



COMUNE DI BIBBONA

Provincia di Livorno

AREA 4 - "EDILIZIA PRIVATA e URBANISTICA"

Edilizia Privata – Urbanistica – Demanio Marittimo

Ambiente – Condono Edilizio – Abusi Edilizi

Tel. 0586672220 – 213 – 223 – 235

ALLEGATO A

**Piano di Recupero di iniziativa privata per l'intervento di
"Recupero del fabbricato per civile abitazione denominato "Casina Nuova"**

**presentato dalla Sig.ra Zmydlena Anna
p.c. della Soc. "Prato Verde di Anna Zmydlena & C. s.a.s." (P.E. 274/17).**

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



1. Premessa

La presente Relazione costituisce allegato all'atto da adottare, ai sensi dell'art. 33 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 e s.m.i.. Essa viene redatta in riferimento al procedimento di adozione del Piano di Recupero riguardante l'intervento di "Recupero del fabbricato per civile abitazione denominato "Casina Nuova", presentato dalla Sig.ra Zmydlena Anna p.c. della Soc. "Prato Verde di Anna Zmydlena & C. s.a.s.". La Relazione, tenuto anche conto degli ambiti applicativi dell'articolo 18 della L.R. 65/14, viene redatta al fine di descrivere le azioni svolte dal Responsabile del Procedimento.

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

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 12.09.2017 con nota prot. n. 8366, ha presentato una proposta di Piano di Recupero per l'intervento di "Recupero del fabbricato per civile abitazione denominato Casina Nuova", predisposta dall'Ing. Bonannini Luca e dal Geom. Lorenzo Ciarcia.

Il progetto prevede il recupero di un vecchio fabbricato con contestuale cambio di destinazione d'uso e la realizzazione di n. 6 unità abitative di cui 3 al piano terra e 3 al piano primo con annessa piscina.

Detto intervento prevede la preventiva approvazione di un piano attuativo, in quanto, ai sensi dell'art. 28.2 c. 2 lett. b) delle NTA del vigente Regolamento Urbanistico, *"il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme, sempre subordinato alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R.T. 65/14 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000"*.

Rafforzato inoltre con quanto indicato all'art. 28.2 c. 2 lett. d) delle vigenti N.T.A del RU; infatti, il volume dell'immobile oggetto di recupero, risulta essere di circa mc. 1500.

Inoltre, la realizzazione di n. 6 unità abitative di superficie superiore 60 mq., rispetta quanto indicato all'art. 28.2 c. 2 lett. d) punto 1 delle N.T.A. vigenti.

3. Completezza formale degli elaborati depositati a corredo della proposta

Allegati alla richiesta vi sono gli elaborati indicati all'art. 107 della L.R. 65/14, aventi i contenuti di cui all'art. 109 della medesima legge.

In particolare il Piano di Recupero si compone dei seguenti elaborati, redatti dall'Ing. Bonannini Luca e dal Geom. Ciarcia Lorenzo, che si ritengono esaustivi delle indicazioni di legge e, in particolare, di quanto stabilito dalla Legge Regionale n. 65/2014:

- Allegati: Estratto di PRG, Estratto di carta dei vincoli, estratto di mappa, visura catastale;
- Dichiarazione di conformità Legge 13/89 e DM 236/89;
- Relazione Tecnica Legge 13/89 e DM 236/89
- Valutazione preventiva delle prestazioni acustiche;

- Verifica condizioni alla trasformazione di cui agli articoli 67, 68, 69, 70, 72 e 84 delle N.T.A.;
- Relazione Tecnica;
- Norme Tecniche del Piano di Recupero;
- Elaborato Tecnico della Copertura;
- Dichiarazioni del progettista;
- Art. 79 della Legge Regionale 65/2014;
- Relazione di fattibilità dell'intervento;
- Relazione illustrativa ai sensi dell'art. 109 comma 1, lett. d) della L.R. 65/14;
- Rapporto di Valutazione integrata;
- Documentazione fotografica dello stato attuale;
- Disciplina tecnica per il recupero dell'immobile e delle aree interessate di cui all'art. 119 comma 4 della L.R. 65/14;
- Computo Metrico Estimativo;
- Tavola 1: Stato Attuale – Planimetria Generale;
- Tavola 2: Stato di Progetto – Planimetria Generale;
- Tavola 3: Stato Concessionato ante Demolizione e Stato Concessionato con Sanatoria – Piante, Prospetti, Sezioni;
- Tavola 4: Stato di Progetto – Piante;
- Tavola 5: Stato di Progetto – Prospetti e Sezioni;
- Tavola 6: Tabelle – Calcolo Volumi, Calcolo delle Superfici permeabili, Calcolo delle Superfici adibite a parcheggio;
- Tavola 7: Schema degli smaltimento – planimetria generale;
- Tavola 8: Schema degli impianti – Termico, Idraulico, Elettrico;
- Tavola 9: Messa in Sicurezza della Copertura – Pianta della copertura;
- Tavola 10: Adattabilità L. 13/89 – Piante, Particolari;
- Tavola 11: Approvvigionamento idrico – Planimetria generale;
- Tavola 12: Rendering 3D – Planimetria generale, Viste renderizzate;
- Tavola 13: Elaborato relativo alla disciplina tecnica per il recupero degli immobili e delle aree interessate di cui all'art. 119 comma 4 della L.R. 65/2014 – Planimetria generale;
- Schema di convenzione;
- Relazione di fattibilità geologico tecnica a norma del D.P.G.R.T. 53/R11 Art. 3-8; all. A B7-C5 – Art. 4.

