzione delle particelle n. 113 e 123 del Foglio 69, facenti parte della stessa proprietà, ubicate a nord-est dell'area insediativa e destinate nel progetto a verde privato, al fine di adattare il perimetro dell'IU al reale stato delle proprietà catastali;

- esclude dal perimetro una trascurabile porzione della particelle 837 del Foglio 69 (circa 10 mq), facente parte della stessa proprietà, ubicata a sud dell'area di intervento al fine di contenerne i limiti a monte della falesia.

Tali modifiche, non contrastando con le previsioni del PRG vigente, che all'art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione ammette "limitate modifiche delle perimetrazioni degli interventi unitari e delle aree in cui essi sono suddivisi, ferme restando le quantità edificabili e degli spazi pubblici", possono essere approvate contestualmente al PdL non costituendo variante al PRG, ai sensi dell'articolo 69 della L.R. n.1/05.

Le particelle catastali interessate dall'Intervento Unitario 8, nn. 113, 123 e 833(parte) del Foglio 63 del NCT del Comune di Piombino, sono di proprietà della società "Immobiliare Marina di Salivoli s.r.l." così come risulta dagli atti depositati.

La superficie complessiva relativa all'intervento è di circa 5.580 mq.

La realizzazione dell'ascensore, esterno ai confini del Piano e di collegamento con il sottostante approdo, interessa una porzione della particella 861 del foglio 69, intestata al Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile e in concessione alla "Cooperativa L'Ormeggio". Da parte del concessionario è già stato acquisito atto di assenso all'intervento, mentre prima del rilascio del permesso a costruire, dovrà essere acquisito il parere favorevole da parte del titolare dell'area in questione.

Vincoli sovraordinati

L'area oggetto di intervento è interessata dal Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs n. 42/04 (ex L 1497/39).

L'area è soggetta inoltre a Vincolo idrogeologico, e pertanto in sede di progettazione esecutiva si dovrà tenere conto di quanto prescritto all'art. 5 delle NTA del vigente PRG, cioè che al fine di limitare l'incremento delle acque canalizzate le acque piovane dovranno essere convogliate in uno o più serbatoi muniti di dispositivo di troppo pieno a svuotamento lento riversanti in fognatura o in impluvio naturale; tale condizione è stata recepita nelle NTA del PdL.

Rispetto delle dotazioni di standard ex DM 1444/68

Trattandosi della realizzazione di una struttura turistico ricettiva l'A.C. non ravvisa l'opportunità e l'utilità di individuare spazi da destinare all'uso pubblico all'interno del perimetro dell'I.U.8; tuttavia data la necessità di assicurare la dotazione di standard pubblici prevista all'art. 5 del D.I. n. 1444/68, gli stessi, che come indicato dall'art. 38 delle NTA del vigente P.R.G. corrispondono a 1.500 mq, saranno garantiti mediante la monetizzazione del corrispettivo del costo delle aree. Tale cifra dovrà essere versata da parte del lottizzante prima della sottoscrizione della convenzione relativa all'I.U.8.

Parcheggi pertinenziali

Le aree a parcheggio previste per la RTA (pari a 3278 mq) soddisfano il minimo di 1mq di parcheggi ogni 10 mc di volume realizzato nel rispetto della Legge n.122/89, come evidenziato all'art. 9 delle NTA del Piano, nonché quanto previsto in merito alle soste di relazione di cui all'art. 10 del DCRT 233/99 (1 mq di parcheggi per ogni mq di superficie di vendita).

L.122/89: $1mq/10mc \text{ del Vol. totale} = 7.992 mc \text{ (fuori terra)} + 3.651 mc \text{ (interrato)}$
 $= 11.643 mc = 1.164,3 mq \text{ sup. min. parcheggio}$

DCRT 233/99: $1mq/1mq \text{ sup. di vendita} = 827 mq(\text{sup. vendita}) = 827 mq \text{ sup. min. parcheggio}$
 $\text{tot. parcheggi} = 1.164,3 mq + 827 mq = 1991,3 mq \text{ min.} < 3278 mq \text{ previsti}$

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 del piano in oggetto; sono fatti salvi lievi aggiustamenti di

modesta entità che si potrebbero rendere necessari nella successiva fase della progettazione esecutiva determinati da una diversa distribuzione interna e/o da una diversa destinazione d'uso dei locali.

Soluzioni viabilistiche di accesso all'area

L'accesso alla nuova struttura turistico ricettiva, in conformità a quanto previsto dalla vigente Variante Generale al PRG, è garantito dalla esistente viabilità situata a monte dell'area di intervento, già di servizio alle unità abitative presenti nella zona.

Tuttavia, qualora il traffico determinato dall'entrata in funzione della RTA si verificasse eccessivo per le caratteristiche proprie di tale strada, il Comune potrà procedere a definire una soluzione viabilistica alternativa di accesso alla struttura attraverso la definizione di apposito atto convenzionale con il lottizzante nel quale verranno disciplinati modalità e tempi di esecuzione dell'opera.

