



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. 97

OGGETTO: Piano di Recupero "Bellavista - loc. Poggio La Capriola" ai sensi dell'art. 69 della L.R. 1/05. Adozione.

L'anno duemilasei e questo di 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 1ª 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 Baldassari 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 per gli interventi edilizi contrassegnati negli elaborati grafici della Variante Generale con la sigla VDP si applicano le disposizioni progettuali specifiche di cui all'Allegato 4 "Disposizioni progettuali integrative per il patrimonio edilizio esistente (vdp)" delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G.;
- che tra gli interventi soggetti a Disposizione Progettuale previsti dalla Variante Generale al P.R.G., così come modificata dalla Variante Organica approvata con DCC n. 6 del 4.02.2004, disciplinati dall'Allegato 4 delle N.T.A., vi è la D.P. n.19, in loc. Poggio La Capriola, la quale consente la fedele ricostruzione, supportata da documentazione storica necessaria a rappresentare l'assetto originario dei luoghi e dei fabbricati, del complesso edilizio preesistente di origine pre-bellica (villa padronale e relative pertinenze), di cui permangono ancora alcuni ruderi, per una volumetria massima complessiva di 2.000 mc;
- che l'attuazione dell'intervento è subordinata all'approvazione di un Piano di Recupero;

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, disciplinato nelle NTA della vigente Variante Generale al PRG, come Disposizione Progettuale n.19, 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;

Premesso inoltre:

- che in data 16.11.2005 prot. n. 31773 è stata presentata istanza di esame di un Piano di Recupero da parte della Società Bellavista Immobiliare S.r.l., con sede in Via Indipendenza n° 297 a Venturina (LI), che ha raggiunto la sua completezza formale nel mese di Luglio 2006, volto alla fedele ricostruzione del complesso edilizio preesistente di origine pre-bellica (villa padronale e relative pertinenze), per la realizzazione di n. 10 unità residenziali.

Visti gli elaborati costituenti il Piano di Recupero "Bellavista – loc. Poggio La Capriola", redatti dal dott. arch. Paolo Arzilli, dal geom. Francesco Barsotti e dal geom. Luca Rocchiccioli, composti da:

- Elab. A – Norme Tecniche Di Attuazione
- Elab. B – Relazione Tecnica
- Elab. C – Documentazione Fotografica
- Elab. D – Documentazione Storica
- Elab. F – Ubicazioni

- Elab. G – Attestazione Di Conformità Alle Indagini Geologiche
- Elab. H – Valutazione Integrata Degli Effetti
- Tav. 01 – Stato Attuale – Planimetria Generale
- Tav. 02 – Stato Attuale – Rilievo Ruderì
- Tav. 03 – Documentazione Storica – Planimetria Volo 1939
- Tav. 04 – Documentazione Storica – Planimetria Progetto 1938
- Tav. 05 – Abaco Dei Particolari Architettonici
- Tav. 06 – Stato Originario – Planimetria Generale
- Tav. 07 – Stato Originario Villa Bellavista– Piante, Prospetti E Sezioni
- Tav. 08 – Stato Originario Villa Bellavista– Manufatti Accessori
- Tav. 09 – Stato di Progetto – Planimetria Generale
- Tav. 10 – Stato di Progetto Villa Bellavista– Piante, Prospetti E Sezioni
- Tav. 11 – Stato di Progetto Villa Bellavista– Manufatti Accessori
- Tav. 12 – Stato di Progetto – Planivolumetrico e Essenze – L.122/89
- Tav. 13 – Stato di Progetto – schemi e calcolo volumi
- Tav. 14 – Schema Allacci Impianti – Calcolo Superfici Permeabili
- Elab. E – Indagini Geologiche redatte dal dott. geol. Dario D'Avino

Considerato che sono stati depositati gli elaborati del Piano di Recupero "Bellavista – loc. Poggio La Capriola", 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. 748 del 11.08.2006;

Visto che sul Piano di Recupero "Bellavista – loc. Poggio La Capriola":

- è stato acquisito il parere della Commissione Edilizia la quale, nella seduta del 18.07.2006, si è espressa favorevolmente sull'intervento;
- è stato acquisito il parere del geologo del Comune, dott. Ferrari, che in data 06.07.2006 ha espresso Parere Favorevole;
- è stato acquisito il parere della Circoscrizione Porta a Terra - Desco, sul cui ambito d'interesse ricade l'intervento, che si è espressa con parere favorevole.
- è stato acquisito il parere dell'ufficio Edilizia Privata e dell'ASA di Livorno, in materia di approvvigionamento idrico (allacciamento al pubblico acquedotto), che si sono espressi con Parere Favorevole dettando prescrizioni da recepire in fase di progettazione esecutiva;

Vista la relazione istruttoria relativa al Piano di Recupero "Bellavista – loc. Poggio La Capriola" 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 Recupero "Bellavista – loc. Poggio La Capriola" 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 difesa del suolo, tale da tutelare le aree interessate da rischi di frana;
- la gestione dei rifiuti solidi;
- la disponibilità dell'energia;
- il sistema del verde;
- il sistema della mobilità.

