

COMUNE DI CARMIGNANO

REGOLAMENTO URBANISTICO L.R. 1/05

Arch. Bianca Balestrero
Arch. Alessandro Bertini
Arch. Alessandra Bianco
Prof. Arch. Piero Paoli

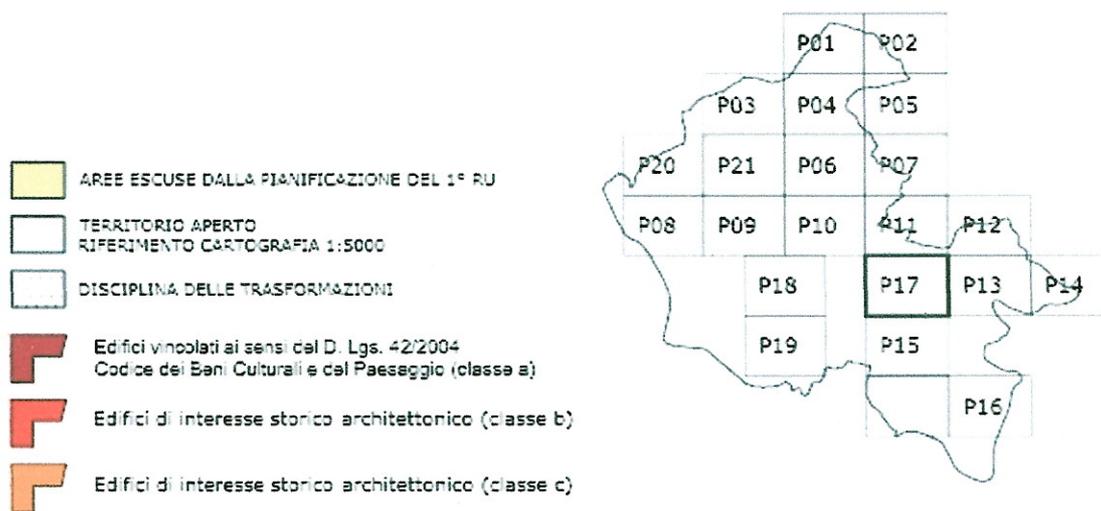
collaboratori:

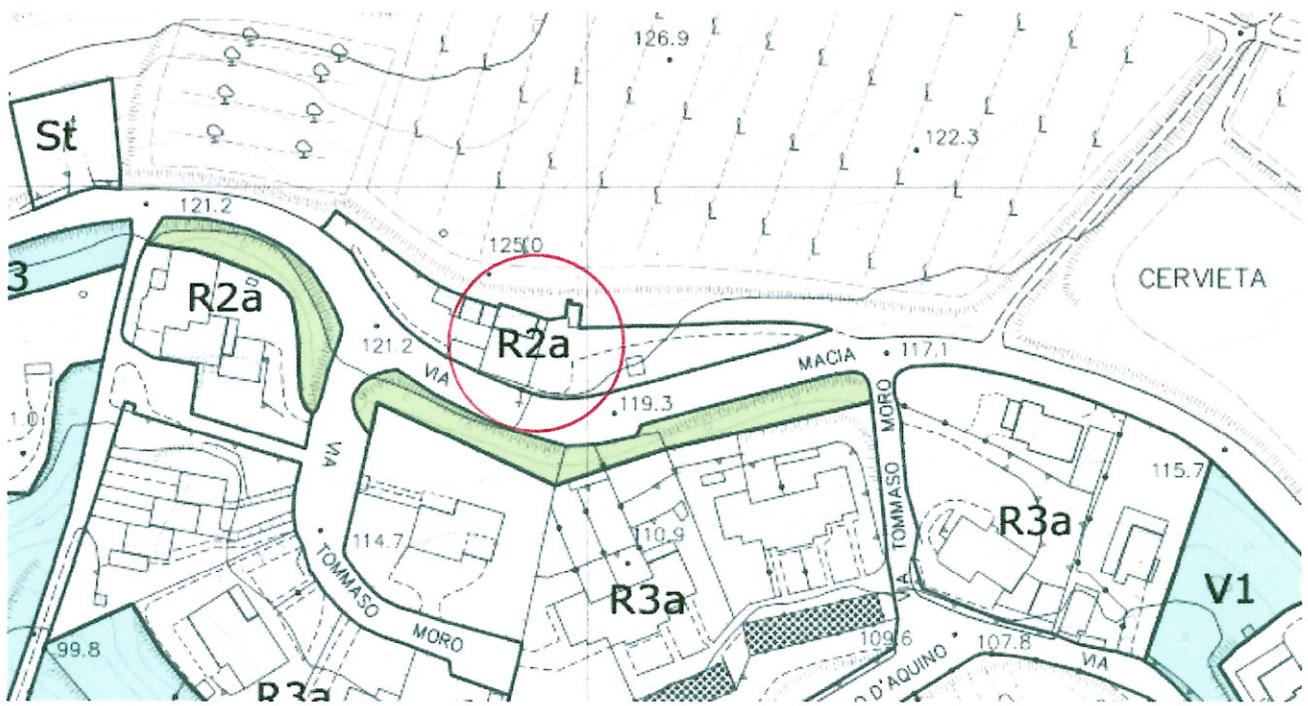
Geom. Lucia Masetti
Arch. Valentina Amari

