

## **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

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

Il fabbricato originario, in condizioni vetuste ed in totale stato di abbandono, è stato soggetto da tempo ad un avanzato degrado fisico il quale ha influito negativamente sulla struttura portante dello stesso e di conseguenza alla valutazione da parte della proprietà di una sua totale demolizione e ricostruzione.

Pertanto il progetto prevede il recupero della volumetria assentita per la realizzazione di n°4 unità abitative con tipologia a villino disposte su due piani, in modo da rispettare la superficie minima delle unità abitative stesse che nella fattispecie non deve risultare inferiore a metri 60 con tolleranza del 5%.

Le specifiche categorie di intervento ammesse sono indicate nella L.R. 65/2014 all'Art. 79 "*Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola*" e, a livello comunale, dall'Art. 28.2 del vigente Regolamento Urbanistico del Comune di Bibbona.

#### Art. 79 della L.R. 65/2014

1. Nel territorio rurale, a condizione che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale,

sugli edifici con destinazione d'uso non agricola sono consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria di cui all'articolo 136, comma 1, lettera a);
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria , di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b) e 136, comma 2, lettera a), non comportanti frazionamento delle unità immobiliari;
- c) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera c), e 136, comma 2, lettera a bis), non comportanti frazionamento delle unità immobiliari ;
- d) gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche ed all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili di cui agli articoli 135, comma 2, lettera a) e 136, comma 1, lettera b).

2. Oltre agli interventi di cui al comma 1 e sui medesimi edifici indicati, ove espressamente previsti dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica dei comuni, sempre che siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico- testimoniale, sono altresì consentiti:

- a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui agli articoli 135, comma 2, lettera b) e 136, comma 2, lettera a), comportanti frazionamento delle unità immobiliari;
- a bis) gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera

- c), e 136, comma 2, lettera a bis), comportanti frazionamento delle unità immobiliari;
- b) gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa di cui all'articolo 135, comma 2, lettera d);
- c) gli interventi pertinenziali, di cui agli articoli 135, comma 2, lettera e) e 136, comma 2, lettera a ter);
- d) le addizioni volumetriche, di cui all'articolo 134, comma 1, lettera g);
- e) gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva di cui all'articolo 134, comma 1, lettera h);
- f) abrogata.
- g) il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti di cui all'articolo 134, comma 1, lettera i);
- h) gli interventi di sostituzione edilizia di cui all'articolo 134, comma 1, lettera l);
- i) le piscine, nonché gli impianti sportivi di cui all'articolo 134, comma 1, lettera m).
- i bis) gli interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare mediante piano attuativo, ai sensi dell'articolo 107, comma 4.

3. Ove previsto dagli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica comunali, gli interventi di cui

al comma 1 e al comma 2, lettere b), e) ed h), sono ammissibili, senza aumenti di volume, anche al fine di rendere idonei gli edifici alle specifiche esigenze venatorie di cui all'articolo 34 bis della l.r. 3/1994.

3 bis. Sui manufatti realizzati ai sensi dell'articolo 78, sono ammessi gli interventi di cui al comma 1, lettere a), b) e d).

#### Art.28.2 - Interventi sul P.E.E. con destinazione d'uso non agricola

1. Salvo le ulteriori specificazioni contenute negli elaborati grafici e/o all'interno delle singole sottozone, del regesto degli edifici di valore storico ambientale di cui all'Allegato A, di quanto previsto all'interno del Parco delle Mura PP2 e delle previsioni delle indicate all'interno delle Schede Normative, sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola sono consentiti interventi fino alla categoria S;

2. Sono ammessi inoltre:

- a) gli interventi previsti dall'art.79 della L.R.65/2014;
- b) il cambio di destinazione d'uso, nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme e delle funzioni ammesse nell'UTOE di appartenenza, sempre subordinato alla formazione di un Piano di Recupero ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000;
- c) per gli edifici non abitativi a qualunque titolo legittimi e con Piano di Recupero ai sensi dell'art.

