



CITTA' DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

Medaglia d'Oro al Valor Militare

copia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Adunanza straordinaria del **27.06.2007**

N. 77

OGGETTO: Piano di Recupero "Masseria Paduletto - loc. Campo al Pero" ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05. Adozione.

L'anno **duemilasette** e questo dì **ventisette** del mese di **giugno** 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)	P	
2 Amerini Giampiero	P	
3 Baldassarri Andrea		A
4 Batistoni Michela		A
5 Batistoni Roberto	P	
6 Bellosi Giuliano	P	
7 Benifei Ilio	P	
8 Bernardini Edio	P	
9 Bianchi Paolo	P	
10 Carrara Luca	P	
11 Checcoli Torrino	P	
12 Chelotti Carlo		A
13 Cioncoloni Cinzia	P	
14 Fabiani Roberta		A
15 Favilli Alessandro	P	
16 Fedi Franco	P	

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

Presenti 24 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	P'	Giuliani Massimo	P
		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°	Fedi Franco
3°	Checcoli Torrino

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 l'art. 29 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G. prevede per il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, per il quale è consentito il mutamento della destinazione d'uso, interventi che comportano la realizzazione di unità abitative anche in numero superiore rispetto all'esistente, destinazioni turistico ricettive tra quelle disciplinate dalla legge regionale n. 42/00 nonché pubblici esercizi di ristorazione;
- che l'attuazione di quanto previsto all'art. 29 delle N.T.A., per gli edifici in zona agricola, è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa privata;

Premesso inoltre:

- che il Comune di Piombino, con DCC n. 52 del 9.05.2007, limitatamente alle proprie competenze ha approvato definitivamente, ai sensi dell'art. 17 della LR 1/05, il Piano Strutturale d'Area già adottato con DCC n. 79 del 3.08.2006, redatto nell'ambito dell'ufficio di Piano del Circondario della Val di Cornia;
- che l'intervento in oggetto non rientra nelle Salvaguardie del Piano Strutturale, di cui all'art. 84 delle Norme, così come modificate a seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni pervenute durante il periodo di pubblicazione del Piano stesso;

Preso atto:

- che la Regione Toscana ha adottato con Deliberazione del CR n. 45 del 4.04.2007 il PIT e che pertanto, a far data dalla pubblicazione sul BURT del suo avviso di adozione (24.04.2007), si applicano le relative misure di salvaguardia, contenute all'art. 36 della Disciplina del Piano;
- che, non proponendo interventi di espansione edilizia e non essendo soggetto a vincolo paesaggistico, il piano in oggetto non rientra nelle suddette misure di salvaguardia;

Considerato:

- che in data 31.07.2006 (prot. n. 21480) è stata presentata istanza di esame di un Piano di Recupero da parte dell'azienda agricola "Rosselmo Giuli Rosselmini Gualandi", con sede in loc. Vignale n° 5 a Piombino (LI), che ha raggiunto la sua completezza formale nel mese di Aprile 2007, volto alla ristrutturazione ed al cambio d'uso di alcuni edifici agricoli facenti parte della stessa Azienda ma non più necessari alla conduzione dei fondi agricoli;
- che preventivamente al Piano di Recupero l'azienda agricola "Rosselmo Giuli Rosselmini Gualandi" ha presentato Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, per la ristrutturazione e deruralizzazione di alcuni edifici facenti parte dell'azienda agricola, sul quale si è espresso favorevolmente l'Ufficio Agricoltura del Circondario della Val di Cornia in data 18.10.2004 (prot. n. 27635);
- che il P.M.A.A è stato definitivamente approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 499 del 28.12.2004;
- che gli edifici interessati dal Piano di Recupero, localizzati in zona agricola E1 di PRG e, allo stato di fatto, di volume superiore a 300 mc, sono destinati alla realizzazione di n. 43 unità residenziali.

