

## RELAZIONE TECNICA

**OGGETTO:**

**VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA** ai sensi dell'ART. 112 LEGGE REGIONALE N. 65/2014 APPROVATO CON DELIBERA CONSILIARE N. 56 DEL 26 luglio 2018 inerente il "Piano di Recupero per la ricostruzione di edificio a civile abitazione denominato "Casina Nuova," posto in Loc. Casina Nuova, Bibbona (LI).

**PROPRIETÀ:**

**Soc. Prato Verde di Anna Zmydlena & C. s.a.s.**, con sede in Bibbona (LI), Via Togliatti n. 28, P. iva 015721100491;

La sig.ra Zmydlena Anna nata a Kromeriz (Repubblica Ceca) il 09.06.1955 C.F.: ZMYNNA55H49Z105I e residente in Via Togliatti n. 28 a La California (LI), non in proprio ma in qualità di Legale Rappresentante della Soc. Prato Verde di Anna Zmydlena & C. s.a.s. P.IVA: 015721100491, con sede in Via Togliatti n. 28 a La California (LI), premesso;

**Che** In data 12.09.2017, con prot. n. 8366 (P.E. 274/2017), è stata inoltrata istanza tesa all'approvazione del Piano di Recupero d'iniziativa privata inerente i lavori di: "Ricostruzione di preesistente edificio ex rurale suddiviso in alloggi per civile abitazione" posto in Loc.tà Casina Nuova a La California;

**Che** con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 56 del 26.07.2018, è stato adottato, ai sensi dell'art. 111 della L.R.T. 10.11.2014 N. 65 e s.m.i., il Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R.T. 65/14 e s.m.i., per l'intervento di "Recupero del fabbricato per civile abitazione denominato "Casina Nuova",

**Che** in data 17.10.2018 è stato pubblicato sul BURT n. 42 parte II, l'avviso di acquisizione efficacia

del Piano in oggetto;

**Che** è stata firmata in data 18.12.2018 con Rep. n. 2819 la Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R.T. 65/14 e s.m.i., per l'intervento di "Recupero del fabbricato per civile abitazione denominato "Casina Nuova",

**Che** in data 15/05/2020 prot. n. 4068 si procedeva con la richiesta di Permesso di Costruire ex art. 134 L.R.T. 65/14;

**Che** l'intervento edilizio è stato autorizzato con numero di p.e. 76/2020 e Permesso di Costruire n. 15 del 31/12/2020,

**Che** in data 26 maggio 2021 sono iniziati i lavori di preparazione del cantiere necessaria a causa di un lungo periodo di sospensione dei lavori, in data 8 ottobre 2021 sono iniziate le opere di realizzazione dell'intervento oggetto di autorizzazione

#### **Contenuti della Variante**

Nella sostanza l'oggetto principale di variante è costituito dalla riduzione del numero delle unità abitative che da 6 si riducono a 2 mantenendo invariata la sagoma dell'involucro dell'immobile, vengono apportate alcune modifiche prospettiche nelle facciate, variano le sistemazioni esterne, degli impianti, che vengono ridimensionati in funzione della riduzione del numero di unità abitative.

La scelta della committenza è dovuta in seguito ad una ulteriore valutazione in corso d'opera dei lavori non avendo riscontri sul mercato immobiliare, non essendo riuscita a vendere gli immobili, la proprietà, variando gli orientamenti iniziali ha valutato di effettuare una modifica progettuale che di fatto comporta la riduzione del numero delle unità abitative da sei a due.

Solo due unità abitative che date la loro particolare dimensione si avvicinano maggiormente alla residenzialità e quasi certamente diverrà la residenza di alcuni componenti del nucleo familiare.

Le caratteristiche, le tipologie costruttive ed i materiali rimangono invariate rispetto al progetto concessionato, la sagoma della struttura e la stessa, fatta eccezione dei due corpi scala rimossi dal progetto in quanto l'accesso ai locali del piano primo ora è previsto tramite scala interna.

Oltre al porticato posto sul prospetto ovest ne è stato aggiunto un secondo delle dimensioni 9,70 m. x 1,80 m. al posto dei due pergolati posti lungo il prospetto nord.

Entrambe le unità disporranno di accesso indipendente, ampia corte privata e saranno composte da soggiorno/pranzo, w.c., camera da letto, cantina al piano terra e tre camere da letto bagno più ripostigli al piano primo.

Una modifica riguarda il volume del fabbricato, che di fatto viene ridotto a causa della presenza di un solaio fra i locali del piano primo ed il solaio inclinato di copertura. Questa modifica, oltre a ridurre l'altezza e di conseguenza l'impatto e l'occlusione visiva, darà modo alla committenza di disporre della volumetria residua in un successivo periodo.

