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

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

- a) ~~Di~~ **il** 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~~ **il mutamento della destinazione d'uso** 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**), **a condizione che vengano mantenuti i caratteri estetici ed originari ancora riconoscibili degli edifici;**
- c) **la demolizione e nuova configurazione dei volumi secondari/accessori, ancorchè separati dall'edificio principale, nel rispetto delle caratteristiche estetico compositive del medesimo e/o del complesso edilizio di appartenenza.**

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.

8.3.3

Nei casi di procedura di regime straordinario di cui ~~alla lettera b)~~ **alle lettere b) e c)** 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.