Dato atto che il Piano di Recupero "Bellavista – loc. Poggio La Capriola" 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 Amerini, 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
Checcoli, Batistoni M. RC

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

DELIBERA

1) di adottare il Piano di Recupero "Bellavista – loc. Poggio La Capriola", ai sensi dell'art. 69 della LR 1/05;

di dare atto che il Piano di Recupero "Bellavista – loc. Poggio La Capriola", è costituito dai seguenti elaborati che si allegano al presente atto, redatti dal dott. arch. Paolo Arzilli, dal geom. Francesco Barsotti e dal geom. Luca Rocchiccioli, composti da:

- Elab. A – Norme Tecniche Di Attuazione
- Elab. B – Relazione Tecnica
- Elab. C – Documentazione Fotografica
- Elab. D – Documentazione Storica
- Elab. F – Ubicazioni
- Elab. G – Attestazione Di Conformità Alle Indagini Geologiche
- Elab. H – Valutazione Integrata Degli Effetti
- Tav. 01 – Stato Attuale – Planimetria Generale
- Tav. 02 – Stato Attuale – Rilievo Ruderì
- Tav. 03 – Documentazione Storica – Planimetria Volo 1939
- Tav. 04 – Documentazione Storica – Planimetria Progetto 1938
- Tav. 05 – Abaco Dei Particolari Architettonici
- Tav. 06 – Stato Originario – Planimetria Generale
- Tav. 07 – Stato Originario Villa Bellavista– Piante, Prospetti E Sezioni
- Tav. 08 – Stato Originario Villa Bellavista– Manufatti Accessori
- Tav. 09 – Stato di Progetto – Planimetria Generale
- Tav. 10 – Stato di Progetto Villa Bellavista– Piante, Prospetti E Sezioni
- Tav. 11 – Stato di Progetto Villa Bellavista– Manufatti Accessori
- Tav. 12 – Stato di Progetto – Planivolumetrico e Essenze – L.122/89

- Tav. 13 – Stato di Progetto – schemi e calcolo volumi
 - Tav. 14 – Schema Allacci Impianti – Calcolo Superfici Permeabili
 - Elab. E – Indagini Geologiche redatte dal dott. geol. Dario D'Avino
- 2) di dare atto che al Piano di Recupero “Bellavista – loc. Poggio La Capriola” si applica la procedura di pubblicazione e approvazione prevista dall'art. 69 comma 2 della L.R. 1/05,
 - 3) di dare atto che la presente deliberazione è soggetta alle procedure di cui all'art. 124 del Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;
 - 4) 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 risultato.

Consiglieri presenti n. 24 Amerini, 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
		Checcoli, Batistoni M.	RC

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

la deliberazione in argomento è dichiarata immediatamente eseguibile.

SERVIZIO PROGETTAZIONE E GESTIONE STRUMENTI URBANISTICI

Piano di Recupero - Bellavista (loc. Poggio La Capriola)
Committente "Società Bellavista Immobiliare s.r.l."

- ISTRUTTORIA -

Presentazione: 16.11.2005 n. prot. 31773

Richiesta Integrazioni: 22.03.2006 prot. n. 8337

Integrazioni: 05.05.2006 prot. n. 12471

Richiesta Ulteriori Integrazioni: 29.06.2006 prot. n. 18375

Integrazioni: 17.07.2006 prot. n. 20054

Previsioni per la D.P. 19 e perimetrazione del Piano di Recupero.

Documentazione comprovante la proprietà dell'area.

Tra gli interventi disciplinati dall'Allegato 4 delle N.T.A. della Variante Generale al P.R.G., vi è la Disposizione Progettuale n.19, per la loc. Poggio La Capriola che prevede la fedele ricostruzione di un complesso edilizio preesistente di origine pre-bellica (villa padronale e relative pertinenze), andato distrutto nel corso del secondo conflitto bellico, di cui permangono ancora alcuni ruderi, per una volumetria massima di 2000 mc.