USI MODALITA' DI INTERVENTO - GLI INSEDIAMENTI CERVIETA

SCALA 1:2000

TAV. P 17





R2 - Tessuto consolidato

R2a Aree sature

COMUNE DI CARMIGNANO
REGOLAMENTO URBANISTICO L.R. 1/05

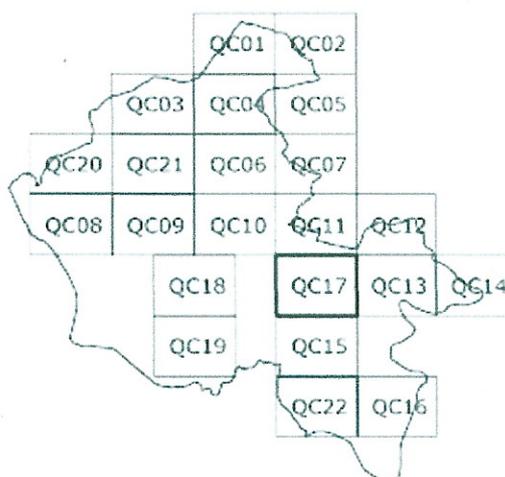
Arch. Bianca Ballestrero
Arch. Alessandro Bertini
Arch. Alessandra Bianco
Prof. Arch. Piero Paoli

collaboratori:
Pianificatore Lorenzo Bambi
Rita Schirò

ANALISI DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DELL'ASSETTO URBANO
CERVIETA

SCALA 1:2000

TAV. QC 17



LEGENDA

AREE EDIFICATE

-  Borghi lineari lungostrada o rifusione di edifici
-  Borghi storici
-  Case coloriche
-  Ville, villini, edifici isolati e/o con pertinenza propria
-  Edifici in linea o blocchi
-  Edifici a schiera
-  Annessi (fienili, garages, magazzini, ecc.)
-  Annessi seminterrati o interrati (fienili, garages, magazzini, ecc.)
-  Edifici non residenziali

-  Edifici di interesse collettivo
-  Edifici e aree commerciali e/o artigianato di servizio
-  Edifici artigianali o industriali
-  Uffici