119 della L.R. 65/2014 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000:

- 1) l'accorpamento fino ad un massimo di mc. 1.200 complessivi;
- 2) l'ampliamento "una tantum" fino al 30% del volume esistente e comunque per un volume complessivo e comprensivo dell'esistente, non superiore a mc. 270, per l'accorpamento della totalità degli annessi di cui sopra, o in presenza di un solo edificio. L'ampliamento è ammesso purché l'intervento sia finalizzato alla

riqualificazione tipologica e formale dell'intero corpo edilizio fino alla sostituzione edilizia S

- 3) ampliamenti derivanti dal tamponamento dei loggiati o portici esistenti nella misura massima del 20% della SUL esistente dell'edificio anche per gli edifici abitativi.

- 4) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza, nei casi di cui ai precedenti punti 1 e 2, esclusivamente in edifici aventi volumetria fino a mc. 270, con unità abitative di superficie utile lorda non inferiore a mq. 50;

- 5) la variazione di destinazione d'uso verso la residenza in edifici esistenti, nel caso di interventi della categoria S, ed in edifici derivanti da accorpamento di cui al punto 1, aventi volumetria non inferiore a mc. 270 e fino a mc. 1.200, con unità abitative di superficie residenziale non inferiore a mq. 50. In caso di

ristrutturazione edilizia, tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5%. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa;

- 6) la variazione di 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. In caso di ristrutturazione edilizia, tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5%.

Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa.

Tutti gli interventi di sostituzione edilizia dovranno interessare aree di resede già utilizzate, preferibilmente dall'edificio di maggiori dimensioni, e comunque nell'ambito della stessa particella o di particelle contigue.

d) per gli edifici non abitativi o misti:

1) l'aumento delle unità residenziali, con predisposizione di Piano di Recupero ai sensi dell'art.119 della L.R.65/2014 quando l'intervento interessi volumetrie superiori a mc. 1000. Al fine di tutelare l'integrità tipologica del patrimonio edilizio esistente non sono ammesse unità abitative di superficie residenziale inferiore a mq. 60.

Tenuto conto delle particolari difficoltà progettuali che possono derivare dall'adattamento delle strutture esistenti al predetto dimensionamento, è consentita una riduzione di detta superficie non superiore al 5%. Per ogni unità abitativa potrà essere mantenuta una quota di superficie non residenziale non inferiore a mq. 20 destinata ad autorimessa;

e) la realizzazione, nelle abitazioni, di locali interrati purché privi di accesso dall'esterno; è ammessa deroga solo per fabbricati ubicati in zone particolarmente scoscese e dove i nuovi accessi non comportino modifiche all'andamento naturale del terreno;

f) per gli insediamenti di attività produttive o di servizio in atto alla data di adozione del Regolamento Urbanistico interventi, con atto abilitativi (permesso di costruire o SCIA) convenzionato, di ristrutturazione edilizia ed ampliamento "una-tantum" della SUL, anche non in aderenza a manufatti esistenti ma comunque nell'area di pertinenza, fino a mq. 300 di nuova costruzione, ad un solo piano fuori terra con altezza interna media non superiore a ml. 4,00. Tali ampliamenti non sono ammessi per edifici di valore storico-ambientale o in loro prossimità. Detta convenzione dovrà, al minimo, prevedere quanto segue:

- le superfici utilizzate per l'esercizio di dette attività non potranno essere oggetto di cambiamento di destinazione d'uso per la durata di 20 anni dalla data dell'agibilità conseguente ai lavori da eseguire;

- successivamente al termine sopra indicato, potrà essere ammesso il cambiamento della destinazione d'uso solo nell'ambito delle destinazioni ammesse per gli edifici non abitativi di cui al

presente articolo;

- gli eventuali interventi di ripristino dello stato dei luoghi;

Il progetto dei lavori dovrà contenere inoltre:

la 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;

Carrara, Marzo 2022

I tecnici