4. 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. Per tale motivo, ai sensi dell'art. 23 c. 3 del PIT/PPR, non è necessario trasmettere alla Regione gli atti relativi, al fine di far convocare la conferenza dei servizi con la partecipazione di tutti gli altri enti territorialmente interessati, nonché dei competenti uffici del Ministero, al fine di verificare il rispetto delle prescrizioni della specifica disciplina dei beni paesaggistici.

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

E' stato provveduto al deposito, All'Ufficio Tecnico del Genio Civile di Livorno, con nota a firma del Responsabile Area 4 - "Edilizia Privata e Urbanistica", prot. n. 6192 del 22.06.2018, delle schede e degli elaborati relativi alle indagini geologico – tecniche, sensi del Regolamento approvato con D.P.G.R. 25.10.2011, n. 53/R.

L'Ufficio Tecnico del Genio Civile Valdarno Inferiore e Costa, sede di Livorno, con nota prot. n. 0336785 del 26.06.2018, acquisita agli atti di questo Ente in data 26.06.2018, al prot. n. 6249, ha inviato l'attestazione di avvenuto deposito della documentazione prima

citata, così come previsto dalla normativa regionale di riferimento, ed al quale sono stati assegnati i seguenti estremi di deposito: n. 230 del 26/06/2018.

6. Pareri acquisiti.

Durante il procedimento amministrativo sono stati acquisiti i seguenti pareri obbligatori:

1) Parere “Favorevole” del 12.01.2018 con nota prot. n. 0001631/18 rilasciato da Azienda ASA Servizi Ambientali Spa, pervenuto a questo Ente in data 30.01.2018 , al prot. n. 1211, con le seguenti prescrizioni:

Acquedotto:

l'alimentazione idrica potrà essere garantita tramite:

- L'adeguamento dell'attuale rete idrica mediante l'estendimento della stessa per circa mt. 350 dal pozzetto esistente alla diramazione con Via Carlo Ederle e la predisposizione di 3 prese di utenza relative a due allacciamenti esistenti e la predisposizione per l'utenza richiedente. Detti lavori consentiranno di sopperire all'incremento della richiesta idrica.
- Installazione del/i contatore/i a servizio degli appartamenti immediatamente al limite dalla proprietà privata, ispezionabili da suolo pubblico o accessibile da area pubblica come indicato nel disegno allegato e comunque secondo le disposizioni impartite dal tecnico ASA al momento della richiesta di preventivo di allaccio all'acquedotto.
- L'installazione, immediatamente a valle del/i contatore/i all'interno della nicchia di contenimento, di disconnettori idraulici di flusso/valvola di ritegno.
- L'installazione, da parte del richiedente, di idonei serbatoi d'accumulo, provvisti di relative autoclavi, in grado di sopperire al fabbisogno giornaliero delle unità immobiliari interessate.

La realizzazione degli interventi prescritti e dell'allaccio al servizio Acquedotto, per la parte posta su suolo pubblico, rimane subordinata al rilascio dei pareri da parte degli Enti proprietari delle strade ed al pagamento dei relativi preventivi di spesa.

Questi ultimi saranno trasmessi ai richiedenti in seguito all'istanza di sopralluogo, inoltrata alla scrivente Azienda, in occasione della quale gli interessati avranno cura di:

1. Fare esplicito riferimento al presente parere di competenza.
2. Fornire il volume idrico relativo al fabbisogno giornaliero della struttura.

2) Parere “Favorevole” della Commissione Tecnica interna con funzioni di Commissione Urbanistica, come previsto nel vigente Regolamento Edilizio, espresso nella seduta del 26.04.2018 con verbale n. 7/2018 – 1.

3) Parere “Favorevole” espresso ai sensi dell'art. 328 del D.Lgs. 66/2010 e s.m.i. (Codice dell'Ordinamento militare), dal competente Organo Tecnico di Forza Armata, pervenuto a questo Ente in data 30.05.2018, al prot. n. 5342.

7. 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, lì 17 Luglio 2018

Il Responsabile del Procedimento
Geom. Sandro Cerri

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005)