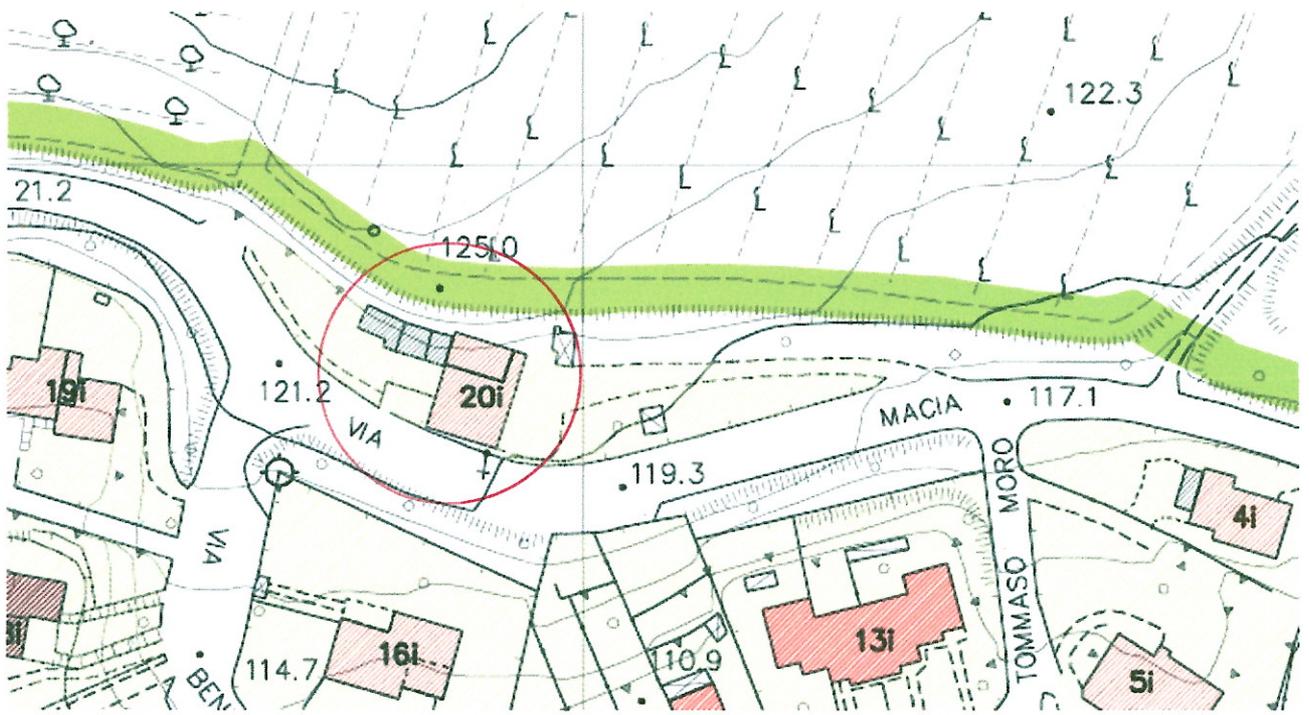
 Fronti commerciali-artigianato di servizio

 Fronti artigianali o industriali

- * Edifici di interesse architettonico-documentale
- Edifici degradati e/o abbandonati
- Edifici in ristrutturazione o in costruzione (Q.C. 2011)

SPAZI APERTI

-  Resedi privati a giardino
-  Resedi privati a orto
-  Parco Museo
-  Aree con presenze archeologiche
-  Verde pubblico o di uso pubblico
-  Margini e campi coltivati
-  Margini ed aree incolte
-  Margini ed aree boscate
-  Aree di degrado urbanistico e/o ambientale
-  Aree sterrate
-  Depositi all'aperto
-  Cantieri
-  Impianti tecnologici
-  Aree di parcheggio
-  Percorsi pedonali
-  Alberature di pregio
-  Vivai
-  Punti panoramici



COMUNE DI CARMIGNANO

REGOLAMENTO URBANISTICO L.R. 1/05

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dott. Arch. Bianca Ballestrero
Dott. Arch. Alessandro Bertini
Dott. Arch. Alessandra Blanco
Prof. Arch. Piero Paoli



Luglio 2013

- 8 - Salvo diversa e specifica disposizione, la realizzazione dei parcheggi privati, realizzati all'interno delle aree di pertinenza degli edifici, deve avvenire secondo le indicazioni dell'Art. 20 commi 6 e 7 delle presenti N.T.A.

