



COMUNE DI BIBBONA

PROVINCIA DI LIVORNO

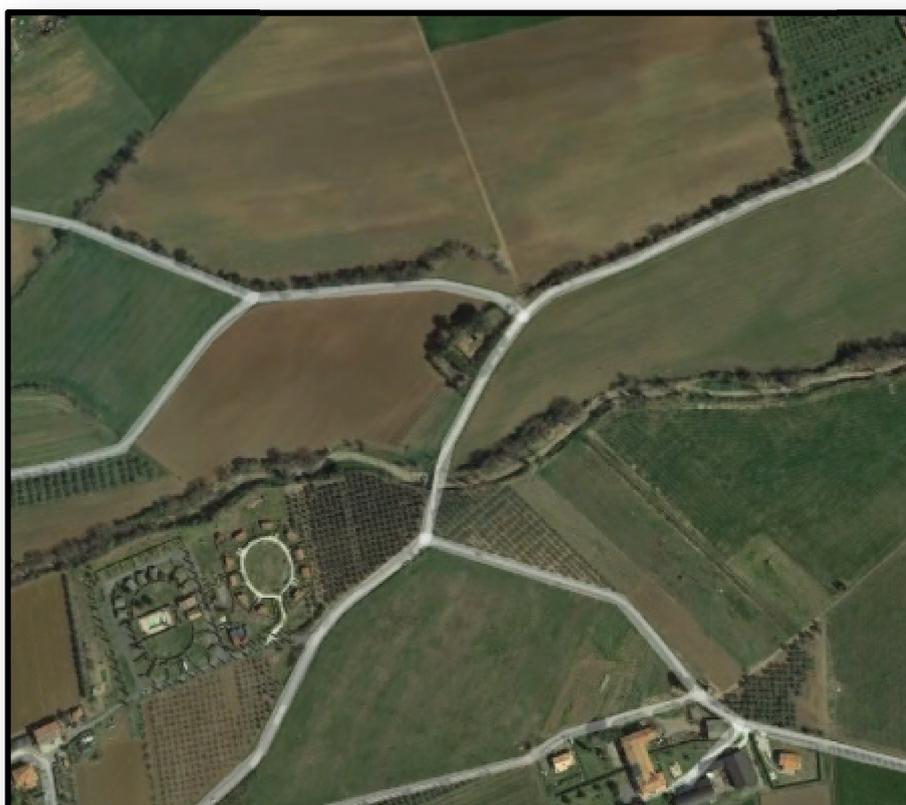
P.zza C. Colombo n. 1
57020 BIBBONA LI
P. IVA: 00286130497

AREA 3 "AREA TECNICA e SUAP"

Tel. 0586672223

PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA SITO A BIBBONA IN VIA CAMPIGLIESE

Relazione tecnica del Responsabile del Procedimento
art. 33 L.R.T. 65 del 2014



1

DATI PRATICA

PRATICA EDILIZIA	156/2022
RICHIEDENTE	D'Angelo Luigi p.c. della Soc. Apulia sas
Titolo edilizio richiesto	Piano di Recupero per lavori per recupero di un edificio con volumetria superiore a mc. 1.000, in Via Campigliese a Bibbona
LAVORI DI	demolizione e ricostruzione di volumetria superiore a mc. 1000, per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale
UBICAZIONE	Via Campigliese a Bibbona
PROGETTISTA	Arch. Andreoni Marco – Studio SA+A
DOMANDA PERVENUTA	Data 13.05.2022 - prot. n. 4571 Integrazioni in data 18.05.2022 prot. n. 4710 Integrazioni in data 23.08.2022 prot. n. 8073 Integrazioni in data 25.10.2022 prot. n.10048 Integrazioni in data 21.11.2022 prot. n. 10943
Documentazione richiesta	Vedi lettere di richiesta integrazioni
PARERI: Conferenza dei Servizi Convocata in data 11.08.2022 prot. n. 7788	- Nessun parere pervenuto
ALTRI VINCOLI	
Regolamento Urbanistico	UTOE 1B2 - Aree agricole a prevalente funzione agricola produttiva – art. 27.04 delle N.T.A. vigenti
D.G.R.T. 831/01	Fuori dalla perimetrazione
Avvio e comunicazione Respons. Procedimento	Ing. Serena Talamucci – comunicato il 27.05.2022 prot. n. 5067
Parere Commissione Urbanistica	Favorevole con verbale n. 7/2022-13 del 16.11.2022

L'articolo 33 della L.R.T. 65/14 stabilisce che il Responsabile del Procedimento predispone una relazione che dia motivatamente atto della coerenza del piano attuativo con il PS e con il RU.

In data 13.05.2022 con nota prot. n. 4571 è stato presentato il Piano di Recupero, per lavori di demolizione di un edificio adibito a ex scuola di volumetria superiore a mc. 1000,00 e la sua ricostruzione con contestuale cambio di destinazione d'uso in residenziale, in Via Campigliese a Bibbona, presentato dalla Soc. Apulia s.a.s.

In data 27.05.2022 con nota prot. n. 5067, è stato effettuato l'avvio del procedimento e comunicato il nominativo del Responsabile del Procedimento stesso.

Con la stessa nota, è stata richiesta la documentazione integrativa e interrotti i termini.

In data 30.06.2022 con nota prot. n. 6304 e in data 25.10.2022 con nota prot. n. 10048 è stata presentata la documentazione integrativa.

In data 11.08.2022 con nota prot. n. 7788, è stata inviata la convocazione della Conferenza dei Servizi Semplificata, ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 e s.m.i.

In data 07.11.2022 con nota prot. n. 10429 è stato effettuato il deposito al Genio Civile.

Il Genio Civile ha richiesto integrazioni con nota prot. n. 0429840 del 10.11.2022, pervenuto in pari data con prot. n. 10599.

Le integrazioni sono pervenute in data 21.11.2022 con prot. n. 10943 ed inviate al Genio Civile in pari data, con nota prot. n. 10961.

Deposito datato 23.11.2022 con numero 553.

La Conferenza dei Servizi Semplificata asincrona, ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90 e s.m.i. si è conclusa con atto dirigenziale n. 630 del 15.11.2022.

PARAMETRI URBANISTICI e INQUADRAMENTO PIANO ATTUATIVO

Il Comune di Bibbona è dotato dei seguenti Strumenti di Pianificazione Urbanistica:

PIANO STRUTTURALE

- Piano Strutturale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 29.06.2001 ai sensi dell'art. 25 della L.R.T. 16.01.1995 n. 5 e s.m., divenuto efficace dal 12.09.2001.

Il suddetto strumento di pianificazione territoriale è stato oggetto delle seguenti varianti:

- Variante al PS per "modifiche della tavola C" approvata con deliberazione consiliare n. 41 del 27.06.2008;
- Variante al PS per la ridefinizione vincoli di tutela paesaggistica lungo i corsi d'acqua e individuazione area insediamenti campo da golf, approvata con deliberazione consiliare n. 678 del 20.12.2008;
- Variante parziale 2010 al PS contestuale alla variante parziale 2010 al RU approvata con deliberazione consiliare n. 08 del 29.04.2011. seguenti strumenti di pianificazione Urbanistica.

Inoltre, ad oggi, è stato adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n.32 del 26.05.2020 il Piano Strutturale Intercomunale in forma associata dei Comuni di Bibbona e Casale Marittimo.

A seguito dell'adozione sopra citata, sono entrate in vigore le misure di salvaguardia di cui all'art. 38 della "Disciplina di Piano" – Allegato Doc. QP02 – del PSI.

Le norme di salvaguardia non impediscono la realizzazione dell'intervento in oggetto.

REGOLAMENTO URBANISTICO

Attualmente è vigente il Terzo Regolamento Urbanistico, che 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;

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'INTERVENTO

L'area oggetto della proposta è ubicata nella campagna a sud del Capoluogo ed è raggiungibile, una volta lasciata la SS "Vecchia Aurelia", percorrendo Via Campigliese.

La zona interessata e circostante è completamente pianeggiante e prevalente ad uso agricolo.

L'area soggetta a Piano di Recupero è attualmente composta da un unico edificio utilizzato in passato come scuola del paese.

Il fabbricato si presenta in condizione vetuste ed in totale stato di abbandono; è soggetto, da tempo, ad un avanzato degrado fisico.

L'immobile è censito al C.F. al foglio 32 map. 119 sub. 601.

Il corpo di fabbrica ex edificio scolastico è stato costruito in forza della Deliberazione Consiliare n. 22 del 06.07.1952. Successivamente è stato autorizzato un ampliamento in forza della Deliberazione Consiliare n. 136 del 29.07.1976. L'ultimo atto rilasciato risulta la Deliberazione della Giunta Comunale n. 58 del 16.04.2008 che ha previsto la sanatoria edilizia per difformità varie rispetto all'ultimo atto autorizzato.

L'intervento proposto prevede la demolizione dell'intero edificio e la sua ricostruzione a parità di volume, con la contestuale variazione di destinazione d'uso in residenza e la realizzazione di n. 4 unità abitative.

Le nuove unità abitative saranno semi-indipendenti e costituite da due piani fuori terra.

Nell'area di pertinenza dell'intero fabbricato sarà realizzata una piscina e parcheggi per ogni unità abitativa.

Il terreno è identificato nel vigente R.U. in zona UTOE 1B2 "Aree agricole a prevalente funzione agricola produttiva", disciplinata dall'art. 27.4 delle Norme Tecniche di Attuazione vigenti.

CARICO URBANISTICO E INTERVENTI AMMESSI

Considerata la disciplina edilizia prevista nelle N.T.A. vigenti si verifica quanto segue:



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

☎ Tel. 0586/672111 ☒ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



- Art. 28.2 c. 2 lett. c) "... per gli edifici non abitativi a qualunque titolo legittimi e con piano di recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R.T. 65/2014 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000....."

Il volume dello stato attuale ammonta a mc. 1.967,87 quindi superiore alla volumetria di mc. 1.000

Il volume recuperato in progetto ammonta a mc. 1.884,35 < volume attuale mc. 1.967,87
verificato

- Art. 28.2 lett. c) punto 6 "Variazione della destinazione d'uso verso la residenza in edifici esistenti, nel caso di interventi della categoria S, aventi volumetria superiore a mc. 1.200, con unità abitative di superficie residenziale non inferiore a mq. 60....."

Ogni edificio sarà suddiviso in 4 unità abitative.

La relativa superficie residenziale risulta superiore a mq. 60.

verificato

- Art. 28.2 – "..... tutti gli interventi di sostituzione edilizia dovranno interessare aree di resede o particella contigua..."

La volumetria di recupero verrà ubicato nella stessa particella ove insiste il fabbricato da demolire.

verificata

L'intervento quindi, da un punto di vista **URBANISTICO**, risulta **AMMISSIBILE**.

Parametri Regolamento Edilizio

Dal punto di vista edilizio il Piano Attuativo è stato sviluppato tenendo conto della modalità di calcolo delle altezze indicate dal Regolamento Edilizio vigente e del D.P.G.R.T. n. 39/R del 24.07.2018.

La valutazione del Piano attuativo in esame in relazione al Regolamento Edilizio e al D.P.G.R.T. n. 39/R del 24.07.2018 ha dato esito positivo.

VERIFICA rispondenza Legge 13/89 e DM 236/89

Dagli elaborati tecnici specifici di cui alla L. 13/89 e DM 236/89 emerge il rispetto di dette normative.

VERIFICA rispondenza ex D.C.R.T. 230/94

Nel caso in esame, la superficie permeabile risulta essere superiore al 25% della superficie totale dell'area in progetto.

VERIFICA COERENZA CON GLI STRUMENTI URBANISTICI DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

Il Piano Attuativo in oggetto è coerente con il Piano Strutturale vigente, con il Piano Strutturale Intercomunale adottato e con il Regolamento Urbanistico vigente.

Inoltre il presente Piano Attuativo rispetta le prescrizioni del PIT della Regione Toscana.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE (artt. da 67 a 73.2 delle N.T.A.)

Per la verifica delle suddette condizioni, di seguito analizzate, viene fatto riferimento all'elaborato "condizioni alla trasformazione".

art. 67 – Risparmio idrico

Nell'attuazione dell'intervento è previsto l'utilizzo delle acque provenienti da pozzo pertinenziale esistente e sarà prevista una cisterna di raccolta acque meteoriche finalizzato al loro utilizzo per l'irrigazione esterna.

art. 68 – Rete fognaria e depurazione

Non essendo presente la rete fognaria, è stata previsto un impianto di smaltimento dei reflui basato sull'accumulo in cisterne interrato a tenuta stagna al fine di evitare sversamenti nel sottosuolo, previo trattamento mediante degrassatore e fossa imhoff.

art. 69 – Inquinamento acustico

La proposta di piano prevede un insediamento residenziale e quindi NON in contrasto con le classi acustiche che interessano la zona d'intervento.

art. 70 – Raccolta differenziata dei rifiuti

I rifiuti prodotti sono classificati come "Rifiuti solidi urbani".

Nel progetto è prevista all'interno della corte di pertinenza una zona ove alloggiare i bidoni per la raccolta differenziata.

art. 72, 72.1, 72.2, 72.3 – Risparmio energetico

In particolare nella progettazione del nuovo fabbricato è prevista l'installazione di pompe di calore ad energia elettrica con integrazione di impianto termico solare con bollitore solare incorporato a circolazione forzata. Inoltre saranno posizionati anche pannelli fotovoltaici sulle coperture al fine di integrare il fabbisogno energetico delle singole unità abitative.

art. 73, 73.1, 73.2 – Inquinamento elettromagnetico

Non è prevista la realizzazione di alcun impianto che determini inquinamento elettromagnetico, come elettrodotti e impianti di telefonia mobile.

VERIFICA N.T.A. DEL PIANO DI RECUPERO

Sono state visionate le N.T.A. di piano datate "Marzo 2022" e le stesse hanno soddisfatto le previsioni e le condizioni del Piano di Recupero.

Caratteristiche Planivolumetrici e tipologici:

1. Il nuovo edificio dovrà avere una configurazione plani volumetrica regolare, corrispondenti a tipologie edilizie appartenenti alla tradizione rurale della campagna toscana;
2. Per favorire la possibilità di ampliamenti accessori, quest'ultimi potranno essere solo integrati nel volume complessivo dell'edificio;
3. Nel caso di più unità abitative, queste dovranno essere integrate in un unico corpo edilizio;
4. Nel caso di realizzazione di volumi accessori pertinenziali, questi dovranno essere integrati con il volume ad uso abitativo;
5. La copertura dovrà essere a capanna o a padiglione con falde con pendenza non superiore a 35%;

6. Gli aggetti di gronda non potranno sporgere più di 60 cm, i gioghietti dovranno essere realizzati nelle forme tradizionali.

CARATTERI ARCHITETTONICI E FORMALI

1. I nuovi edifici dovranno essere realizzati con l'involucro murario continuo;
2. Le aperture dovranno essere distribuite e dimensionate secondo le regole desunte dall'edilizia rurale, nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari di legge;
3. Non sono ammesse aperture o interruzioni di pratiche nelle falde di copertura;
4. Non sono ammessi balconi o altre strutture in aggetto;
5. Sono consentite logge;
6. Sono ammessi porticati e pergolati, a norma del Regolamento Edilizio.

MATERIALI E FINITURE

1. Le superfici esterne dovranno essere intonacate a grana fine o media e avere una coloritura con tonalità tradizionali (terre, ocre, ecc...). E' ammesso l'uso pietra a faccia vista;
2. Il manto di copertura dovrà essere realizzato con coppi e embrici;
3. I canali di gronda e i pluviali dovranno avere finitura conforme ai prospetti;
4. Gli infissi potranno essere in legno naturale o in metallo;
5. Le specchiature vetrate dovranno essere a lastra intera o ripartite bacchette orizzontali;
6. E' ammessa l'installazione di porte esterne e di dispositivi di oscuramento nelle forme tradizionali;
7. I pavimenti esterni le sogli e i davanzali dovranno essere realizzati con materiali in pietra naturale.

IMPIANTI

1. Eventuali depositi di combustibile gassosi o liquidi dovranno essere interrati;
2. Dovrà essere predisposto un sistema di raccolta delle acque meteoriche e relativo stoccaggio per l'utilizzo irriguo dei giardini.
3. Sono ammessi impianti di fitodepurazione al fine del riciclo delle acque reflue per l'impianto di irrigazione.

SISTEMAZIONE ESTERNE

1. La sistemazione degli spazi di pertinenza esterni dell'abitazione dovrà riportare la tipicità dei percorsi pedonali in ghiaino battuto;
2. L'area destinata a parcheggio l'utilizzo di autobloccanti filtranti al 50% con finiture idonee alla tipicità;

CONCLUDENDO SULLE N.T.A. DI PIANO

Le N.T.A del piano in esame, prima verificate ed analizzate, risultano conformi alle norme del Regolamento Urbanistico.

E' necessario, fare proprio, il parere espresso dalla Commissione Tecnica Interna, con funzione di "Commissione Urbanistica", espresso in data 16.11.2022 con verbale n. 7/2022-13.

BOZZA DI CONVENZIONE

E' stata visionata da questo Ufficio e verificata in ordine a quanto previsto dalla Scheda Normativa ed agli accordi raggiunti tra il lottizzazione e l'Amministrazione Comunale.

PARERI ACQUISITI

Per quanto concerne i pareri richiesti tramite la Convocazione della "Conferenza dei Servizi Semplificata" ai sensi dell'art. 14 bis della L. 241/90, datata 11.08.2022 con prot. n. 7788.

Entro i termini non è pervenuto nessun parere.

Invece la nota di richiesta di deposito al Genio Civile è stata inoltrata con nota prot. n.10429 in data 07.11.2022.

• UFFICIO TECNICO DEL GENIO CIVILE

Deposito effettuato in data 07.11.2022 con nota prot. n. 10429.

Integrazioni richiesta dal Genio Civile in data 10.11.2022 con nota prot. n. 0429840.

Integrazioni pervenute in data 25.10.2022 con prot. n. 10048 ed inviate al Genio Civile in data 21.11.2022, con nota prot. n. 10961.

N. di Deposito 553 del 23.11.2022.

• COMMISSIONE TECNICA INTERNA

La Commissione Tecnica Interna, per i piani attuativi, assume la qualità di "Commissione Urbanistica", come previsto all'art. 7 bis del vigente Regolamento Edilizio e nella seduta del 16.11.2022 con verbale n. 7/2022-13.

• VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA E VALUTAZIONE INTEGRATA

Ai sensi della L.R.T. 10/2010 il Piano di Recupero in oggetto è stato sottoposto alla procedura di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con Atto n. 01 del 13.10.2022 è stato emesso il Provvedimento motivato di esclusione dalla procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio nella sua funzione di "Autorità Competente" VAS ai sensi dell'art. 121 della L.R.T. 12/02/20210 n. 10 e ss.mm.ii.

COMPLETEZZA FORMALE DEGLI ELABORATI DEPOSITATI A CORREDO DELLA PROPOSTA

Relativamente alla documentazione depositata, come integrata in seguito, preso atto delle N.T.A. del vigente Regolamento Urbanistico, la stessa risulta completa e non sono pertanto necessarie integrazioni documentali o approfondimenti.

Nel dettaglio, in considerazione dei contenuti minimi dei piani attuativi stabiliti all'art. 109 della L.R.T. 65/14, l'iter istruttorio ha verificato che la documentazione allegata alla proposta contiene:

- 1) *Allegati;*
- 2) *Computo metrico estimativo;*
- 3) *Norme Tecniche di attuazione;*
- 4) *Relazione Tecnica;*
- 5) *Relazione di fattibilità dell'intervento;*