Visti gli elaborati costituenti il Piano di Recupero "Masseria Paduletto - loc. Campo al Pero", redatti dal dott. arch. Guelfo Tagliaferro, composti da:

- Norma Tecniche di Attuazione,
- Relazione Tecnico Illustrativa con allegati
 - Documentazione Fotografica
 - Estratto di Mappa catastale
 - Estratto di PRG – Vincoli

- Scheda edificio (PM 114)
- Estratti tavole: Quadro conoscitivo - Normativo
- Stato Attuale
 - Tav. 1 - Inquadramento Territoriale – Foto Aerea (scala 1:2000)
 - Tav. 2 - Planimetria Generale (scala 1:500)
 - Tav. 3 - Fabbricato n. 1: Piante (scala 1:100)
 - Tav. 4 - Fabbricato n. 1: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 5 - Fabbricato n. 2: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 6 - Fabbricato n. 3: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 7 - Fabbricato n. 4: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 8 - Fabbricato n. 5: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 9 - Fabbricato n. 6: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 10 - Fabbricato n. 9: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
- Stato di Progetto
 - Tav. 11 - Inserimento Ambientale – Foto Aerea (scala 1:2000)
 - Tav. 12 - Planimetria Generale (scala 1:500)
 - Tav. 13 - Fabbricato n. 1: Piante (scala 1:100)
 - Tav. 14 - Fabbricato n. 1: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 15 - Fabbricato n. 2: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 16 - Fabbricato n. 4: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 17 - Fabbricato n. 6: Pianta (scala 1:100)
 - Tav. 18 - Fabbricato n. 6: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 19 - Fabbricato n. 9: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 20 - Inserimento Ambientale – Rendering
 - Tav. 21 - Schemi distributivi: Smaltimenti – Adduzione Gas
 - Impianti: Fitodepurazione – Pannelli Solari (scala 1:500)
- Stato di Sovrapposto
 - Tav. 22 - Fabbricato n. 1: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 23 - Fabbricato n. 2: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 24 - Fabbricato n. 4: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 25 - Fabbricato n. 6: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 26 - Fabbricato n. 9: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
- Valutazione Integrata degli Effetti redatta dal dott. ing. Andrea Profeti,
- Relazione geologico-tecnica di fattibilità redatta dal dott. geol. Luca Mazzei.

Considerato che sono stati depositati gli elaborati del Piano di Recupero “Masseria Paduletto - loc. Campo al Pero”, le Indagini Geologico-Tecniche e le certificazioni ad esse relative, presso l'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio di Livorno e che, in seguito all'esito positivo della verifica formale di ricevibilità, l'Ufficio suddetto ha attribuito a tale deposito il N. 805 del 13.04.2007;

Visto che sul Piano di Recupero “Masseria Paduletto - loc. Campo al Pero”:

- è stato acquisito il parere della Commissione Edilizia la quale, nella seduta del 24.10.2006, si è espressa favorevolmente sull'intervento dettando tuttavia alcune indicazioni che dovranno essere rispettate in fase di progettazione esecutiva;
- il geologo del Comune, dott. Ferrari, in data 27.03.2007, ha espresso parere favorevole;
- sono stati acquisiti i pareri favorevoli dell'ufficio Edilizia Privata e della Circoscrizione di Riomonte;
- è stato acquisito il parere favorevole dell'ASA di Livorno, in materia di approvvigionamento idrico (allacciamento al pubblico acquedotto), con indicazioni che dovranno essere rispettate in fase di progettazione esecutiva;

Considerato che, in riferimento ai pareri richiesti sopra indicati, qualora gli stessi dettino delle prescrizioni, le stesse potranno essere recepite negli elaborati grafici prima della definitiva approvazione in Consiglio Comunale.

Visto che Il P.d.R. è corredato di Valutazione degli Effetti Ambientali, redatta in attuazione della dir. 2001/42/CE, volta a fornire specifiche indicazioni di mitigazione degli effetti indotti dall'intervento.

Visto inoltre che, in quanto atto comunale di governo del territorio che determina l'uso di piccole aree a livello locale, il presente Piano di Recupero è stato escluso dal processo di Valutazione Integrata degli Effetti di cui al Titolo II capo I della L.R. 1/05 e del relativo Regolamento di Attuazione, sulla base dei criteri di cui all'articolo 14 della L.R. 1/05 stessa.

Vista la relazione istruttoria relativa al Piano di Recupero "Masseria Paduletto - loc. Campo al Pero" 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 18.06.2007 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 Recupero "Masseria Paduletto - loc. Campo al Pero" saranno realizzate le infrastrutture atte a garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio; in particolare dovranno essere assicurati:

- l'approvvigionamento idrico e alla depurazione delle acque;
- la difesa del suolo;
- la gestione dei rifiuti solidi;
- la disponibilità dell'energia;
- i sistemi di mobilità;
- il sistema del verde.