L'intervento riproduce l'originario assetto planovolumetrico del complesso, per una volumetria di circa 2.000 mc., introducendo tuttavia alcune modifiche interne rispetto alla distribuzione originaria dei locali nonché il recupero del sottotetto, in conseguenza di una diminuzione delle altezze dei due piani principali, non alterando comunque l'immagine generale dei prospetti.

Corredato della documentazione storica necessaria a rappresentare l'assetto originario dei luoghi e dei fabbricati, il Piano riproduce gli originari caratteri architettonici ed estetici del complesso edilizio comprese le relative sistemazioni esterne (scalinata, pergolati, fontane, ecc.).

La particella catastale interessata dall'intervento n. 657 del Foglio 75 del NCEU del Comune di Piombino, è di proprietà della Società Bellavista Immobiliare s.r.l..

La superficie complessiva interessata dall'intervento è di circa 2.520 mq.

Vincoli sovraordinati

L'area è soggetta 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 (e cioè 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 imprevio naturale), peraltro condizione già prevista dalle NTA del PdR.

Assetto planivolumetrico e tipologia edilizia.

Le disposizioni planivolumetriche e gli impianti tipologico-architettonici contenuti negli elaborati costituenti il Piano di Recupero assumono valore prescrittivo, così come disposto dall'art. 12 delle NTA, salvo lievi aggiustamenti di modesta entità all'interno delle unità abitative che si potrebbero rendere necessari nella successiva fase della progettazione esecutiva, purché non incidano sui prospetti dell'edificio.

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

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 successivamente alla approvazione del Piano di Recupero (presentazione D.I.A.).

Per quanto attiene alle modalità costruttive e alle finiture dei fabbricati:

- Il fabbricato ed i manufatti accessori saranno intonacati a calce e tinteggiati nei colori della gamma delle terra di Siena,
- Non sono previsti elementi strutturali in C.A. faccia vista salvo che per i cornicioni in aggetto dei tetti,
- Le coperture, a falda inclinata, verranno realizzate con orditura in legno, tavelle in laterizio e manto di copertura in laterizio di tipo toscano o in alternativa del tipo portoghese,
- Le terrazze saranno pavimentate in cotto,
- Le balaustre saranno in colonnine di cemento,
- Le lattonerie saranno in rame,
- Gli infissi esterni in legno con oscuramenti a persiana di colore grigio chiaro,
- I muretti di recinzione verranno finiti come gli edifici.

Finiture aree scoperte.

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 con pavimentazione in cotto posato a spina pesce come l'originario.

Contestualmente alle sistemazioni esterne verrà restaurata la scalinata di accesso esistente, nelle sue parti strutturali costituite da mattoni pieni, nei decori in mosaico di ghiaia e nella pilastrata in mattoni a faccia vista ancora visibili (vedi tavola 05); tale intervento insiste su di una particella di proprietà dell'attuatore del piano che verrà assoggettata a vincolo di indivisibilità patrimoniale nei confronti delle unità immobiliari del fabbricato principale.

Verrà conservato il patrimonio vegetazionale presente in loco.

Fattibilità geologico-idraulica

Il Piano attuativo risulta corredato della Relazione geologico-tecnica sulla quale ha espresso Parere favorevole il geologo del Comune dott. Ferrari. in data 06.07.2006.

La relazione e le relative certificazioni sono state depositate presso l'URTT in data 11.08.2006 con numero 748.

Pareri acquisiti/richiesti

È stato acquisito il parere della Commissione Edilizia la quale, nella seduta del 18.07.2006, si è espressa favorevolmente sull'intervento;

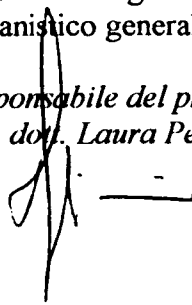
È stato acquisito il parere della Circoscrizione Porta a Terra - Desco, sul cui ambito d'interesse ricade l'intervento, che si è espressa con parere favorevole.

È stato acquisito il parere dell'ufficio Edilizia Privata e dell'A.S.A. di Livorno, in materia di approvvigionamento idrico (allacciamento al pubblico acquedotto), che si sono espressi con Parere Favorevole dettando prescrizioni da recepire in fase di progettazione esecutiva;

Conclusioni:

Si esprime parere favorevole all'Adozione del Piano di Recupero in argomento essendo state rispettate nei contenuti di massima le previsioni dello strumento urbanistico generale vigente.

*Il Responsabile del procedimento
dott. Laura Pescini*





COMUNE DI PIOMBINO
(Provincia di Livorno)

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
CONSIGLIO COMUNALE

OGGETTO

Piano di Recupero "Bellavista - loc. Poggio La Capriola" ai sensi dell'art. 69 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.

☒ **X** 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