Art. 28.2 - Aree della Residenza (R)

- 1 - Sono le aree caratterizzate dalla presenza esclusiva o prevalente della funzione residenziale. Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti norme.
- 2 - Ai fini della disciplina degli interventi e sulla base del tessuto di appartenenza, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
- 2.1- **R1 Tessuto storico**: comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio che hanno conservato sufficientemente integri i caratteri originari o mantengono un sufficiente grado di riconoscibilità tipo-morfologica e/o di interesse storico, architettonico o documentale.
La classe **R1** è articolata nelle seguenti sottoclassi:
- a) - **R1a** Aree con al loro interno edifici e complessi di particolare interesse storico-architettonico per i quali il Regolamento Urbanistico prevede interventi di conservazione e tutela;
 - b) - **R1b** Aree con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri;
 - c) - **R1c** Aree che necessitano, nel loro complesso, di interventi di riordino, risanamento e/o riqualificazione e che ammettono sostituzione con funzioni di supporto o complementari alla residenza di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R1b**.
- 2.2- **R2 Tessuto consolidato**: comprende edifici, nuclei o parti del continuum edilizio di formazione relativamente recente ma ormai integrati nel tessuto di vecchio impianto e consolidati nell'immagine urbana.
La classe **R2** è articolata nelle seguenti sottoclassi:
- a) - **R2a** Aree sature o con al loro interno edifici e complessi sufficientemente integri o aree per le quali, per ragioni paesistico-ambientali o di contesto, il Regolamento Urbanistico non consente interventi di completamento;
 - b) - **R2b** Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R2a**.
 - c) - **R2c** Aree per le quali il Regolamento Urbanistico ammette interventi di riordino, sostituzione o recupero con funzioni di supporto o complementari alla residenza di manufatti impropri o fatiscenti e/o di interventi edilizi non coerenti. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R2a**.
- 2.3- **R3 Tessuto di formazione recente**: comprende edifici isolati; complessi edilizi; insediamenti derivanti da Piani Attuativi.
La classe **R3** è articolata nelle seguenti sottoclassi:
- a) - **R3a** Aree sature o per le quali il Regolamento Urbanistico non consente ulteriori edificazioni salvo, nei casi specificamente indicati, limitati ampliamenti *una tantum*;
 - b) - **R3b** Aree che ammettono interventi di ampliamento degli edifici esistenti o di completamento del tessuto edilizio. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
 - c) - **R3c** Aree per le quali il Regolamento Urbanistico ammette interventi di sostituzione o recupero di manufatti impropri con funzioni di supporto o complementari alla residenza. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- 2.4- **R4 Residenza nelle aree di sostituzione**: comprende aree occupate da manufatti produttivi in parte dismessi o impropriamente ubicati, da edifici degradati o fatiscenti o da altri edifici specialistici per i quali il Regolamento Urbanistico prevede la sostituzione o il loro riutilizzo con una destinazione residenziale. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- 2.5- **R5 Residenza di nuovo impianto**: comprende le aree libere destinate ai nuovi insediamenti residenziali.
- a) - **R5a** Le aree per le quali il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di nuovi insediamenti a carattere prevalentemente residenziale. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.

- b) - **R5b** Aree interessate da Piani attuativi ancora in validità, la cui realizzazione non è ancora iniziata o ultimata alla data di adozione del Regolamento Urbanistico. Le aree interessate, una volta completati gli interventi, sono da considerarsi appartenenti alla classe **R3a**.
- 3 - Le suddette classi e sottoclassi sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000. Nel caso di norme specifiche la sigla è seguita da un numero progressivo e, in questo caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.
- 4 - **Destinazioni d'uso**
Salvo diversa specifica indicazione, relativamente all'articolazione degli usi e agli usi compatibili vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A.
- 5 - **Destinazioni d'uso - prescrizioni specifiche**
Qualora si dia origine a nuove unità abitative, l'intervento potrà essere consentito solo nel caso in cui sia possibile realizzare nell'edificio o nella sua area di pertinenza un posto auto per ogni nuova unità abitativa ottenuta. Da tale vincolo sono escluse le classi **R1** e **R2** appartenenti ai tessuti storici e consolidati.
In tutte le classi, le attività ammesse diverse dalla residenza dovranno risultare non nocive o moleste e comunque svolte in condizioni di assenza di ogni forma di inquinamento e in particolare di quello acustico.
All'interno dei tessuti **R1** e **R2** l'introduzione della funzione residenziale ai piani terra, è consentita solo nel rispetto delle regole igienico sanitarie di cui al Regolamento Edilizio comunale e di eventuali vincoli di cui alla Legge 122/89. Tali interventi, se compatibili con la categoria di intervento assegnata all'edificio, non devono comportare la modifica o la realizzazione di forature sui fronti non compatibili con l'aspetto esteriore degli edifici e con la composizione della facciata.
- 6 - **Categorie di intervento**
Salvo diversa specifica prescrizione, per le diverse Classi e Sottoclassi sono ammessi gli interventi che seguono nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui alla Sezione Seconda, Titolo 5 delle presenti N.T.A.:
- a.1 R1a**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - Restauro e Risanamento conservativo
- a.2 R1b**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - Restauro e Risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 delle presenti N.T.A.)
- a.3 R1c**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - Restauro e Risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia di tipo 1 (Art. 10.2 comma 2.2 punto 1 delle presenti N.T.A.)
 - Interventi pertinenziali (Art. 10.2, comma 3 delle presenti N.T.A.) finalizzati alla sostituzione, a destinazione di supporto o complementari alla residenza, di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti.
- All'interno delle aree **R1** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE.
- b.1 R2a**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - Restauro e Risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 2 delle presenti N.T.A.).
- b.2 R2b**
- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza.
- b.3 R2c**
- Manutenzione ordinaria e straordinaria
 - Restauro e Risanamento conservativo
 - Ristrutturazione edilizia di tipo 2 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 2 delle presenti N.T.A.)
 - Interventi pertinenziali (Art. 10.2, comma 3 delle presenti N.T.A.) finalizzati alla sostituzione, a destinazione di supporto o complementari alla residenza, di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti.

Gli interventi di ristrutturazione di tipo 2 che prevedono addizioni funzionali agli edifici esistenti e gli interventi pertinenziali non possono superare nel loro complesso il 20% del volume esistente. All'interno delle aree **R2a** e **R2c** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE di appartenenza.

c.1 R3a

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia di tipo 3 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle presenti N.T.A.)

c.2 R3b

- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza.

c.3 R3c

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia di tipo 3 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle presenti N.T.A.)
- Interventi pertinenziali (Art. 10.2, comma 3 delle presenti N.T.A.) finalizzati alla sostituzione, a destinazione di supporto o complementari alla residenza, di manufatti impropri e/o di interventi edilizi non coerenti.

Gli interventi di ristrutturazione che prevedono addizioni funzionali agli edifici esistenti e gli interventi pertinenziali non possono superare nel loro complesso il 20% del volume esistente. All'interno delle aree **R3a** e **R3c** gli interventi con un numero apposto alla sigla sono disciplinati singolarmente all'interno delle UTOE di appartenenza.

d.1 R4

- Manutenzione ordinaria e straordinaria
- Ristrutturazione edilizia finalizzata al recupero a destinazione residenziale
- Sostituzione edilizia e Ristrutturazione urbanistica finalizzata alla sostituzione a destinazione residenziale.

Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono generalmente soggetti alla preventiva approvazione di Piano di Recupero.

e.1 R5a

- Gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e sono soggetti alla preventiva approvazione di Piano Attuativo
- All'interno delle Schede Norma, nelle Aree individuate con la sigla R, la quota di SUL da destinare a residenza viene indicata di volta in volta.

e.2 R5b

- La realizzazione o il completamento degli interventi è consentita nel rispetto del Piano Attuativo approvato.

7 - Criteri specifici per gli interventi

Eventuali criteri e prescrizioni specifiche di cui al presente articolo prevalgono, qualora in contrasto, sui criteri generali di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

- Interventi nelle classi **R1** e **R2**:

- devono salvaguardare, recuperare e conservare tutti gli elementi decorativi e architettonici nonché preservare la riconoscibilità tipologica (epoca e caratteristiche architettoniche) sia nella scelta dell'impianto che dei materiali;
 - se interessano un intero edificio dovranno uniformarsi ai caratteri architettonici del tessuto edilizio di appartenenza prevedendo l'eliminazione degli elementi impropri e/o delle superfetazioni con particolare attenzione alle facciate prospicienti le strade pubbliche urbane;
 - quando possibile, devono essere restaurati e mantenuti gli elementi originari anche se costruiti in epoca successiva all'impianto originale ma ormai consolidati nell'impianto complessivo (infissi, scale, pavimenti, ecc.);
 - non devono prevedere l'uso di intonaci plastici; rivestimenti ceramici esterni; tinteggiature non riconducibili ai colori tradizionali. Gli elementi architettonici e decorativi dovranno essere conservati nei caratteri e nella finitura originaria;
- Interventi relativi agli spazi di pertinenza:
- le sistemazioni dovranno tenere conto dei caratteri del contesto paesaggistico-ambientale evitando l'inserimento di elementi estranei ed incongrui;
 - la realizzazione di piscine ad uso privato a corredo della residenza deve rispettare le seguenti prescrizioni:
 - è consentita in tutte le classi ad esclusione delle classi **R1** salvo diversa specifica indicazione;

- rispettare la morfologia dei terreni, comportare movimenti di terra per lo stretto indispensabile e privilegiare la localizzazione che richiede il minimo movimento di terra e col minore impatto visivo sul contesto, limitare al minimo indispensabile le parti impermeabili;
- avere superficie non superiore a mq. 85;
- utilizzare per il rivestimento interno e le eventuali parti pavimentate esterne colori e materiali tali da minimizzarne l'impatto;
- la realizzazione di servizi di supporto è ammessa solo con recupero di volumi esistenti; è vietato l'uso di acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento;
- Parcheggi pubblici e privati:
 - per la realizzazione di parcheggi pubblici e privati valgono rispettivamente le disposizioni degli Artt. 18 e 20 delle presenti N.T.A.;
 - allo scopo di favorire la sistemazione a verde delle aree di pertinenza, negli interventi di nuova edificazione i parcheggi privati devono essere realizzati in interrato. Nel caso di prescrizioni relative alla fattibilità geologica (Titolo 10 presenti N.T.A.) che comportino severe limitazioni tecniche alla realizzazione di parcheggi interrati, potranno essere situati al piano terra degli edifici. In tal caso l'altezza massima degli edifici potrà essere aumentata di una quantità non superiore a ml. 2,90.

8 - **Dimensionamento**

Il dimensionamento massimo delle aree della residenza è quello indicato per ciascuna UTOE nell'Allegato D alle presenti N.T.A.