In tal caso le eventuali conseguenti modifiche alle rampe di accesso ai parcheggi sotterranei potranno avvenire senza che queste costituiscano variante al PdL, purché le stesse non modifichino in alcun modo l'assetto planivolumetrico individuato dal Piano medesimo.

Valutazione delle scelte e del livello di approfondimento progettuale del PdL e finitura dei fabbricati

In ordine al grado di definizione progettuale lo stesso si ritiene congruo al livello della pianificazione attuativa. Tuttavia, come prescritto dalla Commissione Comunale per il Paesaggio, data "la complessità dell'intervento e la sua particolare collocazione", successivamente alla approvazione del Piano, si dovrà procedere all'esecuzione delle opere tramite Permesso a Costruire.

Circa le finiture che verranno adottate si specifica che:

- i nuovi fabbricati saranno intonacati al civile e tinteggiati con colori a base di calce nella gamma del piano cromatico allegato al Piano;
- le soglie e davanzali saranno in travertino non lucidato,
- le ringhiere delle balaustre saranno costituite da montanti, correnti in tondino e trefoli in acciaio inox,
- le coperture saranno a falda inclinata con pendenza massima del 35% e manto in laterizio di tipo portoghese; sono previsti comignoli ed abbaini,
- i pluviali, i discendenti e le scossaline saranno in rame,
- le pavimentazioni delle terrazze degli edifici saranno in piastrelle di ceramica o gres,
- gli infissi esterni saranno in alluminio preverniciato nella gamma del piano cromatico allegato al Piano; le vetrate continue saranno sempre in alluminio con vetro scuro antisfondamento,
- sulle terrazze sono previsti pergolati in legno.

Finiture aree scoperte

Non meno del 25% della superficie di pertinenza dei fabbricati sarà lasciata libera da costruzioni ai sensi dell'art. 78 del DCRT n. 12/00.

La viabilità carrabile sarà realizzata in asfalto; gli stalli dei parcheggi pertinenziali esterni saranno in massello autobloccante di tipo filtrante.

I percorsi e gli spazi pedonali previsti saranno finiti con elementi autobloccanti dall'aspetto di porfido, le scale e le gradinate saranno rivestite in travertino; a ridosso dei fabbricati, sul lato esterno, saranno posizionati dei grigliati metallici calpestabili al fine di garantire l'aerazione per le autorimesse interrato.

Tutte le aree non interessate da costruzioni, da strade e da percorsi pedonali, saranno sistemate a prato con la messa a dimora di arbusti.

Gli elementi di arredo delle aree collettive saranno costituiti da sedute e da una fontana in mattoni e legno (Teak) oltre che da cestini in elementi metallici e legno (Teak).

Come collegamento tra i due livelli degli spazi destinati ad uso comune (piazza alta e piazza bassa) verrà realizzato un ascensore con struttura trasparente; i percorsi pedonali in quota sulla piazza bassa verranno collegati fra loro da un ponticello pedonale realizzato in legno lamellare con parapetti in acciaio inox.

L'ascensore di collegamento tra la RTA ed il sottostante approdo turistico di Salivoli sarà rivestito nella parte bassa con una fascia di travertino mentre in elevazione sarà in mattoni a facciavista; in fase di progettazione esecutiva saranno tuttavia ammesse soluzioni alternative che possano limitare ulteriormente l'impatto dell'ascensore sulla falesia.

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. 767 del 08.11.06.

Pareri acquisiti/richiesti

Dopo la seduta del 18 luglio 2006, nella quale la Commissione Comunale per il Paesaggio ha sospeso il Parere sul Piano di Lottizzazione richiedendo alcune integrazioni e modifiche al progetto, è stato acquisito il parere definitivo della stessa Commissione nella seduta del 24.10.2006, che si è espressa favorevolmente sull'intervento dettando tuttavia alcune prescrizioni che dovranno essere recepite in fase di progettazione esecutiva.

È stato acquisito in data 13.12.2006 il parere della Sovrintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio, che si è espressa favorevolmente sull'intervento fornendo alcuni suggerimenti che potranno essere valutati e recepiti in fase di progettazione esecutiva;

È stato acquisito il parere favorevole della USL, dell'ASA di Livorno, in materia di allacciamento al pubblico acquedotto e scarico in pubblica fognatura, dell'ufficio Edilizia Privata e del Servizio Sviluppo Economico che tuttavia hanno dettato alcune prescrizioni da recepire in fase di progettazione esecutiva.

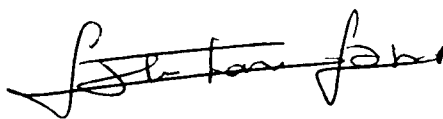
È stato richiesto il parere della Circoscrizione Salivoli che qualora dettasse delle prescrizioni, le stesse potranno essere recepite negli elaborati grafici del Piano prima della definitiva approvazione in Consiglio Comunale;

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
Arch. Salvatore Sasso*





COMUNE DI PIOMBINO
(Provincia di Livorno)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Piano di Lottizzazione I.U. 8 "loc. Salivoli" 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, 13.12.06

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 P. IACOPUCCI

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 _____

: