

### Sintesi della variante:

- a) la semplificazione del meccanismo di programmazione unitaria e di formalizzazione di accordi tra proprietari per gli interventi nell'ambito della macrotrama;
- b) la regolamentazione degli interventi di adeguamento igienico e funzionale dei sottotetti degli edifici mediante sopraelevazione nelle invarianti costituite da tessuti organici (invarianti tissulari);
- c) la deroga temporanea dall'obbligo di pianificazione unitaria per alcuni interventi nell'ambito delle aree invarianti relative a complessi di particolare pregio.

Per consentire la lettura comparata del testo, si riportano in velatura grigia le parti soppresse ed in carattere blu quelle aggiunte. Le parti in nero sono quelle invariate.

## **8.2 Le invarianti strutturali costituite da tessuti organici – il regime ordinario**

### **8.2.1**

Le seguenti norme riguardano le invarianti strutturali perimetrare correttamente negli elaborati del RU e così definite dal PS :

- a) alla lettera A in UTOE 1 “Le caratteristiche e le prestazioni proprie dei principi insediativi riconoscibili ed afferenti al complesso di tessuti organici esistenti tra Castelmaggiore e Ponte Grande, e Siberia-Colle di Pietra”;
- b) alla lettera H in UTOE 2 “Le caratteristiche e le prestazioni proprie dei principi insediativi riconoscibili ed afferenti al complesso di tessuti organici esistenti tra Montemagno e Rezzano”;
- c) alla lettera B in UTOE 3 “Le caratteristiche e le prestazioni proprie dei principi insediativi riconoscibili ed afferenti al complesso di tessuti organici esistenti in Calci centro”.

### **8.2.2**

In **regime ordinario** per gli edifici ricadenti in tali ambiti, anche ai sensi dell'art.81 della LR n.1/2005, sono consentiti, senza l'obbligo di redazione di un piano attuativo solo gli interventi di manutenzione di cui alle lettere a) e b) del comma 2 dell'art. 79 della L.R. 1/2005 che lascino invariato lo stato dei luoghi, nonché le opere interne di trasformazione anche di tipo sistemico su singole unità immobiliari che non alterino i prospetti, i volumi, le superfici utili e che lascino invariato lo stato dei luoghi.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo che modifichino in qualche modo componenti anche minori dello stato dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici devono obbligatoriamente uniformarsi ai contenuti delle relative **Schede Norma** .

### **8.2.3**

In detti ambiti di invariante non può in nessun caso essere attivato quanto previsto dall'art.79, 2 comma, lettera d) punto 3 della LR n.1/2005.

## **8.3 Le invarianti strutturali costituite da tessuti organici – il regime straordinario**

### **8.3.1**

Per questi ambiti di invariante il PS esplicita che “Per qualsiasi trasformazione degli assetti esistenti dovranno innanzitutto essere intraprese azioni tese a favorire interventi a carattere

unitario nei vari ambiti insediativi e tali da consentire un aumento complessivo delle prestazioni del sistema residenziale insediato, in virtù di progetti mirati anche ai singoli corpi edilizi ma attenti a fornire valutazioni di impatto o di intervento per l'intero settore considerato. In esito a quanto sopra la Commissione per il Paesaggio di cui all'art. 89 della L.R. 1/05 esercita espresse funzioni di indirizzo e verifica valutando ed intervenendo nel merito sulla qualità edilizia degli interventi, sulla loro congruenza al contesto anche, ove occorra, disponendo valutazioni comparate delle scelte progettuali, sulla capacità degli interventi di migliorare le prestazioni dell'ambito di appartenenza del fabbricato interessato. Per gli interventi che incidono sugli elementi aventi rilevanza condominiale quali tetto, prospetti, coloriture, impianti comuni, elementi strutturali del fabbricato, i richiedenti presentano copia del verbale di assemblea che autorizza l'intervento corredato ove occorra da copia degli elaborati controfirmati dai condomini.

### 8.3.2

Per le finalità ricordate nel precedente articolo, eventuali trasformazioni strutturali dello stato dei luoghi possono avvenire in **regime straordinario** solo con il concorso delle seguenti condizioni:

- a) sia preliminarmente avviata una procedura di programmazione unitaria relativa all'intero complesso edilizio e pertinenziale, ovvero a quello riconosciuto dal RU quale unità della **macrotrama** dei tessuti insediativi, passibile di indagini e regole di intervento specifiche e separate;
- b) adesione formale ai contenuti del Protocollo d'intesa tra il comune di Calci e la Soprintendenza;
- c) istituendo – per gli interventi di iniziativa privata - formalizzazioni di accordo e/o comunione di intenti tra i proprietari dei complessi edilizi unitari riconosciuti dal RU, dirette all'adeguamento coordinato della qualità edilizia di detti complessi, al fine di garantire un necessario incremento di prestazioni dell'invariante strutturale considerata, secondo i criteri stabiliti dalle **Schede Norma**; con tale presupposto, che vedrà conseguente adeguata organizzazione procedurale nell'ente, si determina la necessità di una forma di corresponsabilità dei proprietari residenti agli esiti delle trasformazioni edilizie, con implicazioni di tipo valutativo e regolamentare condivise anche se modificabili nel tempo.

### 8.3.3 (diventa 8.3.2)

Nel caso della procedura di regime straordinario, oltre agli interventi manutentivi, sono consentiti gli interventi:

- a) di restauro e risanamento conservativo come definiti dall'art.79, 2 comma, lettera c) della LR n.1/2005 con la sola esclusione del cambio di destinazione;
- b) pur con l'obiettivo del mantenimento dei caratteri estetici ed originari ancora riconoscibili degli edifici, il cambio di destinazione e l'incremento di unità immobiliari secondo parametri volumetrici e/o planimetrici dimensionati sugli abitanti potenziali (pari a **110 mc per ogni nuovo abitante** e minimo **n.3 abitanti per unità immobiliare**);

Gli interventi di cui alle precedenti lettere sono possibili solo nel caso che il fabbisogno di parcheggi privati necessario sia risolto all'interno dell'unità edilizia, nella sua area di pertinenza o comunque negli ambiti e per gli effetti di quanto dettato dall'art.9 Legge 24 marzo 1989, n. 122.

#### 8.3.4 (diventa 8.3.3)

Nei casi di procedura di regime straordinario di cui alla lettera b) del precedente articolo, gli interventi descritti possono essere effettuati a patto che:

- I. siano effettuate verifiche valutative sulla sostenibilità urbana, ambientale e paesaggistica complessiva dell'intervento, anche ai sensi del Titolo II Capo I della LR n.1/2005 e s.m. e i., ove risulti anche come l'eventuale inserimento di nuove e/o diverse funzioni risulti compatibile con la struttura del complesso edilizio e non ne pregiudichi la qualità architettonica;
- II. gli interventi siano compresi obbligatoriamente all'interno di un piano attuativo relativo all'intero complesso pertinenziale, e avvenga una formalizzazione delle conclusioni documentali dell'attività concertativa svolta con il comune, riferita agli interventi di iniziativa privata, nelle quali siano garantiti degli interventi compensativi (o delle controprestazioni) giustamente dimensionati a carico dei proponenti, secondo direttive che verranno espresse con apposita **deliberazione comunale**, in conformità con gli obiettivi di cui all'art 1 del PS, e che dovranno essere comunque indirizzate a vantaggio della collettività e finalizzate al miglioramento della qualità urbana dell'intero insediamento od a sopperire agli eventuali deficit degli standard dell'Utoe di appartenenza come verificati all'Allegato 2 delle presenti NTA.

#### 8.3.5 (diventa 8.3.4)

Negli ambiti di invariante, anche in **regime straordinario**, non può in nessun caso essere attivato quanto previsto dall'art.79, 2 comma, lettera d) punto 3 della LR n.1/2005.

Per i fabbricati residenziali di tipo urbano può trovare applicazione, una tantum ed in regime straordinario, nel rispetto di quanto stabilito dal precedente punto 8.3.1, quanto disposto dall'art. 79 comma 2 lett. d) punto 3 della L.R. 1/05 limitatamente al rialzamento del sottotetto, nel caso ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- a) l'intervento, sia finalizzato al miglioramento delle condizioni igieniche e/o funzionali di uno stesso nucleo familiare, senza incrementi del numero delle unità immobiliari;
- b) il rialzamento non ecceda ml. 1,00 e non comporti incrementi di superficie coperta;
- c) il rialzamento dovrà essere congruo con i contenuti delle "Schede Norma" e dovrà comunque armonizzarsi correttamente con il contesto e gli edifici limitrofi, in particolare per quanto attiene linee di gronda, sagome delle coperture, forature e finiture esterne.
- d) sia sottoscritto atto unilaterale d'obbligo, da registrare e trascrivere, contenente l'impegno a non aumentare la superficie utile e/o il numero delle unità immobiliari, per almeno 5 anni.

Non è consentito effettuare le addizioni volumetriche previste dal presente articolo, qualora queste interessino fabbricati che siano stati anche solo parzialmente edificati, ovvero che abbiano conseguito la destinazione d'uso residenziale, mediante Condono Edilizio ex L. 47/85 e omologhe.