Art. 28.3 - Aree del Terziario (T) - Attività commerciali e direzionali

- 1 - Sono le aree caratterizzate da edifici con destinazione prevalente ad attività direzionali e commerciali. La quota di attività commerciale e direzionale, per ogni edificio all'interno delle aree perimetrate e individuate con la sigla **T** nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000, non può essere < al 50% della SUL complessiva.
- 2 - Valgono le disposizioni generali di cui all'Art. 28 delle presenti N.T.A.
- 3 - Salvo diversa specifica indicazione, relativamente all'articolazione degli usi e agli usi compatibili vale la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni di cui alla Sezione Prima, Titolo 2 delle presenti N.T.A.
- 4 - Ai fini della disciplina degli interventi e sulla base della destinazione prevalente, il Regolamento Urbanistico ne riconosce la seguente articolazione:
 - Tc** - edifici per i quali il Regolamento Urbanistico prevede la conferma o attribuisce la destinazione ad attività commerciali al dettaglio come definite e disciplinate dalla L.R. 28/2005;
 - Td** - edifici per i quali il Regolamento Urbanistico prevede la conferma o attribuisce la destinazione ad attività direzionali.
- 5 - Le suddette aree sono individuate dalle rispettive sigle nelle Tavole "Usi e modalità di intervento - Gli insediamenti" in scala 1:2.000.
Nel caso di norme specifiche la sigla è seguita da un numero progressivo e, in questo caso, gli interventi sono singolarmente disciplinati all'interno dell'UTOE di appartenenza.
All'interno delle Schede Norma nelle Aree individuate con la sigla **T** la quota di SUL da destinare ad attività terziarie viene indicata di volta in volta.
- 6 - **Categorie di intervento**
Salvo diversa specifica prescrizione, per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi che seguono, nel rispetto delle disposizioni e dei criteri di cui alla Sezione Seconda, Titolo 5 delle presenti N.T.A.:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria
 - ristrutturazione edilizia di tipo 3 (Art. 10.2, comma 2.2, punto 3 delle presenti N.T.A.)
- 7 - **Criteri per gli interventi**
Per tutti gli interventi valgono i criteri di cui all'Art. 28.1 delle presenti N.T.A.

Art. 28.4 - Aree della Ricettività (RT)

- 1 - Sono le aree o gli edifici destinati ad accogliere le attrezzature di ricettività indicate come ricettività urbana nel Sistema Funzionale "Dei Luoghi del Turismo" del Piano Strutturale. La quota di attività ricettive, per ogni edificio o area perimetrata e individuata con la sigla **RT** nelle Tavole

- 4 - Gli interventi per il superamento delle barriere architettoniche dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio esistente.

Art. 10.2 - Interventi di recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente: ristrutturazione e sostituzione edilizia, interventi pertinenziali e interventi per il superamento delle barriere architettoniche

- 1 - Sono interventi volti al recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente:
- a) - la ristrutturazione edilizia in tutte le articolazioni di cui ai successivi commi 2, 2.1 e 2.2;
 - b) - gli interventi pertinenziali come definiti al comma 3 del presente articolo;
 - c) - gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche come definiti al comma 4 del presente articolo;
 - d) - la sostituzione edilizia come definita al comma 5 del presente articolo.

Le categorie di intervento di ristrutturazione edilizia, gli interventi pertinenziali, gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e gli interventi di sostituzione edilizia, come definiti rispettivamente dagli Artt. 79 e 78 della L.R. 1/2005, sono considerati, ai fini delle presenti N.T.A., interventi volti al recupero, riqualificazione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente.

2 - **Ristrutturazione edilizia**

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2.1 - Gli interventi di ristrutturazione edilizia comprendono, altresì:

- a) - demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi. La fedele ricostruzione prevede, inoltre, che l'edificio venga ricostruito nella stessa collocazione, con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- b) - interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 5/2010 "Norme per il recupero abitativo dei sottotetti";
- c) - modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali agli organismi edilizi esistenti che non configurino nuovi organismi edilizi, nel limite del 20% del volume esistente. Non sono computate ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale le seguenti addizioni funzionali:
 - rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile;
 - realizzazione di servizi igienici qualora carenti;
 - creazione di volumi tecnici, scale, ascensori;
 - realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati come individuati nella Tavola "Perimetrazione dei centri abitati" in scala 1:10.000 del presente Regolamento Urbanistico.

2.2 - Il presente Regolamento distingue i seguenti tipi di Ristrutturazione edilizia:

- 1 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 1:** interventi di riorganizzazione funzionale interna, diversi dalla manutenzione straordinaria, delle singole unità immobiliari senza modifica della sagoma e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e/o delle pertinenze. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 potranno prevedere:
- a) - modifiche interne agli elementi verticali strutturali e non, limitatamente all'apertura e chiusura di aperture;
 - b) - aumento della SUL, purché l'altezza lo consenta, all'interno dell'involucro esistente;
 - c) - la riorganizzazione dei collegamenti orizzontali e la riorganizzazione dei corpi scala e della distribuzione interna;
 - d) - la costruzione di lucernari piani nelle falde della copertura;
 - e) - la riapertura sui fronti di forature esistenti evidentemente tamponate, qualora queste non risultino in contrasto con l'attuale disegno complessivo della facciata interessata;
 - f) - la realizzazione sui fronti di nuove aperture e modifica di quelle esistenti, qualora questi non siano di pregio architettonico e le aperture non presentino elementi di particolare

pregio architettonico e/o decorativo sempre nel rispetto del disegno complessivo della facciata interessata;

g) - interventi di recupero dei sottotetti di cui al comma 2.1 punto b) del presente articolo;

2 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 2**: interventi che oltre alla complessiva riorganizzazione funzionale delle singole unità immobiliari (Ristrutturazione edilizia di tipo 1) possono comportare modifica dei caratteri architettonici e decorativi dell'edificio e della sagoma di cui al comma 2.1 punto c) del presente articolo. Gli interventi che prevedono addizioni funzionali dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

a) - la realizzazione di servizi igienici in ampliamento non dovrà comportare il costituirsi di superfetazioni non organiche con i caratteri tipologici dell'edificio e non potrà essere superiore a mq. 9 di SUL;

b) - il rialzamento del sottotetto potrà essere realizzato nella quantità necessaria a renderlo abitabile purché l'altezza minima del sottotetto sia, allo stato attuale, non inferiore a ml. 1.50 e senza che si costituisca una nuova unità immobiliare;

c) - gli interventi che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali non dovranno configurarsi come nuovi organismi edilizi e non potranno comportare, nel loro complesso, un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume esistente;

d) - gli interventi di cui ai punti a), b) e c) dovranno essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale;

e) - gli interventi di cui al punto b), salvo diversa e specifica indicazione, sono ammessi per edifici di altezza inferiore a 3 piani.

3 - **Ristrutturazione edilizia di tipo 3**: riguarda gli interventi di ristrutturazione edilizia che possono comportare, mediante un insieme sistematico di opere, la trasformazione dell'organismo edilizio in un organismo in tutto diverso da quello originario. Gli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo 3, oltre alle opere di Ristrutturazione edilizia di tipo 1 e 2 potranno prevedere:

a) - la modifica degli elementi strutturali fino allo svuotamento dell'involucro edilizio;

b) - la demolizione con fedele ricostruzione di cui al comma 2.1 punto a) del presente articolo.

2.3- Sono interventi compatibili con tutti i tipi di ristrutturazione edilizia:

- la realizzazione di volumi tecnici;

- la realizzazione di interventi necessari per il superamento delle barriere architettoniche;

- la realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati;

- la modificazione del numero delle unità immobiliari.

Gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche in deroga agli indici urbanistici, dovranno essere realizzati nel rispetto dell'impianto planivolumetrico complessivo, della tipologia e dei caratteri architettonici dell'edificio.

2.4- Quando è indicata la categoria ristrutturazione edilizia senza riferimento al tipo si intende che l'intervento ne ammette tutte le articolazioni.

3 - **Interventi pertinenziali**

Gli interventi pertinenziali comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio principale, ivi compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Non sono computati ai fini dell'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria e territoriale gli interventi consistenti nella realizzazione di autorimesse pertinenziali all'interno del perimetro dei centri abitati individuati nella Tavola "Perimetrazione dei centri abitati" del presente Regolamento Urbanistico.

Gli interventi pertinenziali dovranno rispettare le prescrizioni che seguono:

- dovranno essere realizzati con materiali e finiture coerenti con quelli dell'edificio principale;

- nel caso che prevedano demolizione e ricostruzione di volumi secondari dovranno essere realizzati previa completa demolizione dei manufatti impropri esistenti all'interno del resede di riferimento.

Tali interventi, in presenza di prescrizioni particolari, sono singolarmente definiti e disciplinati all'interno delle UTOE di appartenenza e potranno essere soggetti, a seconda della loro