La modifica sostanziale oggetto di variante è data dalla riduzione del numero delle unità abitative che da 6 si riduce a 2, con modeste modifiche ai prospetti ed alle volumetrie comunque inferiori alle preesistenti.

Nello stato di variante, si indica nell'allegata tabella il calcolo dei volumi:

VOLUME STATO DI DIRITTO ANTE-CROLLO: è stato quantificato in 1.554,15 mc.

VOLUME STATO DI PROGETTO APPROVATO: è stato indicato in 1.492,34 mc.

VOLUME STATO DI VARIANTE è così ripartito:

per le 2 unità immobiliari (abitazione) = 1.131,16 mc.

Modifica dei porticati 20,89 mc. + 35.56 mc. Per un totale pari a 56.45 mc.

Volumi eccedenti quantificati in 364,50 mc.

Il volume del Piano Attuativo di recupero in variante è pari a mc. 1.552,11 in quantità inferiore

rispetto alle volumetrie approvate con il Piano Attuativo di origine.

Altre modifiche rispetto al progetto originario riguardano spostamenti di porte e finestre, conseguenti alla variazione del numero delle unità immobiliari ed alla modifica della distribuzione degli spazi interni.

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli appartamenti rimarranno inalterate a differenza della muratura perimetrale ora prevista da un blocco termico di poroton spessore 42 cm. A miglioramento dell'efficienza energetica.

#### **RAPPORTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA**

La valutazione integrata di cui all'art. 4 del Regolamento Regionale 4/R del 9 febbraio 2007 è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti di pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana nel loro complesso.

Nella variante in oggetto il rapporto di valutazione integrata effettuato ha supporto del piano attuativo rimane invariata sugli effetti ambientali e sulla salute umana e su tutti gli altri parametri fatta eccezione per la riduzione delle unità immobiliari da 6 a 2.

#### **RELAZIONE DI FATTIBILITA' DELL'INTERVENTO**

La variante non pone elementi che possano porre l'intervento in contrasto con le norme attuali, l'intervento rimane fattibile, andando solamente a ridurre le unità immobiliari, vista la normativa vigente ed in particolare i punti di cui sopra, il Piano di Recupero in variante non si pone in contrasto e di fatto si accerta la fattibilità urbanistica della stessa.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA AI SENSI DELL'ART. 109 COMMA 1, LETT. D DELLA L.R. 65/2014**

Rimangono invariate ai fini della verifica di compatibilità ambientale costituita da: effetti visivi (ingombri, opere di trasformazione dei luoghi connesse alle opere, distanze, presenza di impianti tecnologici preminenti), effetti indotti (viabilità, utilizzo e scolo delle acque, emissione di fumi e rumori), apposito progetto di riqualificazione complessiva dell'area con particolare riferimento alla mitigazione dell'impatto ambientale delle strutture;

I consumi energetici si riducono

La tipologia dell'impianto di smaltimento rimarrà invariata, ma verrà ridimensionato sulla base del nuovo carico urbanistico, calcolato in 12 abitanti equivalenti.

Dimensionamento dell'impianto di fitodepurazione

abitanti equivalenti: 12

per il dimensionamento delle fosse Imhoff: comparto di sedimentazione: 35 lt/abitante = 420 lt

comparto di digestione: 80 lt/abitante = 960 lt

per il dimensionamento della superficie fitodisperdente:

4 mq/abitante eq x 12 = 48 mq

degrassatori: 1 x 100 lt per potenzialità pari a 15 abitanti eq > 12 di progetto.

La tipologia di variante è soggetta alla procedura di approvazione con atto unico in quanto non comporta aumento della superficie edificabile non vengono apportati incrementi dei volumi all'edificio, non vi sono modifiche del perimetro del piano e non comportano riduzione rispetto agli standard previsti nel piano attuativo oggetto di variante. Le modifiche alle altezze rientrano in quelle previste dal Piano Operativo approvato

**- STUDIO TECNICO ASSOCIATO -**  
Geom. CIARCIA & ULIVIERI

Il tutto verrà realizzato a perfetta regola d'arte e conformemente alle vigenti norme di legge.

Bibbona, marzo 2022

I tecnici

Dott. Ing. Luca BONANNINI	
ORDINE INGEGNERI PROV. LIVORNO	
SEZ. A	Ing. Civile - Edile - Ambientale
	Ing. Industriale
N. 1549	Ing. dell'Informazione