#### 8.3.6 (diventa 8.3.5)

Le strutture esistenti alla data di adozione del RU che abbiano destinazione commerciale, turistico-ricettiva o di servizio, ivi comprese le destinazioni di ristorazione ed i circoli dell'associazionismo con finalità socio-culturali, possono realizzare – per una e una sola volta - modesti incrementi volumetrici non superiori al **5%** della superficie utile esistente alle seguenti condizioni:

- I. che costituiscano esclusivamente volumi tecnici o di servizio di altezza utile interna non superiore a ml 2,40;

- II. che siano realizzati al solo fine di garantire l'adeguamento igienico sanitario degli assetti esistenti – intesi come capacità ricettiva e spazi di somministrazione o dedicati al consumo - a fronte di esplicita e documentata richiesta degli organi di controllo competenti.

Per la realizzazione di tali interventi deve essere attivata l'intera procedura di **regime straordinario** prevista nei precedenti articoli ed è necessario l'accesso alle procedure del Protocollo d'intesa di semplificazione amministrativa tra il comune di Calci e la Soprintendenza.

#### **8.4 Le invarianti strutturali costituite da complessi pertinenziali di notevole interesse paesaggistico ed architettonico**

##### **8.4.1 Le caratteristiche e le funzioni del complesso pertinenziale afferente a La Certosa di Calci**

L'ambito individuato corrisponde al profilo del parco esistente della Certosa di Calci ed a un intorno denominato "complesso pertinenziale", che individua sia i percorsi privilegiati di arrivo a detto insediamento, con le strutture e le funzioni ad essi connesse, sia quegli areali che ne consentano il mantenimento e/o la valorizzazione per un adeguato inserimento ambientale.

Le trasformazioni necessarie per le finalità di tale ambito sono:

- a) il ripristino della funzionalità e l'individuazione di un sistema degli accessi - anche pedonali - alla Certosa;
- b) la realizzazione di un parcheggio per i veicoli turistici;
- c) la riorganizzazione ed il recupero funzionale degli spazi pubblici afferenti il complesso terziario-residenziale individuabile nell'area compresa tra la strada provinciale Arnaccio Calci incrocio con via S.Vito di sopra, denominata Loc.La Salita;
- d) l'inserimento in detta area di standard di adeguamento - riferibili all'intera Utoe od a porzioni della stessa - e di attrezzature di interesse collettivo anche attraverso la realizzazione di nuove volumetrie;
- e) la realizzazione di spazi pubblici aperti che consentano la costituzione di una centralità funzionale e di servizio per l'intero complesso pertinenziale.

Saranno inoltre determinate:

- I. Le modalità di intervento sul patrimonio edilizio in relazione sia all'interazione con il suolo ed il sottosuolo sia al rischio idraulico ed idrogeologico
- II. Le modalità di intervento sulla risorsa idrica (sia come prelievo che come restituzione) per un corretto utilizzo e sfruttamento della stessa
- III. Specifiche per la salvaguardia della qualità della risorsa idrica
- IV. Specifiche per gli scarichi
- V. Le modalità di intervento sul territorio in relazione alla stabilità e al mantenimento di un corretto assetto idrogeologico.

Le procedure e le modalità attuative di tali interventi, da considerarsi di carattere unitario e strategico per l'intero insediamento, saranno individuate attraverso l'attivazione di Programmi Complessi, siano essi Patti Territoriali, Programmazioni Negoziate, Programmi Integrati di Intervento, Finanza di Progetto o quant'altri strumenti di programmazione – previsti dalla vigente legislazione – riterrà opportuno di attivare l'amministrazione comunale in diretta applicazione del presente Statuto.

#### 8.4.2 Le caratteristiche e le funzioni del complesso pertinenziale afferente al Convento di Nicosia

L'ambito individuato corrisponde al profilo delle proprietà afferenti al complesso del Convento di Nicosia, che individua sia i percorsi privilegiati di arrivo a detto insediamento, con le strutture e le funzioni ad essi connesse, sia quegli areali che ne consentano il mantenimento e/o la valorizzazione per un adeguato inserimento ambientale.

Le trasformazioni necessarie, stabiliti i criteri e le modalità di intervento in relazione al rischio idrogeologico e idraulico, per le finalità di tale ambito sono:

- a) il ripristino della funzionalità e l'individuazione di un sistema degli accessi - anche pedonali - al complesso;
- b) la realizzazione di un parcheggio a valle del complesso stesso;
- c) la riorganizzazione ed il recupero funzionale degli spazi pubblici aperti, monumentali e pertinenziali del complesso;
- d) l'utilizzazione del complesso di edifici per attività di tipo pubblico convegnistico-congressuale, e/o attrezzature anche private di interesse collettivo, e/o sistemi di ricettività legati ad integrate attività di polo espositivo congressuale, che consentano la costituzione di una centralità funzionale e di servizio di riferimento per l'intero insediamento calcesano;
- e) le tipologie di intervento sui manufatti edilizi saranno il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia - come definite dalla vigente legislazione - secondo le modalità indicate dagli enti preposti al vincolo ed alla tutela.