Dato atto che il Piano di Recupero "Masseria Paduletto - loc. Campo al Pero" 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 dei consiglieri Amerini, Checcoli, Ferrante, Negro, Francini, Benifei, Favilli, e Sindaco, interventi riportati nel verbale della seduta odierna;

Dato atto che è stato richiesto l'intervento dell'arch. Cerrina Feroni, il Presidente pone in votazione il suo ingresso in aula; la relativa votazione palese dà il seguente esito: UNANIMITA' espressa dai n. 24 consiglieri presenti essendo nel frattempo entrati Scaffai, Pietrelli, usciti Batistoni M. e Bellosi tenuto conto delle precedenti variazioni e n. 24 votanti: Entra pertanto in sala consiliare l'architetto Cerrina Feroni che relaziona.

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

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

Esauriti gli interventi, viene posta in votazione la deliberazione di cui all'oggetto:

Consiglieri presenti n. 24: Anselmi, Amerini, Bellosi, Benifei, Cioncoloni, Fedi, Iacopucci, Mannelli, Mataloni, Nannelli, Negro, Polverini, Chelotti, Bernardini, Fabiani, Ferrante, Batistoni M., Francini, Carrara, Checcoli, Niccolini, Favilli, Scaffai, Pietrelli

Consiglieri votanti n. 21

Astenuti	n. 3	Batistoni R. Benifei Fabiani	LISTA CIVICA PER LA TUA CITTA' SINISTRA DEMOCRATICA
Voti favorevoli	n. 16	ULIVO GRUPPO MISTO	
Voti contrari	n. 5	Amerini, Checcoli, Favilli Ferrante Fedi	AN RC VERDI PER LA PACE NUOVA PIOMBINO

DELIBERA

- 1) di adottare il Piano di Recupero "Masseria Paduletto - loc. Campo al Pero", ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05;
- 2) di dare atto che il Piano di Recupero "Masseria Paduletto - loc. Campo al Pero", è costituito dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto, redatti dal dott. arch. Guelfo Tagliaferro:
 - Norma Tecniche di Attuazione,
 - Relazione Tecnico Illustrativa con allegati
 - Documentazione Fotografica
 - Estratto di Mappa catastale
 - Estratto di PRG – Vincoli
 - Scheda edificio (PM 114)
 - Estratti tavole: Quadro conoscitivo - Normativo
 - Stato Attuale
 - Tav. 1 - Inquadramento Territoriale – Foto Aerea (scala 1:2000)
 - Tav. 2 - Planimetria Generale (scala 1:500)
 - Tav. 3 - Fabbricato n. 1: Piante (scala 1:100)
 - Tav. 4 - Fabbricato n. 1: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 5 - Fabbricato n. 2: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 6 - Fabbricato n. 3: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 7 - Fabbricato n. 4: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 8 - Fabbricato n. 5: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 9 - Fabbricato n. 6: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 10 - Fabbricato n. 9: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Stato di Progetto
 - Tav. 11 - Inserimento Ambientale – Foto Aerea (scala 1:2000)
 - Tav. 12 - Planimetria Generale (scala 1:500)
 - Tav. 13 - Fabbricato n. 1: Piante (scala 1:100)
 - Tav. 14 - Fabbricato n. 1: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 15 - Fabbricato n. 2: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 16 - Fabbricato n. 4: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 17 - Fabbricato n. 6: Pianta (scala 1:100)
 - Tav. 18 - Fabbricato n. 6: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 19 - Fabbricato n. 9: Pianta - Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 - Tav. 20 - Inserimento Ambientale – Rendering
 - Tav. 21 - Schemi distributivi: Smaltimenti – Adduzione Gas
Impianti: Fitodepurazione – Pannelli Solari (scala 1:500)
 - Stato di Sovrapposto
 - Tav. 22 - Fabbricato n. 1: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)

- Tav. 23 - Fabbricato n. 2: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 Tav. 24 - Fabbricato n. 4: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 Tav. 25 - Fabbricato n. 6: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
 Tav. 26 - Fabbricato n. 9: Prospetti - Sezioni (scala 1:100)
- Valutazione Integrata degli Effetti redatta dal dott. ing. Andrea Profeti,
 - Relazione geologico-tecnica di fattibilità redatta dal dott. geol. Luca Mazzei
- 3) di dare atto che al Piano di Recupero "Masseria Paduleto - loc. Campo al Pero" 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 esito:

Consiglieri presenti n. 24: Anselmi, Amerini, Bellosi, Benifei, Cioncoloni, Fedi, Iacopucci, Mannelli, Mataloni, Nannelli, Negro, Polverini, Chelotti, Bernardini, Fabiani, Ferrante, Batistoni M., Francini, Carrara, Checcoli, Niccolini, Favilli, Scaffai, Pietrelli			
Consiglieri votanti	n. 21		
Astenuti	n. 3	Batistoni R.	LISTA CIVICA PER LA TUA CITTA'
		Benifei Fabiani	SINISTRA DEMOCRATICA
Voti favorevoli	n. 16	ULIVO GRUPPO MISTO	
Voti contrari	n. 5	Amerini,	AN
		Checcoli, Favilli	RC
		Ferrante	VERDI PER LA PACE
		Fedi	NUOVA PIOMBINO

la deliberazione è dichiarata immediatamente eseguibile.

SERVIZIO PROGETTAZIONE E GESTIONE STRUMENTI URBANISTICI

Piano di Recupero – Masseria Paduletto (loc. Campo al Pero)
Committente "Sig. Rosselmo Giuli Rosselmini Gualandi"

- ISTRUTTORIA -

Presentazione: 31.07.2006 n. prot. 21480

Richiesta Integrazioni: 31.10.2006 prot. n. 30494

Integrazioni: 24.01.2007 prot. n. 2834

Ulteriori Integrazioni: 23.02.2007 prot. n. 6492

Richiesta Integrazioni: 13.03.2007 prot. n. 8148

Integrazioni: 20.03.2007 prot. n. 8885

Previsioni per il P.d.R. Masseria Paduletto e documentazione comprovante la proprietà.

Sull'area oggetto del Piano di Recupero, ricadente in zona agricola E1 di PRG ed ubicata in loc. Campo al Pero, insistono:

1. una *casa colonica a due piani* composta da due unità residenziali e, in aderenza, annessi agricoli ad un piano adibiti un tempo all'allevamento di bovini, per una volumetria complessiva di circa 3.058,80 mc, soggetti alla categoria di intervento del restauro (schedati dal PRG di Piombino - n. 114 - ed in cartografia IGM del 1939);
2. un'*officina* con adiacente tettoia, di circa 525,93 mc (realizzata prima del '67, come da documentazione agli atti);
3. un *vecchio fienile* in blocchetti di cls. (ante '67, doc. agli atti);
4. un *magazzino* con adiacente piccolo ovile, di circa 696,59 mc, (ante '67, doc. agli atti);
5. una serie di piccoli manufatti: un *porcile*, un *forno*, una *colombaia* ed un *locale pompe* (in cartografia IGM 1939);
6. una grande *stalla*, di circa mc. 4715,39, edificata in forza della Conc. Ed. n. 3213/70;
7. un *fienile* aperto (Conc. Ed. n. 3941/70);
8. un *capannone prefabbricato* con adiacente tettoia (Conc. Ed. n. 6871/73);
9. una *vecchia stalla* con adiacenti rimesse, di circa 897,38 mc (Foto Aerea 1954 - fonte IGM).

Tutti i fabbricati sopra descritti e le relative aree di pertinenza sono di proprietà dell'azienda agricola del Sig. Rosselmo Giuli Rosselmini Gualandi, come risulta dagli atti depositati.

L'area di intervento, pari a circa 42.684 mq, è identificata al Foglio 26 del Catasto del Comune di Piombino con le particelle 417 e 455.

Preventivamente al Piano di Recupero l'azienda agricola "Giuli Rosselmini Gualandi" ha presentato Programma di Miglioramento Agricolo Ambientale, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, per la deruralizzazione e il cambio d'uso degli edifici sopra descritti facenti parte originariamente dell'azienda agricola, sul quale si è espresso favorevolmente l'Ufficio Agricoltura del Circondario della Val di Cornia in data 18.10.2004 (prot. n. 27635).

Il suddetto PAMA è stato definitivamente approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 499 del 28.12.2004, per effetto del quale gli edifici di cui ai precedenti punti 4, il *porcile* di cui al punto 5, 7 e 8 saranno demoliti e ricostruiti, come annessi legati alla produzione agricola, in altre aree facenti parte della azienda agricola ancora esistente.

Per i restanti edifici, descritti ai precedenti punti 1, 2, 6 e 9, il Piano di Recupero propone interventi di *deruralizzazione con cambio d'uso a fini residenziali* volti alla realizzazione di 43 unità abitative ed alla recupero dei piccoli manufatti accessori di cui al punto 5.

Il fienile di cui al punto 3, non idoneo al riuso residenziale, verrà completamente demolito e l'area su cui attualmente insiste sarà destinata a verde.

Vincoli sovraordinati

L'area oggetto di intervento non è interessata da alcun vincolo sovraordinato.

Valutazione delle scelte e del livello di approfondimento progettuale del PdL

Il grado di definizione progettuale, proposto negli elaborati costituenti il PdR, si ritiene congruo al livello della pianificazione attuativa e, spingendosi fino alla scala architettonica consente, successivamente all'approvazione definitiva del P.d.R. da parte del Consiglio Comunale, l'applicazione delle procedure di cui all'art. 79 della LR 1/05 (presentazione D.I.A.), purché gli elaborati siano esattamente conformi ai contenuti del Piano.

Così come disposto dall'art. 4 delle NTA del Piano, le scelte progettuali contenute negli elaborati costituenti il Piano di Recupero assumono valore prescrittivo, salvo limitate modifiche interne agli alloggi e conseguenti lievi aggiustamenti di modesta entità sui prospetti dei fabbricati che si potrebbero rendere necessari nella successiva fase della progettazione esecutiva.

Finitura dei fabbricati

I fabbricati oggetto del piano saranno intonacati al civile e tinteggiati nelle gamme tipiche dell'architettura rurale toscana, variando dal giallo tenue al rosa antico.

Per gli edifici soggetti a ristrutturazione, saranno previste zoccolature continue, di altezza pari a 60 cm, e cornici attorno alle aperture, in pietra grigia; gli elementi architettonici decorativi presenti saranno opportunamente mantenuti e restaurati.

Per i loggiati ed i porticati di nuova realizzazione saranno previste pilastrate in laterizio a facciavista, ad eccezione dell'edificio n. 6, per il quale le pilastrate saranno intonacate e tinteggiate a calce.

Le coperture a falda inclinata, laddove non sia possibile recuperare il manto esistente, saranno realizzate in laterizio a coppi e tegole, i comignoli saranno in cotto semplice mentre i pluviali e le gronde saranno in rame.

Gli infissi esterni e le persiane saranno in legno verniciato al naturale.

In aderenza ai fabbricati sarà realizzato un marciapiede perimetrale rivestito con lastre di pietra grigia.

Aree di pertinenza

Perseguendo la finalità generale di preservare le caratteristiche del paesaggio rurale e la natura del luogo, gli spazi interposti tra gli edifici saranno lasciati liberi e conservati a verde con l'obiettivo di ottenere un risultato il più possibile continuo ed omogeneo; la realizzazione di impianti per lo svago e lo sport, così come indicato negli elaborati grafici costituenti il PdR, potrà avvenire solo in aree contenute e defilate rispetto ai fabbricati recuperati ai fini residenziali.

Le essenze già presenti in loco saranno conservate, mentre nuovi innesti di elementi arborei avverranno tramite piantumazione di vegetali autoctoni, privilegiando la disposizione "*a filare*", in assonanza con l'attuale sistemazione che caratterizza il luogo oggetto di intervento.

Le viabilità di accesso e di servizio all'area di intervento nonché i parcheggi, saranno dislocati nelle zone perimetrali del lotto ricalcando i tracciati esistenti.

Tutte le pavimentazioni esterne ed i percorsi pedonali saranno realizzati con terre stabilizzate di colore analogo a quello delle "strade bianche", escludendo pertanto l'utilizzo di asfalti o altre pavimentazioni non filtranti.

L'illuminazione delle aree esterne (percorsi carrabili e parcheggi) sarà garantita tramite corpi posti su pali di limitata altezza; le restanti aree comuni saranno illuminate da plafoniere o elementi posti a terra.

Nelle aree più a sud, all'interno della corte di pertinenza, saranno realizzati un impianto di smaltimento dei reflui fognari associato ad un sistema di fitodepurazione secondario a circuito chiuso ed un impianto a pannelli solari per la produzione di acqua sanitaria collegato alla centrale termica comune (collocata all'interno di uno dei piccoli manufatti accessori da conservare).

Fattibilità geologico-idraulica

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

La relazione geologica e le relative certificazioni sono state depositate presso l'URTAT di Livorno che a tale deposito ha assegnato il n. 805 del 13.04.2007.

Trattandosi di area soggetto a Rischio Idraulico, la verifica ha individuato la necessità di sopraelevare di almeno 30 cm, rispetto all'attuale piano di campagna, la quota di calpestio dei piani terreni degli edifici da ristrutturare o, in alternativa, di realizzare opere tali da impedire l'afflusso delle acque di esondazione sull'intera area occupata dal complesso edilizio. La scelta dell'intervento dovrà essere definita al momento della presentazione dei titoli abilitativi. Tutte le soluzioni atte a mettere in sicurezza i terreni destinati all'intervento in oggetto sono indicate nella Relazione Idrologico-Idraulica allegata al Piano.

Pareri acquisiti

È stato acquisito il parere della Commissione Edilizia la quale, nella seduta del 24.10.2006, si è espressa favorevolmente sull'intervento dettando tuttavia alcune indicazioni che dovranno essere rispettate in fase di progettazione esecutiva;

Sono stati acquisiti i pareri favorevoli dell'ufficio Edilizia Privata e della Circoscrizione di Riomonte;

È stato acquisito il parere favorevole dell'A.S.A. di Livorno, in materia di approvvigionamento idrico (allacciamento al pubblico acquedotto), con indicazioni che dovranno essere rispettate in fase di progettazione esecutiva.

Sostenibilità del piano

In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità della L.R. 1/05, il P.d.R. è corredato di Valutazione degli Effetti Ambientali, redatta in conformità con la Direttiva 2001/42/CE.

Tale valutazione, in quanto strumento finalizzato all'individuazione di misure di mitigazione degli effetti indotti, ha fornito specifiche indicazioni per il risparmio delle risorse ambientali presenti nell'area di intervento, che sono state recepite all'interno degli elaborati del PdR.

In quanto atto di governo del territorio che determina l'uso di piccole aree a livello locale, contenute rispetto all'estensione dell'intero comprensorio comunale, il presente Piano di Recupero è stato escluso dal processo di Valutazione Integrata degli Effetti di cui al Titolo II capo I della L.R. 1/05 e del relativo Regolamento di Attuazione.

Ai fini dell'esclusione del piano dal processo di VIE, sulla base dei criteri dell'articolo 14 della L.R. 1/05, in considerazione della natura dell'intervento (restauro e ristrutturazione di edifici esistenti) ed in relazione all'intensità degli effetti collegati al piano, è stato valutato come non sussistessero problematiche di rilievo associate a rischi ambientali o per la salute umana né, tanto meno, situazioni di criticità sul patrimonio culturale e paesaggistico anche in merito alla durata, frequenza e reversibilità degli effetti prodotti.

Termini per l'attuazione del Piano.

I termini di validità del Piano sono fissati in anni 5 dalla data di approvazione in Consiglio Comunale.

Conclusioni:

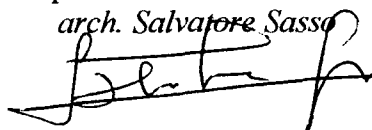
Si esprime Parere Favorevole all'adozione del Piano di Recupero in quanto l'intervento proposto risulta essere coerente con i contenuti e le finalità generali della Variante al PRG (ex articoli 28 e 29 delle NTA) volte al recupero di complessi edilizi rurali esistenti, in stato di abbandono e inutilizzati a fini agricoli, per usi residenziali.

Il presente Piano di Recupero non rientra nelle Salvaguardie del Piano Strutturale d'Area (art. 84 delle Norme), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 52 del 09.05.2007, né nelle salvaguardie del P.I.T. (art. 36 - Disciplina del Piano), adottato con Deliberazione del C.R. n. 45 del 4.04.2007, non trattandosi di intervento di espansione edilizia e non essendo soggetto a vincolo paesaggistico.

Piombino, 16.05.2007

Il Responsabile del Procedimento

arch. Salvatore Sasso





COMUNE DI PIOMBINO

(Provincia di Livorno)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Piano di Recupero "Masseria Paduleto - loc. Campo al Pero" 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, 06.06.07

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