



COMUNE DI BIBBONA

Provincia di Livorno

AREA 3 - "AREA TECNICA E SUAP"

Tel. 0586672220 - 213 - 223 - 236

Variante al Piano di Recupero approvato con Deliberazione Consiliare n. 56 del 26/07/2018, relativo alla ricostruzione di un edificio adibito a civile abitazione.

Loc.tà Casina Nuova

Proprietà: Sig.ra Zmydlena Anna p.c. della Soc. Prato Verde di Anna Zmydlena & C. sas" (P.E. 89/22).

Relazione e Attestazione del Responsabile del Procedimento
(art. 33 della L.R. 65/14)

APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 112 DELLA L.R.T. 65/14



☒ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

💻 www.comune.bibbona.li.it



1. Premessa

La presente Relazione è redatta ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i., in quanto detto articolo prevede al comma 2 che sia redatta una relazione che dà atto della coerenza del piano attuativo con il Piano Strutturale e con il Regolamento Urbanistico.

Essa è redatta con riferimento al procedimento di approvazione della: **"Variante al Piano di Recupero approvato con Deliberazione Consiliare n. 56 del 26/07/2018, relativo alla ricostruzione di un edificio adibito a civile abitazione"**, presentato dalla Sig.ra Zmydlena Anna p.c. della Soc. Prato Verde di Anna Zmydlena & C. sas" (P.E. 89/22), tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'articolo 18 della L.R. 65/14.

2. Descrizione della coerenza e conformità del Piano Attuativo con il Regolamento Urbanistico vigente.

Lo strumento di pianificazione urbanistica vigente del Comune di Bibbona è costituito dal Terzo Regolamento Urbanistico.

Il Terzo Regolamento Urbanistico è stato adottato in modo complessivo ed in ogni sua parte con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 08.04.2014, mentre, è stato approvato, in momenti diversi, con tre distinti provvedimenti:

- delibera del Consiglio Comunale n. 57 del 22.12.2015;
- delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 19.12.2016;
- delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 30.03.2018.

Il Terzo RU disciplina gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto, individuando specifiche opere da poter realizzare sugli immobili esistenti alle quali attribuire un ruolo rilevante nei processi di riqualificazione del territorio rurale.

La proprietà, in data 17.03.2022 con nota prot. n. 2644, ha presentato una proposta di Variante al Piano di Recupero, d'iniziativa privata, per la ricostruzione di un edificio adibito a civile abitazione, da realizzarsi in Loc.tà Casina Nuova a La California, predisposta dall'Ing. Bonannini Luca e dal Geom. Ciarcia Lorenzo.

L'immobile ricade all'interno dell' UTOE 1A2 – "Aree agricole di pianura a prevalente funzione paesaggistica", disciplinata dall'art. 27.02 delle N.T.A. allegate al vigente Regolamento Urbanistico.

L'area oggetto della proposta è situata in aperta campagna in una zona pianeggiante tra la fraz. La California e Marina di Bibbona.

Il progetto si qualifica come Variante ad un Piano di Recupero regolarmente approvato che inizialmente prevedeva il recupero, a parità di volume, di un vecchio immobile deteriorato con la contestuale realizzazione di n. 6 unità abitative.

Il Piano di Recupero originario è stata adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 26.07.2018 e definitivamente efficace a seguito della pubblicazione sul BURT n. 42 parte II, avvenuta in data 17.10.2018.

La relativa Convenzione Urbanistica è stata firmata in data 18.12.2018, con Rep. 2819.



☐ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



3. Verifica applicazione art. 112 della L.R.T. 65/14 – Confronto modifiche tra stato approvato e di variante.

Il presente progetto di variante consiste soprattutto nella riduzione del numero delle unità abitative che da n. 6 si riducono a n. 2, mantenendo invariata la sagoma dell'involucro edilizio, apportando solamente modifiche prospettiche alle facciate e alla sistemazione esterna.

PIANO DI RECUPERO APPROVATO	VARIANTE PIANO DI RECUPERO
Numero unità abitative: 6	Numero unità abitative: 2
Volume Mc. 1.554,15	Volume Mc. 1.187,61
Ubicazione immobile: stessa del fabbricato originario	Ubicazione immobile: invariata
Superficie lotto: Mq. 4.838,00	Superficie lotto: Invariata
Superficie Lorda Immobile: Mq. 235,21	Superficie Lorda Immobile: Invariata
Standard Urbanistici: Superficie permeabile: mq. 3874,00 Superficie a parcheggio: mq. 212,50 Impianto smaltimento: fitodepurazione per n. 6 unità abitative	Standard Urbanistici: Superficie permeabile: Invariata Superficie a parcheggio: Invariata Impianto smaltimento: fitodepurazione ridimensionato in riduzione per n. 2 unità abitative
Caratteristiche costruttive: Rispetto dell'Allegato E "prescrizioni di massima sulle tecniche costruttive"	Caratteristiche costruttive: Invariate

La tabella, sopra indicata, dimostra che la variante in oggetto è riduttiva, soprattutto per quanto concerne due elementi fondamentali quello del numero di unità abitative e quello del Volume di progetto.

Da ciò si può dedurre che può essere applicato l'art. 112 della L.R.T. 65/14, in quanto il comma 1 di detto articolo è completamente rispettato.