Le procedure e le modalità attuative di tali interventi, da considerarsi di carattere unitario e strategico per l'intero insediamento, saranno individuate attraverso l'attivazione di Programmi Complessi, siano essi Patti Territoriali, Programmazioni Negoziato, Programmi Integrati di Intervento, Finanza di Progetto o quant'altri strumenti di programmazione - previsti dalla vigente legislazione - riterrà opportuno di attivare l'amministrazione comunale in diretta applicazione del presente Statuto.

#### 8.4.3 Le caratteristiche del complesso pertinenziale afferente alla Villa nella zona di Crespignano

Fermo restando quanto indicato all'art. 7.2.2 del PS, il RU determina:

- a) L'obbligo di non apportare alcuna modificazione all'attuale stato dei luoghi del complesso pertinenziale in assenza di titolo abilitante;
- b) L'obbligo - in caso di necessità di interventi edilizi di modifica dello stato e delle destinazioni attuali - della redazione di un piano attuativo unitario per l'intero complesso pertinenziale e per la Villa;
- c) Che gli interventi ammissibili per le opere e per i manufatti edilizi esistenti appartenenti al complesso pertinenziale siano limitati alla manutenzione ed al restauro conservativo;
- d) L'obbligo di mantenimento in essere degli assetti vegetazionali esistenti nel resede come perimetrato dal PS;
- e) L'obbligo di concordare con gli uffici preposti al vincolo e comunali - in sede di richiesta di titolo abilitante per lavori manutentivi o di restauro - le caratteristiche specifiche degli interventi che si rendano necessari.

#### 8.4.4 Le caratteristiche del complesso pertinenziale afferente alle Ville (GS) zona Le Palanche

Fermo restando quanto indicato all'art. 7.3.2 del PS, il RU determina:

- a) L'obbligo di non apportare alcuna modificazione all'attuale stato dei luoghi del complesso pertinenziale in assenza di titolo abilitante;

- b) L'obbligo – in caso di necessità di interventi edilizi di modifica dello stato e delle destinazioni attuali - della redazione di un piano attuativo unitario per l'intero complesso pertinenziale e per la Villa;
- c) Che gli interventi ammissibili per le opere e per i manufatti edilizi esistenti appartenenti al complesso pertinenziale siano limitati alla manutenzione ed al restauro conservativo;
- d) L'obbligo di mantenimento in essere degli assetti vegetazionali esistenti nel resede come perimetrato dal PS;
- e) L'obbligo di concordare con gli uffici preposti al vincolo e comunali - in sede di richiesta di titolo abilitante per lavori manutentivi o di restauro - le caratteristiche specifiche degli interventi che si rendano necessari.

#### 8.4.5 Pianificazione unitaria - deroghe.

In deroga a quanto disposto a vario titolo dagli articoli precedenti, è consentito procedere, in pendenza di redazione ed approvazione degli atti di pianificazione unitaria, alla effettuazione delle seguenti trasformazioni degli immobili ricadenti nell'ambito della perimetrazione di invariante:

- interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento della destinazione d'uso da residenza rurale a residenza civile. Detti interventi sono ammessi, con le modalità di cui all'art. 45 della L.R. 1/05, per i fabbricati aventi superficie utile non inferiore a 70 mq. e a condizione di non incrementare il numero di unità immobiliari;
- interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano il mutamento della destinazione d'uso da fabbricato accessorio rurale a residenza civile, ricadenti all'interno della perimetrazione principale del Sistema dei Suoli Urbanizzati . Detti interventi sono ammessi, con le modalità di cui all'art. 45 della L.R. 1/05, a condizione che sia possibile realizzare unità immobiliari aventi singolarmente volume lordo non inferiore a 330 mc. e a condizione di non incrementare il numero di unità immobiliari.

Le pertinenze da attribuire ai fabbricati oggetto di trasformazione, dovranno coincidere obbligatoriamente con l'intera estensione della porzione di proprietà ricadente nel perimetro della invariante, ed in caso di unico proprietario, dovranno essere non inferiori ad 1 ettaro.

Gli interventi compensativi (controprestazioni) da effettuare a cura e spese del proprietario secondo le vigenti disposizioni comunali, dovranno essere rispondenti alle finalità esposte nei singoli ambiti di invariante di cui ai precedenti articoli.