



COMUNE DI PRATA D'ANSIDONIA  
PROVINCIA DI L'AQUILA



**PIANO REGOLATORE GENERALE**

ai sensi della L.R. 18/1983 e ss.mm.ii. con valenza di  
piano di ricostruzione per i centri storici ai sensi della L. 77/2009

**Norme. Appendice B1**  
**Definizioni**

Approvazione

Adozione

*Sindaco:* Paolo Eusani

*Responsabile del procedimento:* Claudio Di Cerbo

*Coordinamento:* Vezio De Lucia, Georg Josef Frisch

*Analisi urbanistiche:* Monica Cerulli

*Elaborazioni cartografiche:* Antonio Mallardo

*Spazio pubblico e reti tecnologiche:* Andrea Giura Longo

*Geologia e fattibilità:* Eros Aiello, Gabriele Grandini

*Analisi socio-economiche:* Silvio Casucci

*Valutazione ambientale strategica:* Cecilia Sassi

*Sistema informativo territoriale:* Alessandro Abaterusso

*webGIS:* Filippo Bonechi

## INDICE

<b>Titolo I. Elementi primari di riferimento .....</b>	<b>5</b>
Lotto urbanistico.....	5
Unità immobiliare .....	5
Edificio .....	6
Edificio unifamiliare .....	6
Sagoma.....	6
Sedime.....	6
Volume tecnico .....	6
Parcheggio per la sosta stanziale.....	5
Parcheggio per la sosta di relazione .....	5
Parcheggio pubblico .....	5
Soppalco .....	6
Pertinenza.....	6
Balcone .....	7
Ballatoio .....	7
Loggia/Loggiato.....	7
Pensilina.....	7
Portico/Porticato .....	7
Terrazza .....	7
Tettoia.....	7
Veranda.....	8

<b>Titolo II. Parametri edilizi.....</b>	<b>9</b>
Superficie totale (St).....	9
Superficie lorda (Sl).....	9
Superficie utile (Su).....	9
Superficie accessoria (Sa).....	9
Superficie complessiva (Sc).....	10
Superficie calpestabile.....	10
Volume totale o volumetria complessiva (V).....	10
Piano fuori terra.....	11
Piano seminterrato.....	11
Piano interrato.....	11
Sottotetto.....	11
Numero dei piani.....	11
Altezza lorda.....	12
Altezza del fronte.....	12
Altezza dell'edificio.....	12
Altezza utile.....	12
Distanza.....	13
<b>Titolo III. Parametri urbanistici.....</b>	<b>14</b>
Superficie territoriale (St).....	14
Superficie fondiaria (Sf).....	14
Dotazioni territoriali (Dt).....	14
Indice di edificabilità territoriale (It).....	14
Indice di edificabilità fondiaria (If).....	14
Carico urbanistico (Cu).....	15
Superficie coperta (Sc).....	15
Superficie permeabile (Sp).....	15
Indice di permeabilità (Ipt/Ipf).....	15
Indice di copertura (Ic).....	16
<b>Titolo IV. Trasformazioni.....</b>	<b>17</b>
Trasformazione funzionale (o mutamento dell'uso).....	17
Trasformazione fisica.....	17
a) Interventi di manutenzione ordinaria.....	17
b) Interventi di manutenzione straordinaria.....	17
c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo.....	18
d) Interventi di ristrutturazione edilizia.....	18
e) Interventi di nuova costruzione.....	19
f) Interventi di ristrutturazione urbanistica.....	19
<b>Titolo V. Disposizioni finali.....</b>	<b>20</b>

## Titolo I. Elementi primari di riferimento

Le seguenti definizioni sono state redatte in conformità alle definizioni di cui alla bozza del regolamento edilizio unico nazionale.

### Lotto urbanistico

Porzione di terreno la cui relazione qualificata con un edificio o complesso edilizio, esistente o da realizzare, assume rilevanza ai fini dell'applicazione delle previsioni contenute negli strumenti ed atti comunali.

Il lotto urbanistico comprende l'area di sedime dell'edificio o complesso edilizio e i relativi spazi di pertinenza; possono farne parte anche eventuali porzioni di terreno ubicate nelle immediate vicinanze, purché funzionalmente correlate a titolo permanente all'edificio o complesso edilizio medesimo.

### Parcheggio per la sosta stanziale

Area per parcheggio ad uso privato, comprensiva dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione a specifiche categorie di intervento edilizio o mutamento della destinazione d'uso degli organismi edilizi in conformità con le vigenti norme statali o regionali.

### Parcheggio per la sosta di relazione

Area per parcheggio ad uso privato, comprensiva dei relativi spazi di manovra, da reperirsi in relazione alla creazione o ampliamento, anche mediante mutamento della destinazione d'uso, di esercizi commerciali, di esercizi di somministrazione di alimenti e bevande al pubblico, o di altre attività ad essi assimilate.

### Parcheggio pubblico

Area per parcheggio pubblico o ad uso pubblico, comprensiva dei relativi spazi di manovra, reperiti e localizzati dal presente piano regolatore, ovvero, salva diversa disposizione, in sede di formazione dei piani attuativi e progetti unitari in esso previsti.

### Unità immobiliare

Insieme di locali e spazi tra loro collegati, avente autonomo accesso e indipendenza funzionale, capace di soddisfare autonomamente specifiche esigenze di utilizzo, siano esse di tipo residenziale o di tipo diverso dalla residenza. Costituiscono parte integrante dell'unità immobiliare le sue eventuali pertinenze o spazi accessori di uso esclusivo.

## Edificio

Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.

## Edificio unifamiliare

Per edificio unifamiliare si intende l'edificio riferito a un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.

## Sagoma

Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli oggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.

## Sedime

Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.

## Volume tecnico

Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).

Il volume tecnico ha caratteristiche morfotipologiche che ne attestano in modo inequivocabile l'utilizzo, e possono essere sia esterni che interno all'involucro edilizio di riferimento, parzialmente o totalmente interrati, o collocati fuori terra, oppure posti al disopra della copertura dell'edificio.

## Pertinenza

Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.

## Soppalco

Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.

## Balcone

Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.

## Ballatoio

Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.

## Loggia/Loggiato

Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.

## Pensilina

Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.

## Portico/Porticato

Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.

## Terrazza

Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.

## Tettoia

Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenti.

## **Veranda**

Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.



## Titolo II. Parametri edilizi

Le seguenti definizioni sono state redatte in conformità alle definizioni di cui alla bozza del regolamento edilizio unico nazionale.

### Superficie totale (St)

Somma delle superfici lorde (Sl) di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

### Superficie lorda (Sl)

Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati e interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, escluse le superfici accessorie (Sa).

Si intendono inclusi:

- a) gli elementi verticali del fabbricato compresi nell'involucro edilizio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne;
- b) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari;
- c) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari;
- d) le logge o portici con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna del fabbricato ed il filo esterno di delimitazione della sagoma del medesimo;
- e) i sottotetti recuperati a fini abitativi;
- f) i piani o locali sottotetto diversi da quelli precedenti, per le porzioni aventi altezza interna netta superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- g) ogni altra superficie non espressamente inclusa nella superficie accessoria (Sa).

### Superficie utile (Su)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

Si tratta della porzione effettivamente calpestabile della superficie lorda (Sl) di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio.

### Superficie accessoria (Sa)

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di

murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende:

- a) i portici e le gallerie pedonali;
- b) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;
- c) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; le tettoie aventi profondità inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile;
- d) le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra e i relativi corridoi di servizio;
- e) i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,80, ad esclusione dei sottotetti aventi accesso diretto da una unità immobiliare e che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile;
- f) i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta;
- g) spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- h) le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali sono escluse dal computo sia della superficie accessoria sia della superficie utile.

## Superficie complessiva (Sc)

Somma della superficie utile (Su) e del 60% della superficie accessoria (Sa) come risulta dalla formula seguente:  $Sc = Su + Sa * 0,60$ .

## Superficie calpestabile

Superficie di pavimento, risultante dalla somma delle superfici utili (Su) e delle superfici accessorie (Sa).

## Volume totale o volumetria complessiva (V)

Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale (St) di ciascun piano per la relativa altezza lorda.

Negli edifici con copertura inclinata, per l'altezza lorda del piano sottostante la copertura si fa riferimento alla media ponderale delle altezze rilevate o previste dal progetto, misurate dalla quota del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura (cfr. definizione di altezza utile).

All'interno di un edificio esistente non rileva, ai fini del computo del volume (V), l'eventuale eliminazione di solai esistenti, oppure la riduzione di spessore dei medesimi in caso di rifacimento.

## Piano fuori terra

Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte a una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

## Piano seminterrato

Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Si considerano prevalentemente interrati i piani seminterrati la cui volumetria, misurata al lordo delle pareti perimetrali esterne, sia in prevalenza collocata al di sotto della quota del terreno, del marciapiede, della pavimentazione, nonché di eventuali rampe o scale esterne, posti in aderenza all'edificio.

## Piano interrato

Piano di un edificio il cui soffitto, misurato all'intradosso, si trova a una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.

In caso di manufatti isolati, ovvero di locali in tutto o in parte esterni all'area di sedime dell'edificio cui afferiscono, si considerano interrati solo i locali, o parti di essi, il cui estradosso di copertura non fuoriesca dalla quota del terreno posto in aderenza all'edificio medesimo.

## Sottotetto

Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.

Il sottotetto è considerato praticabile e può essere utilizzabile per spazi o locali destinati alla permanenza continuativa di persone, ovvero per spazi o locali accessori, se è provvisto di idonei requisiti igienico-sanitari.

I sottotetti non praticabili delimitati inferiormente da controsoffitti o elementi consimili, aventi esclusiva funzione igienico-sanitaria o tecnologica, sono da considerarsi intercapedini.

## Numero dei piani

È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche solo parzialmente, al computo della superficie lorda (Sl).

Pertanto sono compresi nel computo del numero dei piani:

- a) gli attici e i piani abitabili o agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata. Non sono invece compresi i livelli calpestabili costituiti in via esclusiva o prevalente da terrazze o lastrici solari e nei quali non siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile (Su);
- b) i piani sottotetto, i piani ammezzati, i piani seminterrati, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie utile (Su).

## Altezza lorda

È la differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

## Altezza del fronte

È l'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio ed è delimitata:

- a) all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;
- b) all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.

## Altezza dell'edificio

È definita quale altezza massima tra quelle dei vari fronti.

Non si considerano ai fini del computo dell'altezza massima prevista:

- a) i prospetti la cui linea di base sia posta a una quota inferiore a quella del piano di campagna naturale o originario;
- b) i parapetti continui posti a delimitare coperture piane praticabili;
- c) i volumi tecnici, gli impianti e gli apparati tecnologici.

## Altezza utile

Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.

## **Distanza**

È la lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, eccetera), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.

## Titolo III. Parametri urbanistici

Le seguenti definizioni sono state redatte in conformità alle definizioni di cui alla bozza del regolamento edilizio unico nazionale.

### Superficie territoriale (St)

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria (Sf) e le aree per dotazioni territoriali (Dt) ivi comprese quelle esistenti.

La misura e l'ubicazione di tali superfici è definita dal presente piano regolatore generale, oppure è prevista in sede di formazione e approvazione del piano attuativo o intervento unitario comunque denominato subordinato alla previa stipula di convenzione.

La superficie territoriale (St) comprende le aree ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

### Superficie fondiaria (Sf)

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale (St) al netto delle aree per dotazioni territoriali (Dt) ivi comprese quelle esistenti.

Si tratta dunque della porzione dell'area di intervento utilizzabile o utilizzata a fini edificatori, comprendente l'area di sedime degli edifici e gli spazi di pertinenza degli stessi.

### Dotazioni territoriali (Dt)

Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano urbanistico.

### Indice di edificabilità territoriale (It)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale (St), comprensiva dell'edificato esistente.

### Indice di edificabilità fondiaria (If)

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria (Sf), comprensiva dell'edificato esistente.

## Carico urbanistico (Cu)

Fabbisogno di dotazioni territoriali (Dt) di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico (Cu) l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.

## Superficie coperta (Sc)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m. A titolo d'esempio, sono quindi esclusi:

- a) i balconi aventi aggetto dalle pareti esterne del fabbricato non superiore a ml 1,50;
- b) gli sporti di gronda con aggetto non superiore a ml 1,50;
- c) gli elementi aggettanti dalle pareti perimetrali esterne del fabbricato, quali pensiline a sbalzo o altri elementi consimili con funzione di copertura privi di sostegni verticali, purché con aggetto non superiore a ml 1,50;
- d) le scale esterne all'involucro edilizio, ove prive di copertura e non delimitate da tamponamenti perimetrali;
- e) le scale di sicurezza, comunque configurate, poste all'esterno dell'involucro edilizio, purché adibite esclusivamente a tale funzione;
- f) le opere, interventi e manufatti comunque privi di rilevanza urbanistico-edilizia.

## Superficie permeabile (Sp)

Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

La superficie permeabile comprende le pavimentazioni autobloccanti prefabbricate posate su massiccata, sabbia o terra, a condizione che:

- a) ai livelli sottostanti non siano presenti strati impermeabili quali massetti in calcestruzzo o simili;
- b) non si tratti di corsie di percorrenza o di spazi di manovra di automezzi pesanti.

## Indice di permeabilità (Ipt/Ipf)

Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).

Se non diversamente specificato nelle norme di zona, nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta, è garantito il mantenimento di un indice di permeabilità pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria.

## **Indice di copertura (Ic)**

Rapporto tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf).



## Titolo IV. Trasformazioni

### Trasformazione funzionale (o mutamento dell'uso)

Qualsiasi mutamento di destinazione d'uso che preveda passaggi dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) residenziale
- b) industriale e artigianale
- c) commerciale di dettaglio
- d) turistico-ricettiva
- e) direzionale e di servizio
- f) commerciale all'ingrosso e depositi
- g) agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.

La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termine di superficie utile.

### Trasformazione fisica

Qualsiasi modificazione dello stato di fatto fisico di un immobile (fabbricato o area), derivante dall'applicazione di una delle categorie di intervento edilizio di seguito riportate. La disciplina delle categorie di intervento edilizio è formulata in coerenza con i principi desumibili dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

#### a) Interventi di manutenzione ordinaria

Sono gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

#### b) Interventi di manutenzione straordinaria

Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso.

### c) Interventi di restauro e di risanamento conservativo

Sono gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### d) Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente.

Il presente piano regolatore generale distingue fra i seguenti tipi di ristrutturazione edilizia:

#### a) Ristrutturazione edilizia "leggera"

Si tratta di interventi che non comportano incrementi né della superficie di pavimento, né del volume del manufatto edilizio, né del cambio di destinazione d'uso per gli immobili ricadenti nel tessuto urbano storico. Sono compresi:

- interventi che prevedono la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione nella stessa quantità o in quantità inferiore ancorché in diversa collocazione sul lotto di pertinenza;
- interventi che si configurano come demolizioni con fedele ricostruzione degli edifici, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali e con lo stesso ingombro planivolumetrico.

#### b) Ristrutturazione edilizia "pesante"

Sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia "pesante" quelli che prevedono un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, attraverso:

- un aumento delle unità immobiliari;

- modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici;
- mutamenti della destinazione d'uso su immobili compresi nel tessuto urbano storico.

### e) Interventi di nuova costruzione

Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando quanto previsto per gli interventi pertinenziali;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, a eccezione di quelli che siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee o siano ricompresi in strutture ricettive all'aperto per la sosta e il soggiorno dei turisti, previamente autorizzate sotto il profilo urbanistico, edilizio e, ove previsto, paesaggistico, in conformità alle normative regionali di settore;
- gli interventi pertinenziali qualificati dal presente piano, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

### f) Interventi di ristrutturazione urbanistica

Sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## **Titolo V. Disposizioni finali**

1. Eventuali innovazioni nella definizione di elementi e parametri urbanistici ed edilizi introdotte dal legislatore statale o regionale, se di immediata applicazione saranno recepite con delibera di Consiglio comunale senza necessità di variante al piano regolatore generale.
2. Eventuali innovazioni nella definizione delle categorie di intervento edilizio – per le quali si fa espresso rinvio ai principi contenuti nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – introdotte dal legislatore statale o regionale, se di immediata applicazione saranno recepite con delibera di Consiglio comunale senza necessità di variante al piano regolatore generale.
3. Le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi della presente appendice prevalgono, ove difformi, sui parametri e sulle definizioni di altri atti regolamentari comunali.
4. Ai soli fini della definizione dei procedimenti pervenuti prima dell'adozione del presente piano regolatore generale, sono fatte salve le definizioni previgenti.