8

- 6) *Disciplina tecnica per il recupero dell'immobile art. 119 c. 4) della L.R.T. 65/2014;*
- 7) *Relazione illustrativa ai sensi dell'art. 109 comma 1 lett. d) della L.R.T. 65/2014;*
- 8) *Relazione tecnica l. 13/89 e DM 236/89;*
- 9) *Dichiarazione adattabilità e accessibilità tecnico incaricato L. 13/89, D.P.G.R. n. 41/R del 29.07.2009;*
- 10) *Condizioni alla trasformazione;*
- 11) *Verifica assoggettabilità a VAS del Piano di Recupero;*
- 12) *Dichiarazione fasce di rispetto;*
- 13) *Dichiarazione di conformità art. 79 legge 65/14 e s.m.i.;*
- 14) *Valutazione requisiti acustici passivi;*
- 15) *Elaborato tecnico della copertura;*
- 16) *Relazione geologica e di fattibilità;*
- 17) *Indagini geologiche, idrauliche e sismiche;*
- 18) *Scheda di sintesi per la valutazione del progetto in relazione agli aspetti geologici, geofisici e geotecnici;*
- 19) *Schema convenzione;*
- 20) *Tav. 1 – piante, prospetti, sezioni – STATO DI FATTO;*
- 21) *Tav. 2 – planimetria, piante, schemi – STATO DI PROGETTO;*
- 22) *Tav. 2a – sezioni, prospetti, particolari – STATO DI PROGETTO;*
- 23) *Tav. 2b – planimetria, piante – STATO DI RAFFRONTO;*
- 24) *Tav. 3 – Elaborato tecnico della copertura;*
- 25) *Tav. 3a – planimetria, schemi, dettagli – BARRIERE ARCHITETTONICHE;*
- 26) *Tav. 3b – piante, prospetti, sezioni, piscina – STATO DI FATTO;*
- 27) *Tav. 3c – impianti adduzione acqua, linea dati, smaltimento acque nere e fitodepurazione reflui;*
- 28) *Tav. 3d – planimetria e piante – STATO DI RAFFRONTO;*
- 29) *Tav. 3e – prospetti e sezioni – STATO DI RAFFRONTO;*
- 30) *Tav. 4 – planimetria degli interventi di cui all'art. 119 comma 4 della L.R.T. 65/014;*
- 31) *Tav. 5 – INQUADRAMENTO FOTOGRAFICO;*
- 32) *Tav. 6 – schemi impianti, elettrico-termico-idraulico/gas;*
- 33) *Tav. 7 – foto inserimento.*

A termine della presente Istruttoria, per tutto quanto sopra esposto, e per quanto di competenza, **si esprime** :

PARERE FAVOREVOLE

A condizione che:

- *sia rispettato quanto contenuto all'art. 94 c. 4 del D. Lgs. 152/2006 e ss.mm.ii., in quanto l'immobile ricade all'interno della fascia di rispetto della captazione idropotabile den. Pozzo Quadrelle, stabilita col criterio geometrico del raggio di 200 metri;*
- *siano adottati accorgimenti tecnici per la tenuta dell'impianto di raccolta e trattamento delle acque reflue, cercando di evitare il rischio della dispersione dei liquami all'interno dell'area del pozzo idropotabile;*
- *prima del rilascio del Permesso di Costruire di cui all'art. 134 dell L.R.T. 65/14, sia acquisito il preventivo parere da parte di ASA – Azienda Servizi Ambientali;*

Bibbona, 12.12.2022

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Serena Talamucci

9



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

☎ Tel. 0586/672111 ☎ Fax 0586/670363

🌐 www.comune.bibbona.li.it



ACCERTAMENTO E CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' E COERENZA

Il sottoscritto Ing. Serena Talamucci in qualità di “Responsabile del Procedimento” per l’approvazione del Piano di Recupero ai sensi dell’art. 115 della L.R.T. 65/14 “Norme per il governo del territorio” denominato: *“Piano di Recupero per la demolizione e ricostruzione di volumetria superiore a mc. 1000, per la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale in Via Campigliese a Bibbona”*.

DATO ATTO :

- Che non si ravvisano contrasti con le disposizioni degli strumenti urbanistici vigenti e l’istanza è sostanzialmente completa per sottoporla agli organi competenti per la successiva adozione;
- Che in relazione alla proposta di Piano di recupero si sono formati i presupposti per la sua adozione, in conseguenza delle verifiche condotte sulla proposta che è stata opportunamente vagliata, anche con riferimento agli effetti indotti di carattere ambientale, socioeconomico e di assetto del territorio;
- Che l’istruttoria tecnica amministrativa non ha rilevato problematiche tecniche relative alla fattibilità del Piano di Recupero;
- Che il procedimento previsto per i piani attuativi conformi si concluderà con l’approvazione da parte del Comune ed il giusto procedimento è quello previsto dall’art. 111 della L.R.T. 65/14;
- Della documentazione tecnica predisposta e allegata la piano risulta completa

ATTESTA e CERTIFICA che

Il piano di recupero in oggetto è COERENTE con il Piano Strutturale adottato e con il Regolamento Urbanistico attualmente vigente.

Bibbona lì 12.12.2022

**Il Responsabile del Procedimento
Ing. Serena Talamucci**