4. Completezza formale degli elaborati depositati a corredo della proposta

Allegati alla richiesta vi sono gli elaborati indicati all'art. 109 della L.R. 65/14 e all'art. 119 della medesima legge.

La presente "**Variante al Piano di Recupero approvato con Deliberazione Consiliare n. 56 del 26/07/2018, relativo alla ricostruzione di un edificio adibito a civile abitazione**", si compone dei seguenti elaborati, redatti dall'Ing. Bonannini Luca e dal Geom. Ciarcia Lorenzo:



☐ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche del Piano di Recupero;
- Relazione Tecnica L. 13/89 e DM 236/89;
- disciplina tecnica per il recupero dell'immobile e delle aree interessate di cui all'art. 119 comma 4 della L.R. 65/2014;
- Tav. 1 – Stato di Progetto Approvato: planimetria generale, distanze dai confini di proprietà;
- Tav. 2 – Stato di Progetto Approvato: Piante, Verifica rapporti aero-illuminanti, verifica rispetto art. 86 lett. d) del vigente R.E.;
- Tav. 3 – Stato di Progetto approvato: Prospetti e sezioni;
- Tav. 4 – Stato di Variante - Planimetria generale, distanze dai confini di proprietà;
- Tav. 5 – Stato di Variante – Piante, verifica rapporti aero-illuminanti, verifica rispetto art. 86 lett. d) del vigente R.E.;
- Tav. 6 – Stato di Variante: Prospetti e sezioni;
- Tav. 7 – Stato Sovrapposto: Planimetria generale, piante e prospetti;
- Tav. 8 – Calcolo dei Volumi, calcolo delle superfici permeabili, calcolo delle superfici adibite a parcheggio;
- Tav. 9 – Schema degli smaltimenti- planimetria generale;
- Tav. 10 – Messa in sicurezza della copertura; schema impianto per la produzione di energia da fonti rinnovabili – pianta copertura;
- Tav. 11 – Adattabilità L. 13/89: piante e particolari;
- Tav. 12 – Approvvigionamento idrico – planimetria generale;
- Tav. 13 – Rendering – viste renderizzate;
- Tav. 14 – Elaborato relativo alla disciplina tecnica per il recupero degli immobili e delle aree interessate di cui all'art. 119 comma 4 della L.R. 65/14 – planimetria generale;
- Nota geologica.

5. Rapporti con il PIT/PPR

Il 27 marzo 2015 è stata approvata l'integrazione al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), pubblicata sul Burt del 20 maggio 2015. L'area oggetto di intervento non interessa la disciplina dei "beni paesaggistici" formalmente riconosciuti.

L'area interessata non soggetta a Vincolo Paesaggistico di cui al D. Lgs. 42/04.

6. Rapporti con il DPGR 53/R in materia d'indagini geologico-tecniche

La presente **“Variante al Piano di Recupero approvato con Deliberazione Consiliare n. 56 del 26/07/2018, relativo alla ricostruzione di un edificio adibito a civile abitazione”**, non implica né un incremento di volume, né di superficie coperta, come indicato al punto 3 della presente relazione.

Inoltre la presente variante comporta, anche, una riduzione di quantità edificabili e non prevede trasferimenti di superficie o volumi.

Considerato quanto sopra, il presente Piano di Recupero, non è soggetto a deposito obbligatorio delle indagini geologiche presso l'Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Livorno, in quanto ricade all'interno dell'art. 3 c. 2 lett.re b) e d) del DPGRT 5/R del 30.01.2020 *“regolamento di attuazione dell'art. 104 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche”*.

Si rimanda al deposito iniziale richiesto, da parte di questo ufficio, con nota prot. n. 6192 in data 22.06.2018, al quale sono stati assegnati i seguenti estremi di deposito: n. 230 del 26.06.2018.



☐ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



7. Pareri richiesti e acquisiti

Considerata l'entità della presente "Variante al Piano di Recupero approvato con Deliberazione Consiliare n. 56 del 26/07/2018, relativo alla ricostruzione di un edificio adibito a civile abitazione", non è stato acquisito nessun parere.

8. Parere Commissione Tecnica Interna

Parere "**favorevole**" rilasciato dalla Commissione Tecnica Interna, con valore di Commissione Urbanistica, in data 11.07.2022 con Verbale n. 5/2022-1

Inoltre si precisa che la Variante in oggetto, non determina la modifica della Convenzione stipulata in data 18.12.2018 con rep. 2819.

si propone di APPROVARE la presente

Variante al Piano di Recupero approvato con Deliberazione Consiliare n. 56 del 26/07/2018, relativo alla ricostruzione di un edificio adibito a civile abitazione", posto in Loc.tà Casina Nuova a La California, di proprietà della Sig.ra Zmydlena Anna p.c. della Soc. Prato Verde di Anna Zmydlena & C. sas" (P.E. 89/22).

9. Conclusioni.

Considerato quanto sopra, il sottoscritto Responsabile del Procedimento, ai sensi dell'art. 18, comma 1 della L.R. n. 65/2014, **attesta** che il procedimento in oggetto si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti, in coerenza agli indirizzi generali degli strumenti della pianificazione territoriale (PIT, PS e R.U.) e tenendo conto degli ulteriori piani o programmi di settore vigenti.

Bibbona, li 19 Luglio 2022

**Il Responsabile del Procedimento
Geom. Monica Guarguaglini**



Monica Guarguaglini



☐ P.zza C. Colombo, 1 CAP 57020 Bibbona

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



